# 樓市延續强勢 8指數齊破頂

## CCL逼近春季目標 節後旺季料更熷

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、顏倫樂）狗年樓市承接雞年旺勢，各區樓價繼續高升，勢如破竹！反映樓價走勢的中原八大樓價指數本周同步破頂，為42周以來首次，當中CCL升穿170點，創歷史新高。中原集團主席施永青直言今年「等樓價跌落有貨執，機會不大。」分析認為農曆新年後將迎來傳統入市旺季，預計季內樓價繼續節節攀升。

### CCL三年以來低位攀升逾三成

■中原集團主席施永青(右)預期，未來一手新盤定價會較保守，不會加價太多。至於利嘉閣地產總裁廖偉強(左)表示，該行今年將增聘600人。 香港文匯報記者顏倫樂 攝

### 本周八大樓價指數齊升

| 指數 | 本周 | 按周比較 | 按月比較 |
|---|---|---|---|
| 領先指數 | 171.59點 | +1.77% | +2.36% |
| 大型單位指數 | 171.57點 | +3.23% | +2.23% |
| 中小型單位指數 | 171.59點 | +1.5% | +2.38% |
| 大型屋苑指數 | 173點 | +1.45% | +2.19% |
| 港島分區指數 | 178.62點 | +1.46% | +1.21% |
| 九龍分區指數 | 169.19點 | +2.16% | +3.33% |
| 新界東分區指數 | 182.04點 | +0.91% | +2.54% |
| 新界西分區指數 | 155.7點 | +0.82% | +1.43% |

資料來源：中原地產

本周四大整體指數齊升破170點水平，中原城市領先指數CCL最新報171.59點，按周升1.77%，連續兩周創新高，與春季目標175點僅相差3.41點。同時，大型屋苑領先指數CCL Mass報173點，按周升1.45%，連升7周共3.76%。CCL(中小型單位)報171.59點，按周升1.50%；CCL(大型單位)報171.57點，按周升3.23%，升幅72周最大，反映豪宅物業跑贏大市。

### 新界東連續4周創新高

分區方面，四區樓價同步上漲，是16周內第二次。新界東CCL Mass報182.04點，連續4周創新高，按周升0.91%。新界西CCL Mass報155.70點，升0.82%。港島CCL Mass報178.62點，升1.46%。九龍CCL Mass報169.19點，升2.16%。

### 施永青料執平貨機會微

本周CCL八大指數齊創歷史新高，為42周以來首見。該行預計，新春後樓市進入傳統季節性旺市，相信樓價繼續向升。中原集團主席施永青昨日出席團拜活動時預測，來年本港樓市會升8%至10%，惟指股市將現波動，樓市氣氛將受影響。

地價方面，由於之前多幅地皮高價成交，他相信市場要一段時間消化，而未來一手新盤的定價亦會較保守，不會加價太多。他笑說：「睇好今年樓市升，等樓價跌落有貨執，機會不大。」

施永青續說，現時香港樓市的資金，更多是由於睇好後市而來，包括長遠買樓收租或是幫仔女先購置物業等，而非因為用家收入的上升而出現。故此，如股市出現較大幅度調整，將會對樓市造成影響。

他坦言，不少人都對後市存有疑慮、擔憂，理由正是因為本港樓市受到全球性影響，存有變數。但他認為這種變數出現的機會不多，因為美國政府亦不想看到股市大跌，認為今次美股下跌，屬調整多過轉勢。又指隨着債息上升，將導致債券價格下滑，部分資金有機會流出債市，並流向股市、樓市及商品市場。

### 利嘉閣趁勢擴編爭生意

同場的利嘉閣地產總裁廖偉強表示，去年該行佣金收益錄約16億元，較2016年約14.2億元增長，今年目標達19.41億元水平。為把握機遇，該行今年將投放逾2,000萬元作資訊科技發展，同時計劃年內把分行數目由目前220家增至280間，人手由2,900人增至3,500人。

# 二手天天創新高 盈翠呎售2.2萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）狗年伊始，二手成交天天破頂，藍籌屋苑格價水漲船高。青衣盈翠半島一個頂層戶，呎價逾2.2萬元成交，創屋苑新高。另一邊廂，九龍居屋再添「8球」成交，樂富富強苑錄得835萬元（已補價）個案，貴絕東九龍。

中原陳輝麟表示，盈翠半島3A座頂層連天台戶，實用面積933方呎，屬3房套房加儲物房間隔，附713呎天台，附設內置樓梯，最新以2,080萬元沽出，折合呎價22,294元，呎價創屋苑新高。

原業主於2011年以1,210萬元買入單位，持貨7年賬面獲利870萬元或72%。

### 富強苑835萬東九最貴

另外，新一輪「白居二」即將推出之際，再有居屋獲高價追捧。據土地註冊處資料顯示，樂富富強苑F座高層10室，面積577方呎，作價835萬元(已補價)易手，造價貴絕東九龍居屋，折合呎價14,471元。

資料顯示，原業主早於1995年買入單位，作價131.1萬元（未補價）。

翻查資料，目前全港最貴居屋個案，由去年4月時大角咀富榮花園創下，一個實用面積592方呎單位作價881.8萬元（已補價）易手，今次富強苑則為九龍第二貴個案。

另外，世紀21奇豐物業程子健表示，新近錄得馬鞍山錦豐苑J座高層03室成交，單位面積422方呎，2房1廳間隔。單位放盤3星期，原開價420萬元，最終獲上車客以415萬元（居二價）承接，呎價9,834元，造價創屋苑同類型單位新高。

原業主於2010年12月以137萬元購入上址，單位升值逾2倍。

■富強苑創出835萬元新高價。 資料圖片

### 近期居屋新高成交個案

| 單位 | 面積(方呎) | 成交價(萬元) | 備註 |
|---|---|---|---|
| 馬鞍山錦豐苑J座高層3室* | 422 | 415 | 成交價創屋苑2房單位新高 |
| 筲箕灣東旭苑B座低層4室* | 650 | 800 | 成交價創全港未補價居屋新高 |
| 沙田愉翠苑愉滿閣低層7室** | 650 | 808 | 沙田最貴居屋，新界次貴個案 |
| 樂富富強苑F座高層10室** | 577 | 835 | 東九龍最貴居屋，九龍次貴個案 |

*未補價成交；**已補價成交 資料來源：綜合代理消息

# 樓價如火箭 財案做乜好？

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、蘇洪鏘）面對樓價與市民收入脱節日益加劇，即將出爐的財政預算案可從何入手？近期發展商及代理各方業界普遍期望，當局應大力增加土地供應，以敷市場需求；同時亦質疑近年推出的辣招，呼籲減辣以釋放二手盤源。

### 施永青：「收少啲地價」

中原集團主席施永青昨日在團拜活動上表示，香港房屋問題源於地價過高，現時土地收入高企下，庫房盈餘多，建議政府可以降低地價水平，「收少啲地價」，並透過地契限制，優先照顧本港居民的自住需求。他認為，現時土地供應不足，港應該要有優次的分別，換樓人士及投資者的利益無可避免要被犧牲，並傾斜更多資源照顧首置人士及用家的需要。

他亦坦言，港府受到不少壓力，財政預算案考慮財務收益，亦要平衡政治利益，兩者之間要作出取捨。至於減辣與否，他指目前本港條件不成熟，除非政策真的傾斜向首置用家，辣招效用下降，否則減辣只會增加需求。例如當銀行按揭放寬，可以借更多錢，市場需求就會增加，但市場卻供應不足，最後就會令樓價上升。

### 擴地積勝填海收地

然而，他強調自己贊成減辣，因為見到其成效不大，沒有實際地幫到本地用家。問到最近有聲音提出，可將啟德地積比率提高，他認為可行，因為過去下降地積比率，是想令居住環境改善，但現在下降地積比率，變相逼市民住劏房及捱貴租。他建議啟德一帶的公屋可以8倍地積比興建住宅，「唔使搵地都起多三成」，較填海收地等成效更大。

此外，他亦建議市區舊樓的地積比率可以適度提高，讓本來不值得收購的項目亦有重建價值，這樣做除令市建局收購進度加快，私人發展商亦會更多於市場進行收購。

至於另一代理龍頭美聯集團董事總經理黃子華日前就預期，新一份財政預算案不再有加辣措施，但同時料置業政策未必「派糖」。他又建議政府放寬按保措施。

### 發展商冀減辣寬按揭

近日多間發展商「大孖沙」及舵手均發表對新一份財案期望。恒隆地產董事長陳啟宗指出，香港長遠有需要填海，才能解決土地供應不足問題。他又贊成應撥出1%至2%郊野公園用地建屋，表明不贊成政府在財政預算案「派錢」，認為應將錢用在有利香港長遠競爭力的投資。

會德豐副主席梁志堅期望，當局可放寬按揭成數，又認為政府可以適當方式分配充裕的庫房收入，不應只做守財奴。英皇國際執行董事張炳強期望，政府要考慮不同方式開發土地， 並且需要調整樓市辣招。

### 美聯工商舖 籲鬆按揭成數

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）新一份財政預算案發表在即，美聯工商舖行政總裁黃漢成昨日呼籲，政府應放寬工商舖按揭成數，並可考慮局部放寬的方法，若買家購入工商舖物業自用，可享受較高按揭成數。反之若屬投資用途，則維持現時最高只可借四成的方案。同時，他建議撤回雙倍印花稅辣招，以讓市場逐步回復正常，亦有助重燃部分外資對本港投資及營商的興趣。

# 落成量1.78萬伙 去年超標完成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年積極增加土地供應，根據屋宇署最新資料，去年12月動工量錄得1,293伙，按月多3.58倍，並帶動2017全年動工量累積有2.03萬伙，衝破2萬伙水平，較2016年的19,682伙再增3%，創17年新高。而12月落成量更較11月的476伙激增5.68倍至3,180伙，令去年落成量達到17,791伙，為近年罕見超標，超標約4%。

政府近年不斷增加供應，隨歲月流逝，落成量開始與動工量同步急升。根據屋宇署數據，去年全年落成量高達17,791伙，較2016年的14,594伙上升近22%，更加為2004年後13年新高，並且為近年罕有按時達到差估署全年目標(17,120伙)兼超標完成。

### 動工量突破2萬伙

除落成量外，去年動工數字亦相當驚人，達到2.03萬伙的高位。以區域劃分，去年新界區動工量最多，合共有23個項目共13,180伙，佔整體比例約64.9%；九龍區有20個項目動工，單位5,138伙，佔整體比率25.3%；港島區則有13個項目約1,982個單位動工，佔比例約9.8%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，12月共有6個私宅項目動工，包括深水埗海壇街/桂林街及北河街重建項目的A、B、C地盤，單位數量分別為90伙、192伙及594伙。其次為西營盤薄扶林道45至65A號，涉及350伙等。

他又預計今年動工量持續穩增，有望再挑戰新高。

# 南豐康城10期獲批則

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）屋宇署昨日公佈，去年12月批出20份建築圖則，不乏住宅地盤。最具規模為南豐旗下將軍澳日出康城第10期，准建2幢49層及53層高的分層住宅大廈，另設4層低層地下樓層，總樓面約81.15萬方呎。

### 一級歷史建築獲准發展

另外，新地於2016年以逾23.6億元投得的沙田多石街住宅地，屋宇署批准於5層平台之上興建5幢19層高住宅，總樓面約43.38萬方呎。此外，由「舖王」鄧成波持有、被評為一級歷史建築物的深水埗欽州街51至53號戰前唐樓，獲准發展1幢25層高商住大廈，總樓面約2.16萬方呎。恒地大角咀道39至53號亦准建1幢25層高商住物業，總樓面約8.68萬方呎。

市區地有價有市，位於西營盤德輔道西326至332號及西安里11A至11D號的安慶樓，樓齡近59年，現址為1幢9層高商住大樓，持有89.84%業權的大鴻輝剛向土地審裁處申請強制拍賣。

### 西營盤安慶樓遭申強拍

安慶樓佔地約6,172方呎，屬於「住宅(甲類)」用途，如以地積比率9倍重建，可建樓面約5.55萬方呎。申請人委託的測量師報告，對項目未重建前的估值約4.8098億元。

另外，達力集團旗下赤柱街市空地小販市場，向城規會申請放寬建築物高限，並發展1座8層高精品酒店，總樓面約2.39萬方呎，提供24間客房，較2016年舊申請方案減少6個房間。

元朗上白泥稔灣路一幅農地，佔地約5.93萬方呎，現用作露天貨倉，申請人提出改劃為「住宅(丙類)」，以0.4倍地積比率，興建11座3層高洋房，總樓面約2.35萬方呎。

■作為一級歷史建築物，欽州街51至53號戰前唐樓獲准發展1幢商住大廈。 資料圖片