

# 連飆23月 樓價累升34%

## 政府關注囤積托市 下半年推盤料加快

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價繼續飆升,差餉物業估價署昨公佈,私宅樓價指數截至今年2月經已連升23個月至364.1點,累升逾34%,按月則升1.62%,較1月的1.53%升幅更大。業界人士對後市看法審慎,料升幅或只會集中在上半年出現,下半年港銀加息步伐提速、政府關注發展商囤貨托市、發展商手持新盤貨量龐大須加快賣樓等,樓價下半年或會面臨下調壓力。

差估署昨日公佈,2月私宅樓價指數最新報364.1點,較1月的358.3點上升1.62%,指數連升23個月,為史上最長升市,相比排第二長的升市(2014年至2015年共18個月)多出5個月。而累計23個月以來樓價升幅高達約34.16%,指數並已連續16個月破頂。至於1年前後相比,2月樓價指數按年上升15.96%。

### 萊坊:下半年變數多

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文坦言,今次樓價指數的升幅較估算為高,未來公佈的3月指數可能續升,而之後兩個月發展商或會加快推盤,樓價升幅可能再擴大。

不過,他估計大部分升幅會在今年上半年發生,下半年受加息影響,加上其他隱憂如政府政策的改變及外圍經濟的變化等等,都對之後一年樓價走勢產生影響。

此外,政府或考慮徵收新盤空置稅,若成事亦可能迫使發展商加快推盤。但林浩文認為空置稅較複雜,港府或只是「出口術」居多。他續說,該行曾統計今年可供發售的新盤單位數量或高達2.8萬伙,主要因為政府近年增加土地供應所致,大量新盤枕戈待發,一手供應上升,料最終對下半年樓市亦造成壓力。

### 細單位明顯跑贏大單位

細看2月份的數據,各類型單位中,細單位的升幅明顯跑贏大單位甚多,實用面積430方呎或以下A類戶型,2月樓價指數突破400點水平,報401.6點,按月升1.83%。

相比之下,實用面積1,076方呎或以上的大單位樓價指數,按月只上升0.22%。另一個錄得明顯升幅的類別為實用面積431方呎至752方呎的B類中型單位,報346.2點,按月升1.7%。

累計23個月的升市中,細單位的升幅最顯,A、B、C類單位的累積升幅分別為34.72%、33.98%及29.16%。當中,A類單位升幅較整體升幅更多。同期D及E類單位累積升幅則只得23.66%及22.2%,細單位升勢明顯較強勁。

### 私宅租金指數止跌回升

租金方面,2月全港私宅租金指數回穩,最新報187.5點,較1月份的187.3點回升0.1%。

林浩文指,雖然細單位升得較多,但目前市場上有60%及70%是屬於自住或打工仔買家,現時中小型單位價格已經處於高位,預料中小型樓價之後升勢或不及豪宅。他估計今年一般住宅升5%至10%,而豪宅可追落後,升8%。

高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚認為,中小型單位具用家需求,在現有樓市調控措施下,兩極化情況仍會持續。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮則估計樓市升浪將會持續,理由是樓市基本因素未有出現大改變,二手供應仍然緊縮,業主及買家仍然看好後市走勢。他又指,辣招窒礙二手市場的流轉量,樓市「乾升」的局面暫難扭轉。



有業界人士預期,樓價升勢集中在上半年出現,下半年或會面臨下調壓力。資料圖片

### 差估署樓價指數升逾三成



### 中原及美聯指數今年走勢



## 二手樓價指數破完再破



中原地产黃良昇 資料圖片

香港文匯報訊(記者 蔡競文)除官方指數創新高外,市場反映整體二手樓價的中原城市領先指數CCL,也連續2周創新高,最新報174.94點,按周升0.54%,2周共升2.41%。豪宅樓價表現突出,CCL(大型單位)最新報182.90點,是四大整體指數中首個升破180點水平,也是連續2周創新高,指數按周升4.83%,連升3周共7.34%。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇昨指出,豪宅樓價走勢的波幅較大,但今

番升市明顯跑贏中小型住宅。升市21周計,CCL(大型單位)錄「15升6跌」,其中8次創新高,累升16.27%。升幅顯著高於同期CCL升10.22%、CCL(中小型單位)升8.99%及CCL Mass(大型屋苑)升8.33%。

另一邊廂,美聯樓價指數連升7星期,最新報164.9點,按周續升0.43%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,今年首季樓價顯著向上,升幅比去季第四季按季升3.6%更高,升幅為近6季最高。值得留意,若與每年首季相比,今年升幅更創自2015年後升幅最高的首季。

### 「中美」指數季升逾半成

截至昨日,中原CCL首季累升6.01%,美聯樓價指數則累升5.01%。

## 對抗息魔 定按佔比27.6%新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)息魔逼近,各大銀行於年初為爭按揭生意紛紛推出定息按揭,金管局昨日公佈住宅按揭統計顯示,2月新批按揭貸款中,定按選用比例攀升至27.6%,按月增18.8個百分點,為歷史新高。相反,H按選用比例跌

至68.4%,按月減少17.8個百分點。統計顯示,2月新申請貸款個案按月減少21.24%至11,166宗。新批按揭貸款額按月亦減少14.74%至324.97億元,涉及一手貸款減少18.1%至54.34億元,涉及二手貸款減少13.1%至198.47億元。

## 教會也入市 近億掃63 Pokfulam

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市升勢未見停止之下,早前減價後連番錄大手成交的西營盤63 Pokfulam,吸引聖公會斥資近億入市。另一方面,豪宅持續旺場,多個項目成功招標售出物業,包括山頂MOUNT NICHOLSON第一期最新以7.8億售出17號洋房,呎價97,695元,為該項目呎價第四貴洋房。土地註冊處資料顯示,香港聖公會管業委員會(CHURCH BODY OF THE HONG KONG SHENG KUNG HUI)以9,089.6萬元

購入7個由九龍建業發展的西營盤63 Pokfulam單位。該批單位分佈15樓至22樓,平均呎價29,388元。若今批單位加上雙倍印花稅,是次成交涉資達1.18億元。

聖公會今年入貨頻頻,今次成交之前已斥資逾7,000萬元購入5個半山單位,以及一個觀塘的工業單位,包括本月中斥資3,180萬元購入西半山堅道5號寶林閣全層。

### MOUNT NICHOLSON錄成交

另一方面,山頂豪宅洋房再錄成交。由九倉及南豐發展的山頂MOUNT NICHOLSON第一期17號洋房本周一截標,發展商昨日公佈以7.8億售出,按面積7,984方呎計算,呎價97,695元,為該項目呎價第四貴洋房。負責銷售的會德豐地產發言人表示,17號屋景觀與3月

以呎價15萬元售出的2號屋有別,不能直接比較。據了解,17號屋的景觀與18號或19號屋相若,今次17號屋的成交呎價比2017年8月19號屋的成交呎價77,685元高出25%。剛售出的17號屋,面積7,984方呎,5套房設計,另有4,800方呎花園、993方呎平台及185方呎平台,停車位面積1,698方呎。

### 海璇1599呎沽出8311萬

新地於北角海璇早前推出20個招標單位,陸續截標,並連續四日錄成交。根據一手成交紀錄冊顯示,第2座8樓A室昨日以9,185萬元售出,面積1,599方呎,呎價57,443元,買家可享約870萬元回贈及3.8萬元新地會會員優惠,折實價約8,311萬元,折實呎價約51,976元。

由長實發展的馬鞍山星匯海昨亦以招標形式售出一伙。根據一手成交紀錄冊顯示,該盤第2A座20樓B室以2,988萬元售出,面積1,660方呎,四房雙套間隔,呎價1.8萬元。

### 差估署各類單位樓價指數比較

單位類型*	2018年2月	2016年3月	23個月升幅
A類單位(430方呎或以下)	401.6點	298.1點	34.72%
B類單位(431-752方呎)	346.2點	258.4點	33.98%
C類單位(753-1,075方呎)	322點	249.3點	29.16%
D類單位(1,076-1,721方呎)	316.2點	255.7點	23.66%
E類單位(1,722方呎或以上)	322.6點	264點	22.2%
所有類別	364.1點	271.4點	34.16%

\*實用面積計算

製表:記者 顏倫樂

### 中原八大樓價指數表現

類別	本周公佈	按周比較	按月比較
中原城市指數	174.94	+0.54%	+2.39%
大型屋苑指數	174.37	-0.5%	+1.24%
大型單位指數	182.9	+4.83%	+7.15%
中小型單位指數	173.29	-0.35%	+1.41%
港島分區指數	182.01	-1.38%	+1.06%
九龍分區指數	169.84	+1.38%	+1.61%
新界東分區指數	181.48	+0.1%	+0.59%
新界西分區指數	157.08	-2.57%	+1.38%

製表:記者 蔡競文

### 業界對樓市走勢看法

#### 萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文

今年樓價料升5%至10%,大部分升幅會在上半年發生,因下半年加息步伐及供應可能加快。

#### 利嘉閣地產研究部主管陳海潮

升浪估計持續,理由是基本因素未有太大改變,全年樓價看升10%。

#### 美聯物業住宅部行政總裁布少明

多個大型新盤4、5月推出,二手樓價升幅將放緩,下季料升2%至3%。

#### 普禧集團企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典

如果今年加息3次,或令借貸成本及租金回報持平,屆時投資氣氛將改變,但相信最快一年後才發生。

#### 高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚

中小型單位升勢強勁,因為有用家需求。在現有樓市調控措施及供應失衡下,樓市兩極化情況會持續。

製表:記者 顏倫樂

## 啟德巨無霸宅地招標

香港文匯報訊(記者 蔡競文)啟德第1F區1號住宅地昨日起招標,5月11日截標。地盤面積17.82萬方呎,最高可建樓面141.54萬方呎,是區內迄今推出地皮中最巨型的一幅。測量師估值每呎樓面地價1.3萬元至1.5萬元,地皮總值高至201億元,有望成為本港史上總值最貴住宅地。

### 樓面141萬呎 估值逾200億

中原測量師執行董事張競達昨表示,今次地皮規模龐大,毗鄰未來沙中線啟德站,潛力優厚。近年啟德地皮吸引本地及中資發展商激烈爭奪,區內新盤亦熱賣,故對今次地皮的招標反應亦樂觀。他料地皮呎價將以最近海航售出的3幅區內地皮作指標,每呎樓面地價估值約1.5萬元。

賣地章程規定發展商須興建安老院舍和長者日間護理中心的政府地方,張競達指,上述建築亦計於地皮可建樓面面積之內,扣除此等政府設施,預計住宅最高可建面積約134.22萬方呎,地皮總地價約201億元。

### 普禧:地下街潛力利造價

普禧集團企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典則預估該啟德住宅用地每方呎樓面地價為13,000元,總值184億元,並預期住宅落成後呎價約27,000元。張聖典指,賣地章程要求發展商開發一層貫通該項目的地下商店街,其總樓面面積不少於43,056方呎,而闊度亦不少於15米,並需提供出口連接未來啟德站以及鄰近地皮,該設施具發展潛力,相信有利造價。

### 啟德地皮招標資料

地點	九龍啟德第1F區1號地盤
用途	住宅
地皮面積	178,209方呎
地積比率	約8倍
可建樓面	1,415,412方呎
招標日期	昨起招標,5月11日截標
備註	發展商須興建一層地下商店街,樓面不少於43,056方呎。另須興建安老院舍和長者日間護理中心,樓面不少於26,641及3,854方呎。

### 青衣地下周截標

另外,青衣寮肚路與亨美街交界非工業用地(青衣市地段第192號)下周五(4月6日)截標。地盤面積14,376方呎,最高可建樓面102,148方呎,當中私人住宅用途佔59,019方呎,非住宅用途佔43,129方呎,包括由中標者負責興建的小巴士之政府地方。張聖典指出,項目鄰近長亨邨及長亨邨等,總投資額料不超過15億,預計將吸引多家中小型發展商競投。他對項目估值為8.2億元,每方呎樓面地價約8,000元,預計落成後平均呎價達18,000元。



山頂MOUNT NICHOLSON第一期17號洋房(紅圈)呎價97,695元售出。資料圖片