

雞年呎價癲升 麗城花園最勁

上車客湧入新界 升幅贏港島九龍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）雞年將過，盤點這一年的樓市幾乎由年頭升到年尾。以本港50個大型屋苑作統計，當中10個升幅最勁的屋苑，8個在新界區，2個在九龍區，港島區未有上榜，反映新界樓價去年升得更快。當中升幅最大為荃灣麗城花園，雞年升幅高達34.2%。而升幅較落後的10個屋苑中，九龍區佔5個、3個在港島區、2個在新界區。業界認為，由於新界區物業售價較平，用家主導下，不少上車客湧入較易置業的新界區，推高新界區樓價升幅。

香港文匯報根據利嘉閣地產研究部資料，以本港50個大型屋苑統計雞年10大呎價升幅最多的屋苑與10大升幅落後的屋苑，發現10個升幅最大的屋苑中，有8個在新界區，分佈於荃灣、沙田、元朗、東涌、將軍澳，升幅介乎19.9%至34.2%。當中沙田有4個屋苑上榜，分別為大圍名城、沙田第一城、馬鞍山新港城、烏溪沙銀湖·天峰，為最多屋苑上榜的地區。

呎價升幅十大 港島樓未上榜

而升勢最凌厲的屋苑為荃灣麗城花園，2017年2月時呎價僅9,460元，但最近已升至12,694元，升幅達34.2%。九龍區有兩個屋苑上榜，分別為九龍灣淘大花園及長沙灣昇悅居。值得注意的是，港島區屋苑並未上榜，業界人士指，港島區物業由於樓價已普遍較高，反觀新界區樓價屬上車客仍能負擔水平，水向低流下，令新界區升幅跑贏港島市區及九龍市區。

事實上，升勢落後大市的10個屋苑中，5個位於九龍區、3個位於港島區，原因亦是因為樓價已升至高位，令上車客感到難以負擔，故此樓價上升的動力較弱。不過，雖然上述10個屋苑升勢落後，但10個屋苑中仍有9個屋苑於雞年錄得樓價上升，升幅由4.1%至14.4%，餘下的東涌藍天海岸，則為少數於雞年錄得跌幅的屋苑，其間跌幅約14.2%。

雞年樓市價量齊升。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯

示，以農曆年計，即將完結的雞年（截至年廿八）二手住宅註冊量錄49,035宗，比起猴年41,128宗高出約19.2%，創近3年農曆年新高；雞年二手住宅註冊金額更達3,475億元，按年則升約40.6%，更創近7年農曆年新高。

二手交投暢旺 註冊金額彈40%

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，該行統計10大屋苑雞年宗數按年升跌參半，其中升幅最多的是荃灣中心，宗數按年大升約29.9%；將軍澳新都城及紅磡黃埔花園分別增加約21.1%及約19.9%；鯉魚涌太古城及藍田麗港城亦各升約13.4%及約12.7%。

康怡花園成交 宗數跌金額升

反觀，康怡花園宗數跌幅為十大屋苑之中最大，按年下挫約12.7%；另鴨脷洲海怡半島亦少約11%；至於荔枝角美孚新邨、天水圍嘉湖山莊及沙田第一城則分別跌約6.5%、約3.5%及約2.4%。

不過，隨着樓價上升的帶動下，十大屋苑平均每宗金額均按年錄顯著升幅。當中宗數大跌的康怡花園，其平均每宗金額按年升幅卻是最高，達21.5%；而宗數升幅最大的荃灣中心，平均每宗金額升幅亦達第二高，錄約19.8%。新都城及嘉湖山莊升幅同樣超過19%，而沙田第一城及黃埔花園分別錄約18.3%及約15.9%升幅；至於平均每宗金額按年升幅最少的是海怡半島，升約8.1%。



荃灣麗城花園在雞年呎價升幅達34.2%。 資料圖片

十大呎價升幅最勁屋苑

屋苑	2017年2月9日呎價	2018年2月13日呎價	變幅
麗城花園	9,460元	12,694元	+34.2%
YOHO Town	11,691元	14,834元	+26.9%
名城	12,679元	15,873元	+25.2%
沙田第一城	13,123元	16,361元	+24.7%
新港城	13,182元	16,335元	+23.9%
映灣園	9,091元	11,103元	+22.1%
將軍澳廣場	13,850元	16,678元	+20.4%
淘大花園	13,005元	15,608元	+20.0%
銀湖·天峰	12,119元	14,539元	+20.0%
昇悅居	14,563元	17,468元	+19.9%

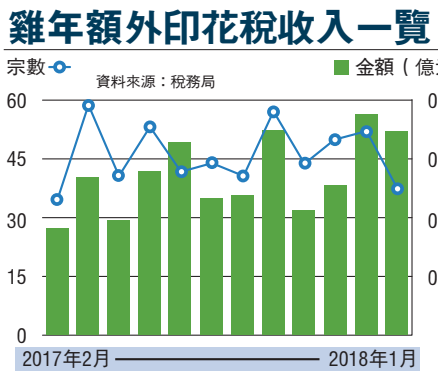
註：個別屋苑因交投量較少，或成交質素有異，造價未必反映實際市況，本配表排除有關屋苑。
資料來源：利嘉閣地產研究部
整理：香港文匯報記者 蘇洪鏘

十大呎價升幅落後屋苑

屋苑	2017年2月9日呎價	2018年2月13日呎價	變幅
麗港城	11,717元	13,403元	+14.4%
港灣豪庭	15,753元	17,957元	+14.0%
海逸豪園	19,440元	22,010元	+13.2%
杏花邨	14,806元	16,513元	+11.5%
康怡花園	14,618元	16,138元	+10.4%
都會駅	13,482元	14,615元	+8.4%
美孚新邨	11,755元	12,648元	+7.6%
海濱南岸	15,222元	16,299元	+7.1%
海怡半島	16,070元	16,725元	+4.1%
藍天海岸	12,135元	10,417元	-14.2%

註：個別屋苑因交投量較少，或成交質素有異，造價未必反映實際市況，本配表排除有關屋苑。
資料來源：利嘉閣地產研究部
整理：香港文匯報記者 蘇洪鏘

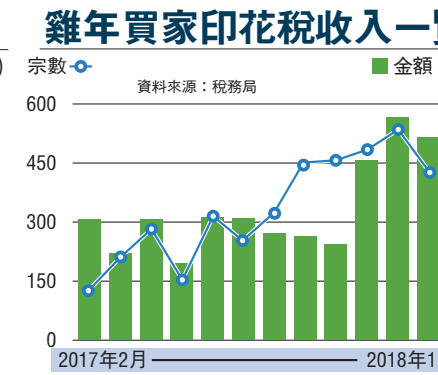
雞年3辣稅收320億增27%



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）雞年一樓市大旺，連帶政府於辣稅收入亦大增。總結過去1年（2017年2月至2018年1月）三辣稅總收入合共319.54億元，相比之前1年約252.02億元上升26.79%。而辣稅宗數中，涉及雙倍印花稅的DSD（包括新住宅從價印花稅）宗數雖然按年下跌5.6%，但因為反映外來購買力的買家印花稅BSD宗數上升56%，一定程度互相抵消，令總辣稅宗數按年僅微跌1.6%。

香港文匯報統計，過去1年三辣稅的總金額都有明顯上升，尤其DSD的成交宗數，雖然只得35,223宗，相較之前1年37,325宗成交下跌5.6%，但涉及金額卻衝至223.9億元，相比2016年的184.89億元有明顯上升，增幅達21%。

而總結去年至今，明顯見到近一至兩個月涉及辣稅宗數上升，顯示市民入市意慾持續向上。業界人士認為，2016年初樓價仍然低



迷，至第二季才有明顯回升，之後一直升至現在，辣稅按月收入亦正好為樓市寒暑表，反映過去兩年樓價走勢先跌後大升的局面。

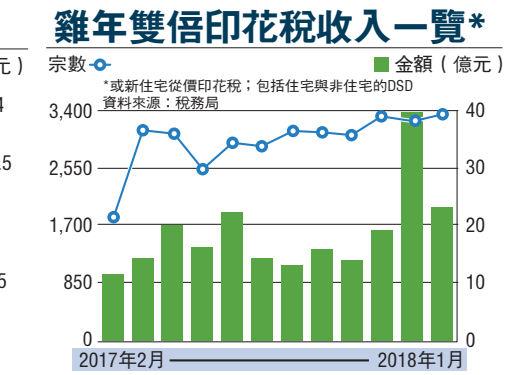
外來購買力復熾

另一項錄得明顯升幅的辣稅為BSD，過去1年錄得4,024宗及92.701億元，較之前1年2,579宗及64.82億元，分別上升56%及43%，為三個辣稅中升幅最多，反映外來購買力及公司買家於去年復熾，推高相關稅收。

短炒買家數量少

至於額外印花稅（SSD）於過去1年錄得555宗，涉及約2.95億元稅收，相比之前1年533宗及2.31億元，分別上升4.1%及27.7%，反映短炒的買家數量維持低位。

而最新的1月份辣稅收入，根據稅務局昨日公佈，共錄得逾35.51億元，雖然相比去年12月的數字53.35億元下跌約33%。但之



前爆升的原因主要受到個別大額成交，如領展以約230億元沽出17個商場所致，當中16個以物業成交註冊，涉及約217.3億元，為期內稅款貢獻多達18.5億元。事實上，1月份實際辣稅收入雖然有下跌，但跌幅並不多。

各項辣稅分類中，DSD於1月份錄得3,326宗及23.14億元，宗數按月雖然上升3.2%，但金額則大跌41.96%，跌幅主要來自非住宅的DSD收入，亦即上述領展賣商場而造成的單一大額收入。資料顯示，非住宅DSD收入由2017年12月的28.65億元，下跌至今年1月的12.44億元，大跌56.6%。

至於住宅DSD於1月份亦錄得下跌，宗數為760宗及10.331億元，相比去年12月的928宗及11.217億元回落18.1%及7.9%。BSD上月錄得430宗成交，亦按月跌19.5%，涉及金額12.063億元，按月下跌8.4%。SSD於1月份錄得38宗及3129.2萬元，按月分別下跌26.92%及8.2%。

星展唯高達料今年樓價升幅放緩

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）星展唯高達香港昨天就本港整體物業市場公佈投資展望，該行研究部董事丘卓文昨預料今年樓價升幅會放緩，難再有雙位數升幅。又指若本港最優惠利率（P）上調50至75點子，將會令樓價調整5%至8%。

部分基本因素轉差

丘卓文昨表示，本港樓價已連升九年，有些基本因素已轉差，如供樓負擔比率增加，加上政策因素，預計今年樓價升勢僅有單位數，不復去年逾一成的升勢。當中，中型及大型單位樓價預計有中單位數升幅，跑贏小型單位，而細單位樓價持平已算

不錯。

他指，政府放寬換樓客的雙倍印花稅（DSD）的退稅期，有助釋放被壓抑多時的換樓需求，在整體樓市平穩下，今年豪宅及大型住宅料跑贏大市。然而近期港股大上大落，丘卓文認為倘股市持續出現大波動，豪宅市場反而會首當其衝，主因豪宅市場與金融市場連繫較大。

面對美國加息周期，丘卓文認為對採用P按（最優惠利率）的業主影響較顯著，若本港最優惠利率上調50至75點子，將會令樓價調整5%至8%；反觀新買家多採用H按（銀行同業拆息），有涉及最優惠利率為基準的鎖息上限，受影響不及前者。



■丘卓文指，本港樓價已連升九年，有些基本因素已見轉差。
香港文匯報記者蘇洪鏘 攝

工銀攻定按 首年1.68厘



■崔家榮(中)指，是次定按計劃主要針對中高端客戶群。旁為歐沚軒(左)及劉圓圓。
香港文匯報記者 馬翠媚 攝

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）美國踏入加息周期，港息將跟加的預期增加，銀行紛紛推出定息按揭吸客。工銀亞洲夥拍美聯物業及經絡按揭轉介昨宣佈，推出「一路發定息按揭計劃」，計劃首年定息1.68厘，次年定息2.15厘，其後低至H+1.3厘，上環鎖定P-3.1厘，貸款年期最長可達30年，現金回贈最高達1.75%。

工銀亞洲個人信貸業務部總經理崔家榮昨出席記者會時表示，是次定按計劃主要針對中高端客戶群，並以一手新盤為主，最低樓價要求為400萬或以上，暫時未有與特定地產發展商合作。他又指，是次計劃提供最高1.75%現金回贈，會參照金管局指引在客戶貸款額內扣除；另設高息存款掛鈎計劃，罰息期為3年。

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓昨表示，根據公司研究部數據顯示，定按越來越受歡迎，由去年9月起接獲的查詢及申請比例有所增加，今年首月定按申請比例按月升35%。而據金管局資料顯示，去年12月有5.5%買家採用定息計

劃承造按揭，使用比例按月升2%。她預期港息年內可升0.25厘至0.5厘，料次季的定息使用量有機會達雙位數字。美聯物業董事歐沚軒昨表示，本港在農曆新年後有機會跟隨美國加息，相信是次推出定按計劃可令買家有更穩定供樓預算。他又指由於新春節日因素影響，預期樓市成交量或將短暫回落，然而發展商過年後將陸續復盤，料屆時購買力將重返市場。

股市現波動 套股換樓增

近日股市表現波動，本地樓市暫未見受影響，歐沚軒指正因為股市表現反覆，不少人選擇套股換樓。而據美聯物業統計顯示，全港十大藍籌屋苑已連續4個月錄得200宗成交，今年首月更錄得逾320宗成交，他認為數字反映買家入市態度積極。一手市場方面，資料顯示由去年第四季至今年1月份，一手物業共售出約4,600伙，涉資逾740億元。另外去年全港逾400萬元二手住宅註冊量錄得約31,950宗，按年升40%，並創近20年新高。

SAVANNAH洋房擬下季招標

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）會德豐地產昨宣佈，旗下將軍澳SAVANNAH已取得滿意紙，即將啟動交樓程序。會德豐地產常務董事黃光耀表示，項目共提供804伙住宅單位，於2016年於5月開售，所有分層單位共799伙已售罄，套現近54億元。現尚餘

5幢臨海洋房待售，實用面積介乎1,985至1,993方呎，料呎價可達3萬元水平，該批單位擬落成後以招標形式出售，最快第二季推出。另外，旗下將軍澳日出康城已正式命名為O'East，相信預售樓花同意書將於短期內獲批，最快可於3月進行首階段銷售。