

連升25個月 樓價貴四成

500萬「磚頭」遲買2年 打工仔要捱多9年

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價升勢停不了，差估署最新4月份私樓售價指數再創新高，按月升1.8%，並連升25個月（約2年多），除了是史上最長升浪外，累積升幅更高達38.5%，遠超同期個人收入（18.42%）及家庭入息（12%）的升幅。市民兩年前若看中一個500萬元的單位但未買，今日已升至692.5萬元，買家需補多「2球」，相當於一個月薪1.8萬元的打工仔9年收入。業界預期，本港下半年步入加息周期後，樓價升幅會略挫，但地王效應下，相信升勢只會收窄不會停頓，預期5月份樓價指數會再破頂。

差估署最新數據顯示，今年4月份私人住宅售價指數報375.9點，按月再升1.84%，指數已連升25個月，並連續18個月創紀錄新高，累積升幅達38.5%。

細單位領升 港島區最勁

今次升幅由細單位帶動，實用面積約430方呎的A類細單位4月份報414.3點，按月升1.94%，為各類單位中升得最多，面積431至752方呎的中小型B類單位亦按月錄升1.93%，兩個類別單位都跑贏大市。

至於面積753至1,075方呎的C類單位，按月升幅亦達1.38%；1,076方呎或以上面積較大的D、E類單位升幅明顯遜色，按月幾乎無升跌。而如果將最新樓價指數按年比較，過去1年樓價一共升了17%。租金方面，4月份全港私樓租金指數再度攀升，最新報190.3點，較3月份的189.5點升0.42%。

各區的A類及B類中小型單位中，以港島區升得最多，A類及B類單位分別按月上升3.99%及4.2%，平均呎價分別16,886元及16,487元。新界區次之，A類及B類單位分別按月上升3.55%及1.56%，平均呎價分別12,945元及10,955元。九龍區升幅最小，A類及B類單位按月只升0.29%及0.87%，平均呎價分別13,823元及13,763元。

今年料升12% 租金勢續上

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文指出，近年樓價高企，向上「流轉」慢，成交主要在中小型單位。他估計，2018年一般住宅樓價升8%至12%。今年超級豪宅（山頂及南區）可追落後，升10%至15%。但估計大部分樓價升幅會在今年上半年發生，下半年升幅會收窄。

林浩文認為，未來6個月影響樓市的因素將為政府政策及突發性外圍經濟或政治，供應及加息走勢亦有影響，但目前未見到任何重大因素會令樓價大幅下滑而租金現時已在高水平。他又指，租金現時已在高水平，今年繼續是租金「追」樓價升幅。他直指，現時樓價高企，不是一般小市民能負擔，對住宅物業市場造成一定風險。

地王效應 買家追價入市

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，因應5月份再次誕生地王，市場對後市看法維持樂觀，預期樓價升浪及連環破頂的情況將會持續；即使下半年本港有機會跟隨美國加息，惟暫時時難阻大市升勢，最多只是升幅略放緩。

他相信，地王效應帶動下，買家繼續積極追價入市，預期5月份指標屋苑樓價仍會錄得介乎1%至2%的升幅。



樓價繼續衝上雲霄，難怪最近每次賣樓都人山人海。資料圖片

樓價升幅拋離收入及物價

樓價指數近兩年累升38.5%



資料來源：差估物業估價署
整理：香港文匯報記者 顏倫樂

個人收入近兩年累升18.42%



資料來源：政府統計處
整理：香港文匯報記者 顏倫樂

家庭入息近兩年累升12%



資料來源：政府統計處
整理：香港文匯報記者 顏倫樂

消費物價近兩年累升3.09%



資料來源：政府統計處
整理：香港文匯報記者 顏倫樂

冇樓就有幸福感

特稿

樓價繼續衝上雲霄，但升幅究竟有幾誇張呢？我們來看看兩組數據，兩年多以來樓價升幅38.5%，但同期個人每月收入中位數只增加18.4%至18,000元。這意味一個不靠父幹的普通打工仔，兩年來即使人工升了不少，但想買樓只是妄想。

無法安居 何來未來？

「你幸福嗎？」相信不少港人聽到這個問題都會沉思一下，其實幸福來自對生活的滿足感，來自對未來生活的憧憬，但連安居也做不到，何來未來呢？

住屋問題困擾香港多時，而港府對問題卻束手無策，房屋政策只懂一味講規規隨。最近樓市聽得最多的一句說話，肯定是「早買早享受、遲買貴幾球」，看似普通一句調侃，當中卻充滿荒涼，包含的是對前景的不安，對無法買樓的無奈，更是對生活沒希望。

「衣、食、住、行」是生活的必需品，你每天會買衣服、會搭車、會吃飯，但卻不會每天買樓。所以港人聽到交通費加價時，會反應一致對準經營公共交通的公司，大力批評政府的不力；聽到餐廳加價，民眾會對此感到詫異，然後減少幫襯。因為問題切身。

但說到買樓，即使每天聽到樓價又創新高，市民都沒把矛頭對準問題核心，反而更似「獵奇」心態，隔岸觀火。更多時候，市民只會感受到一陣無力感，因為仍然有屋住，最多與父母同住，最多租樓，最多……掛在嘴邊的藉口，成為逃避現實的避難所。對待高樓價，港人最寬容，因為一直被灌輸香港「地少人多」。

然後稍為有能力者，開始羊群心態博入市，即使單位幾細都「硬食」，心態是「先上車，先買先贏」。雪球越滾越大，風險越積越厚，這種畸形現象，無疑令樓價問題更惡化。「幸福嗎？」、「快樂嗎？」或者港人只敢軟弱地問「會跌嗎？」

■香港文匯報記者 顏倫樂

嘉熙收8000票 揚言下輪加價一成

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、梁悅琴）即將於明日進行首輪銷售238伙的大埔嘉熙，消息指，市場截收逾8,000票，超額認購達32.6倍。發展商嘉華國際營業及市場策劃總經理（香港地產）溫偉明昨表示，項目收票表現理想，首輪銷售完成後才計劃加推，料加推單位價格有雙位數加幅。

柏蔚山提價加推 三房1989萬入場

嘉熙共提供1,122伙，早前公佈兩張價單，分別涉225伙及113伙，明日開售的首

批238伙戶型涵蓋開放式至三房戶，設大手認購時段，最多可認購5伙。

6月新盤魚貫登場，新世界於北角柏蔚山公佈首批123伙價單後，昨首日收逾240票，已獲超額登記，發展商昨隨即提價3%加推62伙，折實平均呎價28,040元；799方呎三房戶折實入場1,989萬元，而1,230方呎四房戶折實呎價最高達40,708元。

柏蔚山昨加推62伙包括兩房至四房戶，實用面積由799至1,487方呎，部分單位加價約3%，定價由2,487萬至6,259萬元，呎

價由31,120至50,885元，價單平均呎價35,050元。維持最高20%折扣，折實價由1,989萬至5,007萬元，呎價由24,896至40,708元，折實平均呎價28,040元。該盤最快下周開售。

尚悅、嶺504伙最快月內開售

恒基系新盤亦加快出擊，系內旺角利奧坊、凱岸快開價之際，恒基物業代理營業（一）部總經理林達民昨指出，恒地旗下元朗尚悅、嶺涉及的504伙，料最快本月獲批預售，隨後會馬上上載售樓書、開放

示範單位並展開銷售。

至於系內位於鰂魚涌君豪峰，自去年推售以來沽173伙，套現約13億元，平均成交呎價約2.5萬元，餘貨有機會提價20%，最快下周推出60伙兩房戶，實用面積介乎384至451方呎。

發展商昨亦公布，君豪峰基座將獲幼稚園進駐，恒基租務代理租務部副總經理麥文輝表示，港島區首間學之園幼稚園分校將進駐項目之地下及一樓，佔地1.2萬方呎。學之園指出，幼稚園最快明年9月開學，提供250個學位。



「學之園」幼稚園落戶君豪峰。右二為林達民。



李澤鉅（中）昨出席CKC18開幕禮。香港文匯報記者莫雲芝攝

樓價勢向好 李澤鉅冀政府增供地

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）剛於5月10日出任長和（0001）及長實（1113）主席的李澤鉅，昨首次以主席身份出席位於長江中心地庫的全新零售體驗館CKC18開幕禮，他於開幕禮後會見傳媒時表示，本港樓價高企，但無人有水晶球，在土地供應缺少情況下，相信樓市應該會向好，希望政府盡快增加供應，才是長遠之計，樓始終是用來住。

被問到長和在意大利投資項目，會否受意大利政局不穩所影響，他指出，集團在52個國家均有發展，業務多元化，相信一個國家的影響不大，這亦是長和相對穩定的原因，況且「好嘢都可以有骨

牌效應」，例如近期油價表現佳，加拿大赫斯基能源表現不俗。長和早前與小米合組全球策略聯盟，被問到長和會否入股即將於香港上市的小米，他稱：「小米獨立講，唔啱度講」。

今年全球開1300店「7個鐘一間」

至於長和在各地區零售業務的進展，旗下屈臣氏集團董事總經理黎啟明指出，集團今年將於全球開1,300間新店，當中香港佔70間。李澤鉅稱，「平均7個鐘一間已經係record（紀錄）」。被問及會否將屈臣氏集團分拆上市，李澤鉅只稱目前沒有上市時間表，現時屈臣氏集團在全球有1.43萬間分店。

黎啟明又稱，集團會與時並進投資億元於全球零售科技上，現時全港有200多間分店，包括屈臣氏、百佳超市及豐澤，已有分店引入自助收銀機，目標是全線推行，並已陸續購買機器，希望是「愈快愈好」。

黎啟明強調，現時集團旗下分店仍有逾200個人手空缺，引入自助收銀等科技後冀可減低員工工作量，從而抽出更多人手去作顧客服務大使。

對於屈臣氏集團近年亦推出電商業務，他透露，電商業務佔集團整體零售額不足10%，但正在增長中。至於電子支付使用率於遊客區及民生區的佔整體銷售佔比分別為30%及15%。