

買遲14個月 上車貴85萬

新界430呎均價518萬 升幅20% 狼過港九

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價高處未算高,差估署最新樓價指數連續14個月破頂,也是連續21個月上升,分別累升15.94%及30%。以一個40平方米(約430方呎)的新界上車盤計算,平均售價已漲至518.44萬元,遲買14個月,升斗市民今日就要多畀85.64萬元,等足21個月更要多畀134.64萬元。一眨眼又一年,眼下樓價一年升幅金額相當於一個普通打工仔五、六年人工,薪酬加幅永遠落後於「磚頭」增幅,無殼蝸牛只能望「車」輕嘆。

差餉物業估價署昨日公佈,去年12月樓價指數再升至352.8點,指數連升21個月,累計升幅達30%。同時,指數更已連續第14個月創歷史新高,14個月以來累積升幅為15.94%。而值得一提的是,12月樓價指數按月升幅1.4%,不但較11月升幅1.08%擴大,亦是自去年3月按月升幅逾2%後,9個月以來按月最大升幅。

光陰荏苒,翻查14個月之前的差估署資料,當時40平方米的上車盤,新界區僅需431.8萬元,九龍區及港島區則分別為474.3萬元及581.19萬元。惟14個月過去,樓價經已不同往昔,最新數據顯示,去年12月新界區上車盤樓價已升至518.44萬元,九龍區升至551.13萬元,港島區升至658.06萬元,升幅分別為19.8%、16.2%、13.23%。當中,新界上車盤足足貴了85.64萬元,為三區中最誇張。

別為474.3萬元及581.19萬元。惟14個月過去,樓價經已不同往昔,最新數據顯示,去年12月新界區上車盤樓價已升至518.44萬元,九龍區升至551.13萬元,港島區升至658.06萬元,升幅分別為19.8%、16.2%、13.23%。當中,新界上車盤足足貴了85.64萬元,為三區中最誇張。

門檻不足兩年增百萬 若以今輪大升市(21個月)計算,升幅更加驚人。新界區40平方米上車盤樓

價較21個月之前的383.8萬元貴了134.64萬元,升幅35%,為各區之冠。九龍及港島區亦分別貴136.26萬元及147.2萬元,升幅達28.81%及32.84%。換言之,錯過買樓時機的話,準買家不足兩年間便要付出過百萬元去買一個上車盤。

樓價按年升幅5年最多

總結去年,差估署樓價指數全年上升14.78%,較2016年7.86%的升幅,高出6.92個百分點,反映去年樓價升勢加速。而據本報統計,今次按年升幅更加為5年來最多,僅次於2012年的25.68%升幅。

至於最新公佈的12月樓價指數中,實用面積在40平方米以下的A類物業,升幅跑贏其他類型單位,按月升幅達1.54%;B類物業(431至752方呎)升1.27%;C類物業(753至1,075方呎)升1.16%;D類物業(1,076至1,721方呎)升1.28%;E類物業(1,722方呎或以上)則升1.37%。

租金連續10個月破頂

租金方面,12月私人住宅租金指數升至187.3點,按月升0.27%,連升13個月,累計升幅為8.9%,升勢明顯不及樓價,而指數全年則升7.89%。不過,租金指數亦同樣連續10個月創歷史新高。



南豐新邨 呎價16,323元 年升15.4%



維港灣 呎價20,621元 年升19.1%



沙田第一城 呎價15,417元 年升17.1%

以去年12月平均呎價計算。資料來源:利嘉閣

50屋苑22個破頂 首季樓價料升5%

香港文匯報訊(記者 蔡競文)差估署昨日公佈最新數字顯示,截至去年12月私人住宅售價指數報352.8點,已連升21個月。另據地產代理統計顯示,升浪延續,同月全港50個指標屋苑有22個平均實用呎價破頂。由於市況向好,且二手「小陽春」提早到來,料二手成交農曆新年前連續4個月逾4,000宗,為7年來首見,業界預期首季樓價將有5%升幅。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨表示,港島區8個指標屋苑中,鯉景灣於去年12月平均呎價報17,149元,連續2個月創新高,較2016年底升10.5%;而南豐新邨則以16,323元呎價創下屋苑按月平均新高,較2016年底升15.4%,成為港島區2個破頂屋苑之一。

九龍三分一屋苑呎價破頂

九龍區方面,在21個指標屋苑中有7個破頂,包括:海逸豪園、海濱南岸、淘大花園、將軍澳廣場、都會駅、港灣豪庭及美孚新邨,當中前3者均是連續2個月破頂。其中,海逸豪園平均呎價報19,959元,直逼2萬元大關,比較2016年底累升19.3%;而美孚新邨呎價一年來亦累升12.2%。

新界區表現更熾熱,在21個指標屋苑中,逾半(13個)屋苑平均呎價在上月出現破頂情況,

包括:名城、沙田第一城、新港城、大埔中心、太湖花園、綠楊新邨、灝景灣、碧堤半島、大興花園、YOHO Town、嘉湖山莊、錦繡花園及藍天海岸。值得一提是,沙田第一城連續5個月破頂,12月平均呎價報15,417元,較2016年底累升17.1%。

僅餘嘉湖未晉身「萬元戶」

陳海潮補充指,目前50個屋苑當中,僅餘嘉湖山莊平均呎價仍未破萬元,預期今年上半年內,該屋苑亦將晉身為「萬元戶」。

美聯:「小陽春」提早來臨

至於美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指,該行樓價指數去年累升13.1%,連升9年,升幅創5年最高。踏入今年,樓價升勢持續,首月升約1.5%,升幅為近9個月最高。值得注意的是,以往自聖誕節至農曆新年期間普遍為二手淡季。然而,樓市承接去年旺市,加上立法會三讀通過換樓退稅期由6個月延長至1年,以及恒指連番衝破歷史高位,二手「小陽春」提早來臨。他預期1月二手住宅交投仍超4,000宗,料為農曆新年前連續4個月站穩4,000宗以上,屬7年來首見。由於市況向好,他預期首季樓價將升5%。

英皇張炳強:樓價至少升10%



英皇楊受成(中)、張炳強(左)及楊政龍。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)股樓今年1月皆旺,英皇集團(國際)執行董事張炳強昨日預期,資金持續流入本港,料今年住宅樓價至少升10%,尤其看好豪宅,因為該類物業買家較少受到外圍因素影響,同時看好甲級商廈前景。他指,集團今年計劃推售兩個住宅項目,分別位於屯門小欖冠發街項目及半山摩羅廟街項目,合共提供113伙。

下季推售屯門洋房

張炳強指出,集團上半年將推售屯門小欖冠發街項目,總樓面約4.3萬方呎,提供14幢樓高兩層的獨立洋房,面積由約2,700方呎至約4,100方呎。項目仍未獲批滿意紙,預料第二季推出。

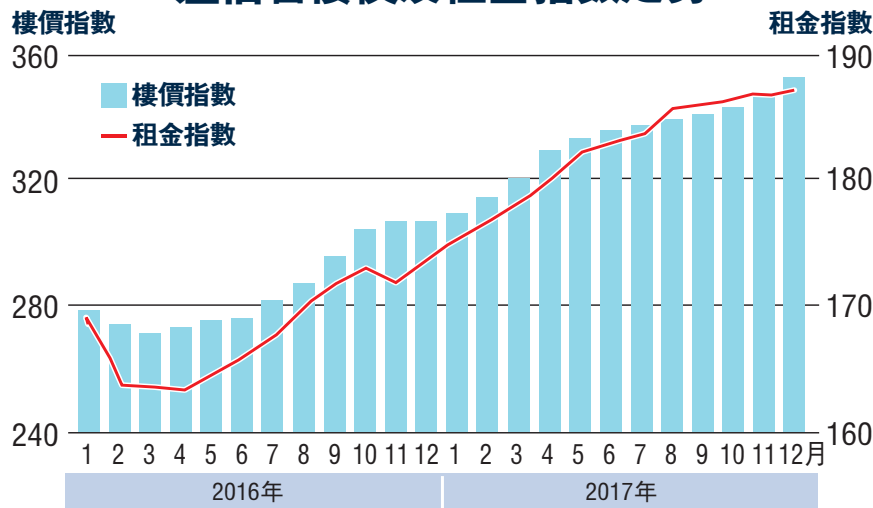
灣仔酒店申改住宅

至於下半年計劃推售的港島半山摩羅廟街8至10號項目,提供99伙。他表示,項目主打納米樓,包括開放式及一房戶,實用面積約200方呎起。他又稱,隨著灣仔皇后大道東英皇駿景酒店於去年底開業,提供299個房間,集團於跑馬地英皇駿景酒店的舊址正向政府申請改作住宅用途。商業項目方面,張炳強表示,火炭穗禾苑商場連停車場項目現正進行停車場翻新工作,耗資千萬元,料上半年完工,緊接進行商場翻新,料斥資數千萬至1億元。項目其後會調整租值,打算長線收租,未有計劃拆售車位。他認為,核心區舖租今年即使不反彈,亦會於目前水平企穩,畢竟訪港旅客數字已見回升,民生區舖租料會向上。

駱克道寫字樓擬放售

他續指,集團於灣仔駱克道75至85號寫字樓項目會作出租用用途,若出價理想亦會考慮全幢出售,但不會逐層拆售。該商廈樓面達10萬方呎,於明年建成。他又稱,集團一向積極投地,除政府的土地外,亦已於私人市場上進行舊樓併購,皆因舊樓區域都會是成熟地區,今年會加快舊樓併購進度。

差估署樓價及租金指數走勢



各區上車盤平均售價變化

	港島	九龍	新界
最新平均售價	658.06萬元 (每平米164,514元)	551.13萬元 (每平米137,783元)	518.44萬元 (每平米129,609元)
較14個月前	貴13.23% (76.87萬元) (每平米145,297元)	貴16.2% (76.83萬元) (每平米119,074元)	貴19.8% (85.64萬元) (每平米107,950元)
較21個月前	貴28.81% (147.2萬元) (每平米127,715元)	貴32.84% (136.26萬元) (每平米103,717元)	貴35.08% (134.64萬元) (每平米95,951元)

註:上車盤定義為40平方米的住宅單位

製表:記者 顏倫樂 資料來源:差估署

沒買股票沒買樓 無殼蝸牛格外愁

去年股市樓市大升,受惠行業都大派花紅,沒買股票沒買樓都唔緊要,只要你係賣股票或賣樓,公司一樣大派花紅,可以過肥年,不用愁。

證券商豪派15個月花紅

例如地產代理,經紀佣金豐收不在話下,連後勤員工都獲派花紅及加薪。美聯集團及美聯工商舖農曆新年前向全線後勤及前線文職員工發放2017年年終花紅,最高派1.6個月,累積全年向集團後勤派發最高達3.6個月花紅;美聯工商舖則派最高2.75個月。集團同時公佈,提早於本月(2

月)調整薪酬,平均加薪4%,整體加幅優於大市。

股市大牛市,券商收入大增,花紅更加令人羨慕。耀才證券(1428)昨日就宣佈派派共4,000萬元年終花紅予300位員工,金額為歷年之冠。去年表現最佳的員工更享超過15個月花紅,總額近300萬元。在耀才的300員工中,獲發4個月以上至15個月花紅有24人(佔8%),獲近4個月花紅員工達94人(佔27%)。有人收到豐厚花紅,欣然宣稱已儲夠置業首期,提早實現置業上車夢咁話。

難堪的是其他非常紅行業,打工仔沒買股票又沒買樓,又不是賣股票或賣樓的,咁就真係愁上加愁。早前有調查

指,僱主預計今年整體人工加幅只有3.7%,由職員到經理級或以上平均劃一加3.5%,只有基層員工可獲加薪3.8%,整體較去年加薪幅度低0.1至0.3個百分點,加幅創該調查6年新低。

不吃不喝「填冰」多30個月

昨日差估署最新樓價指數連續14個月破頂,也是連續21個月上升,分別累升15.94%及30%。以一個430方呎的新界上車盤計算,平均售價已升至518.44萬元,遲買14個月,同一個單位今日就要多畀85.64萬元,折算本港家庭年收入中位數(31.9萬元),要逾30個月不吃不喝才夠「填冰」,無殼蝸牛今年新年真係愁爆。 ■記者 蔡競文

去年首見全年零負資產

香港文匯報訊(記者 蔡競文)樓價指數連續14個月破頂,據金管局公佈最新數據顯示,去年第四季繼續保持零宗新增負資產住宅按揭貸款個案,亦是自紀錄以來,首次全年錄得零宗負資產。而去年同期則錄得4宗個案,反映近年樓市十分穩健。而去年第四季實用呎價為12,147元,與第三季的11,724元相比,升幅為3.6%,可見樓市正穩步發展。

暢旺,去年全年經濟處於上升軌道。中原按揭經紀董事總經理王美鳳指,其間樓價持續穩步上揚,全年樓價累積上升約15%,負資產個案隨樓價上升繼續維持零個案,預期今年內樓價持續累積上揚,相信負資產至下季繼續維持在零水平。

經濟條件支持樓價

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓亦表示,去年樓市價量齊升,成交屢破紀

錄,對第四季仍然錄得零宗負資產個案不感到意外。

劉圓圓認為,即使市場預料今年香港將步入加息周期,及受美國縮表及稅改的影響,但香港銀行體系結餘仍維持於近2,000億元的水平,庫房水浸持續,整體市場對今年經濟仍感到樂觀。此外,近年政府及金管局不斷推出樓按揭調控措施,過渡借貸難以出現,相信現時整體市場的抗壓力已與以前不同,故她料未來負資產數字仍會低企。