

新裝新猷迎新年



新版式：

根據每日新聞靈活編排導讀版，注重「經營重點」與「導讀功能」的合理平衡，務求令封面版具有更強的新聞性和可讀性，優化閱讀體驗。

新版面：

「政情與網議」

◆ 對原「政情與評論」進行優化升級，增加富趣味性和娛樂性的本地政壇花邊新聞；改良「網議政事」欄目，增設「潮語詞典」。

「神州綠動」

◆ 聚焦內地生態、環保方面的重要事件、熱點人物、重大舉措。

「躍動都市」

◆ 專題式介紹本地最HOT、最IN的潮流趣味性文化活動。

「故宮寶藏」系列專題

◆ 介紹北京故宮博物院的珍貴藏品，揭秘國家寶藏的前世與今生。

新欄目：

「政壇人物」

◆ 本地政治人物專訪，發掘從政故事。

「帶路掃描」

◆ 介紹「一帶一路」沿線國家地區的發展情況，尤其是與香港的經貿往來緊密的國家的經貿情況，分析港商有哪些商機。

「大灣區潮動」

◆ 持續報道大灣區各個城市的最新動態，以「新城市新商機」作為主題，緊貼香港讀者需求，力求成為港企的投資參考和港人北上發展的指南。

「評心而論」

◆ 國際版原創性長篇論述，深入剖析國際熱點、時人時事。

一元伊始，萬象更新。伴隨着2018到來，本報持續改革創新、銳意進取，致力為廣大讀者呈現新面貌、新氣象。

新的一年，我們將更加貼近香港潮流脈搏、接軌市民閱讀需求、反映社會主流民意；同時全面展示內地改革發展，縱覽國際風雲。我們將繼續全力經營、優化受讀者喜愛的版面和欄目，同時對部分欄目進行改版升級，適時推出一系列新版面、新欄目，為讀者呈獻題材更豐富、內容更精彩、形式更多樣的新聞產品。

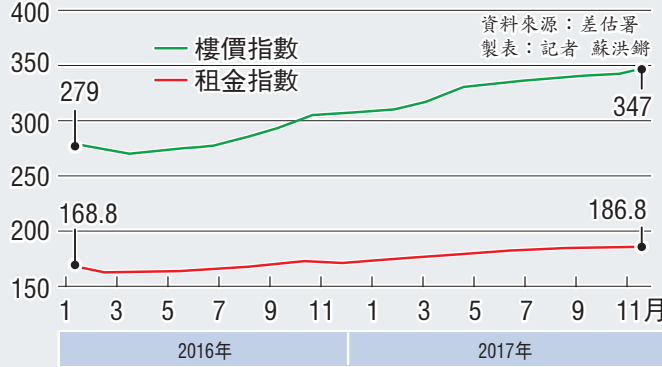
讓我們攜手邁向2018，感受不一樣的精彩！

樓價20連升 累漲28%

歷來最長升浪 細單位跑贏

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）2017漲聲一片，除股市勁升36%外，本港樓價亦由年頭升到年尾。政府編制的樓價指數，至11月份升至347點，為連續第20個月上升，期內累升達28%，是歷來最長的樓市升浪，並連續13個月創新高。單計今年首11個月，樓市累計升幅達13%，以1個500萬元の上車盤計，相當於漲價65萬元。有測量師預計，倘本港銀行不急於跟隨美國加息，相信2018年樓價仍有得升。

樓價及租金指數走勢



市民住屋需求強勁，新盤搶購潮，刺激樓價屢創新高。圖為今年海之戀銷售大排長龍。

差餉物業估價署昨天公佈最新數據，11月份私宅樓價指數最新升至347點，按月升1.1%，較10月份當時按月升幅0.5%顯著擴大；與去年同期11月比較，升13.1%；總計今年首11個月，累升12.9%。細單位依然是樓市上升的火車頭，實用面積430方呎或以下的A類單位，樓價指數按月升0.7%至381.5點，按年同期升13.2%，與大市幾乎同步。

租金首11月升逾7%

值得注意的是，實用面積753方呎至1,075方呎的C類單位，按月升幅1.9%報310.6點，升幅冠絕同期其他類別。總計實用面積1,075方呎或以下的A、B、C類單位，樓價指數報349.1點，首

11個月累升13.1%，跑贏1,076方呎或以上的D、E類大型單位，後者期內升9.3%，報305.9點。

然而反觀租金走勢，則不及樓價「標青」，不過仍然連續9個月創新高，11月整體租金指數按月升0.05%報186.8點，與去年11月比較升8.6%，而今年首11個月累升7.6%，指數至今已連升12個月。個別類別升勢有放緩跡象，B類（實用431方呎至743方呎）和E類（實用1,722方呎或以上）之指數按月持平。

加息影響供樓有限

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，現時樓價高企，不是一般小市民所能負擔，對住宅物業市場造成一

定風險，但以現時情況，看不到有任何重大因素令樓價在短期內大幅下滑。未來12個月影響本港住宅樓市的因素，會是政府政策及地緣政治因素，還有供應步伐及加息走勢。「因現時六、七成買家是打工仔，而政府政策又會影響購買力及負擔能力。」

新盤主導樓市走勢

至於市場所關注的加息因素，他估計該因素令樓市在2018年大跌的機會不大，維持明年全年樓價升5%的預測。「只要香港銀行加息唔急，息口上調對本港現時樓市影響有限，亦對住宅買家每月按揭供款不會有好大影響，對負擔能力影響也不大。」他又指，本港息口需增加至少兩厘，方會對樓市產生下調

壓力。展望未來兩年，林浩文預計發展商會積極推盤，尤以中小型單位為主，買家仍以用家及打工仔佔大多數；市場仍由一手樓主導氣氛，同時相信政府政策亦有利一手賣樓，「只要定價吸引及有優惠，相信明年一手樓會持續去貨。」

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，官方私宅售價指數已連升20個月，是差估署自1993年起有按月公佈數據以來，出現之最長升浪；至於樓價連續13個月破頂，則是史上第二最長的「破頂之旅」，主要原因是樓價在辣招之下持續出現「乾升」的狀態。他認為，本港樓價試頂之旅尚未結束，倘若樓市辣招不作調整，二手市場在欠缺流轉下，樓價「乾升」的狀態於短期內料難以逆轉。

CCL年升13% 九龍區最勁

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本港樓價連環破頂，由業界編制樓價指數與官方指數同步創新高。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新升至165.62點，連續三周創歷史新高，按周升0.19%；當中港島區樓價跑贏大市，按周升近3%，升幅為7周最大。全年累升達13.21%，全港計以九龍區樓價升幅最勁，高達15.26%。

港島周升3%創新高

港島CCL Mass相隔16周後再創歷史新高，最新報176.92點，按周升2.96%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，黃竹坑站二期項目以高價批出，刺激港島樓價升勢。新界東、新界西及九龍先後創歷史新高，港島為四區中最後一個，相信未來四區樓價將會輪流創新高。展望CCL明年春日目標為175點。

黃埔花園年升26%最勁

今年樓價屢創新高，但受到新盤低門檻搶客等因素影響，二手樓成交萎縮。據中原地產統計，截至昨日，十大屋苑全年共錄2,304宗成交，較去年2,523宗減少8.7%。十大屋苑僅黃埔花園、新都城及映灣園3個屋苑成交量增加。樓價方面，除海怡半島之外，十大屋苑有9個屋苑今年吸價攀升，升幅介乎6.8%至26.2%，當中黃埔花園升幅最勁。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑對明年樓市前景審慎樂觀。他認為，聯儲局明年2月換屆，3月的議息在新一屆理事班子未有默契之前，加息的可能性不會太高，相信會在再下一次議息之時才會展開加息行動。換言之，本港距離加息之日又有機會多幾個月「假期」。

荃灣馬角街工地收10標書

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）荃灣馬角街工業用地昨日截標，地政總署公佈收到10份標書，入標財團以本地發展商為主，包括新地、會德豐、信置、英皇國際、遠展、羅氏地產、建灝地產等，而富豪酒店與同系的百利保則聯營競投。目前市場對該地皮估值介乎7.1億元至10億元，折合每方呎樓面地價3,500元至5,000元。

每呎樓面地價3500元起

英皇國際助理物業經理莊瑞梅表示，今次地皮用途廣泛，可作新媒體或藝術等發展，裝修會與辦公室看齊，又提到葵涌有工廈呎價達1萬元，出價會參考市場水平。會德豐地產高級經理（物業發展）何偉錦表

示，項目位置方便，可發展工廠大廈。被問到差估署樓價指數再升至歷史新高，他認為雖然樓價高企，但住宅供應增加及息口向上，預期之後樓市會平穩。

遠東發展地產發展部總經理朱寶林表示，市場對工廠發展有需求，而且項目位置理想，因此有興趣發展。他續說，現時不少發展商都到觀塘區發展，令荃灣工業地價值被低估，加上荃灣交通方便，認為發展前景較觀塘區好。被問到今年地價高企，公司的投地策略會否改變，他表示公司除本地市場，亦會到海外發展，不會依靠單一市場。

荃灣馬角街工業用地前身為熟食小販市場，位處荃灣傳統工業區，項目位置不俗，

地盤臨街部分寬闊。資料顯示，地皮面積21,236方呎，指定作一般工業用途、支援工業運作之辦公室、資訊科技及通訊工業等等。惟不包括貨倉用途，估計與該區現已十分繁忙的貨櫃車及大型貨車流量有關。

地皮不包括貨倉用途

地皮最高可建總樓面為201,739方呎，地積比約為9.5倍。項目發展期止於2023年9月30日。地皮上建築物受高度限制，不得高於香港主水平基準100米。根據賣地章程，發展商需於上述地皮負責拆卸部分現存舊建築物，並興建前臨馬角街的一段道路。另外亦需提交排污影響評估報告予環保署批准，才可開始發展。



信置代表

百利保、富豪酒店聯營

會德豐地產高級經理(物業發展)何偉錦

遠東發展地產發展部總經理朱寶林

圖片：記者顏倫樂攝