

樓價連升24月 飆35.7%

測量師：供應量偏低 加息亦打橫行

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、顏倫樂)樓價升足兩年未停過。差餉物業估價署昨日公佈,3月樓價指數報368.4點,升勢延續達24個月創有紀錄以來最長升浪,累升達35.7%,並連續17個月破頂,不過按月升幅收窄。業界認為,「無為而治」令樓價不斷攀升,但加息多少對市場心理構成壓力,預料升幅集中在上半年,面對加息壓力的下半年,升勢會有所收斂。

差估署昨日公佈最新數據,3月樓價指數按月再升1%,至368.4點,不過較2月修正後的升幅1.76%略收窄。累計今年首3個月升4.5%,按年同期比較則累升14.7%。樓價指數自2016年3月升個不停,至今已累升24個月,累計升幅達35.7%,創自1993年有紀錄以來近25年最長升浪。同時,樓價自2016年11月起一直刷新紀錄,至今已連續17個月破頂。

中小單位跑贏大單位

樓價升勢繼續由中小型單位牽頭,面積1,075方呎或以下的A、B、C類單位樓價指數最新報371點,按月升1%,按年累升14.9%,升浪同樣長達24個月,期內累升36.4%。當中,面積431方呎至752方呎的B類單位升幅最顯著,按月升幅為1.3%,今年首3個月升5%,冠絕其他類別。至於1,076方呎或以上的D、E類大單位升幅較慢,按月升0.3%至317.3點,按年升

10.8%,明顯跑輸A、B、C類單位。經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓認為,財政司司長2月發表的財政預算案中,房屋政策著墨甚少,可謂「無為而治」,未見有即時解決樓價難以負擔的實質措施,令樓價不斷攀升。高力國際亞洲區估價及諮詢服務部副常務董事張翹楚則認為,現時樓價上升,與供應量偏低有關。從近期坊間地產代理行進行的樓價指數預測中,4月樓價指數料亦續創新高。

租金指數按年累升6.4%

與此同時,本港私宅租金反覆向上,3月租金指數最新報189.8點,按月升1.1%,連升3個月累升1.3%,與去年同期比較累升6.4%。中小型單位租金同樣跑贏大市,A、B、C類單位租金指數按月升1.2%,跑贏D、E類單位0.3%的同期升幅;前者按年累升達6.8%,後者按年僅升2.9%。對於未來市場走勢,張翹楚指出,

加息會影響樓價,但相信加息幅度溫和,預料要加息至少3厘,令現時供樓息率升至5厘警戒水平以上,樓價才會有較明顯的回落。該行預測今年樓價上升約一成,相信升幅會集中在上半年,下半年本港銀行有機會加息,或對樓價造成壓力,預料樓價橫行。

溫和加息難阻樓價升勢

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓亦表示,鑑於加息周期將至,加上樓宇供應漸多,樓市升幅將放緩,今年整體樓價料有5%至10%的升幅。

另據美聯樓價指數顯示,最新4月18日至4月24日報167.6點,年內迄今進一步升6.73%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,料市場需時消化的同時,加息陰霾或多或少對樓市氣氛造成一定影響,因此料次季樓價升勢放慢。不過,目前經濟基本因素仍然良好之下,相信樓價升勢仍會持續,料次季續升約2%至3%。



上月一手成交兩年新低



長實郭子威(右)指,海之戀·愛炫美再加推的單位將會加價。香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)4月欠缺大型新盤推售下,一手盤成交只有約570伙,按月大跌74%,為兩年來新低。展望5月一手市況,業內人士估計,多個新盤合共約3,300伙準備出擊,包括屯門御半山、北角柏蔚山等,料5月新盤成交有望回升至1,500宗。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,4月發展商主打推貨尾盤,令銷售量按月大減,亦因新盤供應少,令二手樓價急升,多區二手屋苑樓價亦屢創新高。據一手住宅成交網顯示,截至昨日全港4月一手盤售出約580伙,按月大減74%,為兩年來新低,銷售額約110億元,按月亦減少59%。

長實銷售額20.5億奪冠

其中,長實旗下維港、星岸、海之戀、愛炫

4月部分發展商賣樓收入

發展商	售出單位	銷售額
長實	53伙	20.54億元
新地	33伙	14.7億元
新世界	83伙	13.04億元
恒基	123伙	11.64億元
會德豐	70伙	10.1億元
嘉里	56伙	9.72億元

製表:記者 梁悅琴

計劃5月推售新盤

樓盤	單位數目
嘉熙	1,122伙
雲匯	804伙
北角柏蔚山	611伙
屯門御半山	522伙
OASIS KAI TAK	160伙*
ONE HOMANTIN	60伙*

製表:記者 梁悅琴

美、君柏、維港頌及星灘海等售出約53伙,銷售額約20.54億元,成為4月銷售額最高發展商。恒地則透過出售南津、迎岸、君豪峰、翰林峰及高爾夫御苑等售出約123伙,成為銷售量最高發展商,銷售額約11.6億元。

展望5月一手盤市況,他指出,屯門御半山推售部署押後至本月推售,北角柏蔚山有望月內推出,新地及嘉華於大埔白石角項目雲匯及嘉熙若能於月內推出,加上會德豐地產的OASIS KAI TAK及何文田ONE HOMANTIN貨尾,相信本月一手盤成交有望回升至1,500宗。他指出,若果發展商貼市價開盤,二手樓價升勢有機會放緩,但若果發展商開價進取,二手樓價升幅有機會火上加油。

事實上,踏入5月新盤再有新部署。長實地產投資董事郭子威表示,荃灣海之戀、愛

炫美加推4伙四房戶於本周五發售,折實售價由2,349萬元至2,481.8萬元,折實呎價由20,215元至21,358元,未來再加推部分高層戶有機會加價逾10%、中層戶加價5%。長實高級營業經理封海倫指,配合母親節將至,本周五起至5月13日,該盤首8名四房戶買家可獲10萬元海味禮券。

愛炫美臻藝周五再開售

新世界於西營盤臻藝亦加推10伙開放式戶於本周五發售。該批單位面積213方呎至221方呎,折實價介乎687.6萬元至760.8萬元。

此外,保利置業於啟德龍譽剛於周日售出21伙後,昨日再加推10伙於本週六推售,兩房及三房各佔5伙,折實價由1,276.8萬至2,216.3萬元,折實平均呎價25,955元。

定按趕尾班車 佔比45.4%新高

香港文匯報訊 金管局最新住宅按揭統計顯示,3月新取按揭宗數按月勁升42.8%至7,673宗,金額急升41.2%至297.5億元,宗數及金額同樣是近8個月新高;同期新批按揭貸款宗數9,734宗,按月增加18%,金額按月亦上升21.6%至395.03億元,同創近9個月新高。與此同時,3月新申請按揭數字13,716宗,按月增加22.8%。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出,農曆新年後樓市於3月重拾動力,按揭數字全面上揚。當中,定息熱潮帶動3月選用比例再升至45.4%紀錄新高,按月躍增17.8個百分點。由於大部分定按於3月底已截止申請,料其選用比例將調頭下跌。

另外,3月H按選用比例再跌至50.3%,減少18.1個百分點,是2014年1月後至今新低。P按的選用比例佔2.6%,升0.4個百分點。

王美鳳指出,3月新批出的按揭貸款額較2月增加21.6%至395.03億元。當中,受新盤熱賣帶動,涉及一手貸款增加40.7%至76.45億元,升幅最大。

新批一手貸款增40.7%

由於一手按揭額較高,再加上樓價上升下二手平均按揭金額亦有所增加,帶動3月新批按揭平均貸款額增加12萬,升至406萬元,創歷史新高。

至於涉及轉按交易所批出的貸款受定按尾班車刺激,增加36.4%至98.43億元。涉及二手市場交易所批出的貸款增加10.9%至220.15億元。

港連續5季零負資產

另外,根據金管局最新數據顯示,今年首季繼續保持零宗新增負資產住宅按揭貸款個案,連續5季保持錄得零宗負資產,創下最長紀錄。

第一城兩房首破「6球」

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)公屋私樓價格全面向上,青衣長安邨最新錄得386萬元(未補價)成交個案,貴絕青衣未補價公屋。同時,沙田第一城兩房戶造價首度升穿600萬元。

長安邨連創青衣紀錄

消息指,青衣長安邨安江樓高層12室,面積529方呎,新錄386萬元(未補價)易手,折合呎價7,297元,樓價及呎價均打破青衣島內未補價公屋紀錄,一舉打破去年7月時錄得長發邨338萬元(未補價)個案,以及長安邨今年1月錄得呎售7,126元個案。祥益黃慶德表示,屯門兆禧苑B座高層12室,面積338方呎,作價445萬元(已補價)成交,折合呎價13,166



沙田第一城兩房戶呎價逼萬九元關口。資料圖片

元,呎價貴絕屯門區內已補價居屋。與此同時,「上車樂園」沙田第一城門檻一升再升,中原關煜裕表示,市場最新錄19座高層C室兩房戶,面積327方呎,以610萬元易手,折合呎價18,634元,創屋苑兩房新高,迅速打破上周錄得的595萬元個案。

新世界新甲廈70%樓面租出



K11 Atelier大堂接待處用回收船木製作木牆。香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新世界發展旗下尖沙咀綜合項目Victoria Dockside第一期的甲級寫字樓K11 Atelier已租出70%樓面,平均呎租90元,最大租戶為日本銀行MIZUHO及富邦銀行。Victoria Dockside總樓面達300萬方

呎,預計2019年全面啟用。其中,甲級寫字樓K11 Atelier佔整座大樓15層,分佈於7樓至21樓,而8樓全層將設27,500方呎的跨國共享工作間,以喜歡藝術、文化、科技等的初創企業用戶為目標。

Rosewood酒店或年底開業

至於該大廈22樓至66樓為Rosewood酒店及服務式住宅,預計今年底或明年初開業。集團亦負責建設毗鄰的梳士巴利公園,並已交還康樂文化事務署管理。此外,圍繞海旁的星光大道可望於明年2月重開,將會提供更多休憩地方,而明星塑像將會放置於高台上,參觀者可以近距離拍照。

比華利中港酒店
集團管理 · 自置物業
牌照號碼: H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店
日租450元起 日租750元起

訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398

比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277

網址: www.bchkhotel.hk

尋人
梁炳斌
母去世見字即聯絡
芬 93757748
林 98029764

申請酒牌續期公告
潮州王牛什粉麵

現特通告:何文禧其地址為新界粉嶺聯和墟聯和道57號嘉和軒二樓A座,現向酒牌局申請位於新界粉嶺聯和墟聯和道75號地下及舖側露天座位潮州王牛什粉麵的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期:2018年5月1日
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE CHIU CHOW KING NOODLE SHOP

Notice is hereby given that Ho Man Shui of 2F/A, Cornwall Court, No. 57 Luen Wo Road, Luen Wo Hui, Fanling, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Chiu Chow King Noodle Shop situated at G/F, And The Outside Seating Accommodation At Side, 75 Luen Wo Road, Luen Wo Hui, Fanling, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 1st May 2018

申請酒牌續期公告
TC Bistro

現特通告:陳儀儀其地址為九龍藍田康苑苑宏康閣2406室,現向酒牌局申請位於九龍新蒲崗景福街87號地下TC Bistro的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期:2018年5月1日
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TC Bistro

Notice is hereby given that Chan Pui Yi of Room 2406, Wang Hong House, Hong Wah Court, Lam Tin, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of TC Bistro situated at G/F., 87 King Fuk Street, San Po Kong, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 1st May 2018

刊登廣告熱線
28739888 / 28311781