

二手樓價挑戰高位 一周升近2%

CCL 距破頂不足4% 測量師籲大刀闊斧推公營房屋

本港樓價在今年初開始急速反彈，接近收復修例風波及新冠疫情所帶來的影響，市民置業需求被壓抑2年後爆發至瘋狂程度，無父幹的準買家繼續望樓興嘆。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL，最新報183.16點，按周升1.65%，升幅是162周最大，升穿去年高位(181.77點)，距離2019年6月190.48點的歷史高位差僅3.84%。有測量師認為，樓價上升正反映市民苦況，供樓及租樓負擔很可能增加，呼籲政府重新審視賣地表，並以大刀闊斧的力度增加公營房屋。

●香港文匯報記者 黎梓田

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，樓價上升帶來的嚴峻問題，是值得社會關注的焦點。他指，樓價上升導致負資產減少，得益只有業主，普羅市民仍然沒有得到任何好處。由於收入等問題，並非所有基層市民能受惠於資助房屋，將來租金亦會受到樓價拉動而上升，市民負擔亦會愈來愈沉重。

商地建資助樓解燃眉之急

因此，他建議政府可重新審視賣地表，把一些不在豪宅區的土地或者商業用地，不妨狠心一點，全數撥作興建資助房屋，以解決市民的燃眉之急。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，復活節長假期買家積極入市，刺激樓價升幅全線擴大。CCL最新報183.16點，按周升1.65%，升幅是162周最大，連升2周共1.78%，推高CCL升穿去年高位(7月錄181.77點)，創下近20個月新高(即2019年9月後新高)，是復活長假後首周市況。他相信未來CCL上下波幅會擴大，走勢反覆向上，迫近2019年6月190.48點的歷史高位，現時相差僅3.84%。

該行指，CCL中小型單位報183.20點，按周升1.44%，升幅為76周最大，連升2周共1.71%。大型屋苑領先

指數CCL Mass報185.47點，按周升1.36%，連升2周共1.85%。CCL(大型單位)報182.98點，按周升2.77%，升幅為16周最大。CCL(中小型單位)創84周新高，CCL Mass及CCL(大型單位)同創85周新高，距離各自歷史高位分別相差3.68%、3.23%及4.66%。

大型單位近8周追落後

近8周計，四大整體指數走勢反覆向上。CCL、CCL(中小型單位)及CCL Mass走勢一致，5周齊升，3周齊跌，分別累升3.38%、3.00%及2.84%。CCL(大型單位)錄4升4跌，累升5.38%，追趕早前落後的升幅。

四區樓價波幅同樣擴大。港島樓價指數報191.63點，創36周新高，按周升4.60%，是四區中最接近自己的歷史高位，現時相差僅3.82%。九龍樓價指數報179.55點，升0.58%，距離歷史高位相差4.85%。新界東樓價指數報194.38點，升0.97%，距離歷史高位相差6.91%。新界西樓價指數報169.78點，跌0.75%，距離歷史高位相差4.07%。

近兩個月計，四大整體指數走勢反覆向上。港島5升3跌，累升3.09%。九龍6升2跌，累升2.38%。新界東3升5跌，累升2.15%。新界西4升4跌，累升3.70%。



●有專家直言，樓價上升導致負資產減少，得益只有業主，普羅市民仍然沒有得到任何好處。 中通社



動工放緩 2023年恐見供應斷層



●利嘉閣地產研究部認為，私宅施工量一季2,200伙實不算多。 中通社

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)運輸及房屋局昨日公布首季私宅施工量錄得2,200伙，較去年第4季的200伙按季大增10倍，主因當時受新冠肺炎疫情影響，低基數以致出現大升現象。業界認為，建築周期放緩的趨勢是結構性的，對未來落成量有

負面影響，不排除最快2023年私宅供應便會開始出現斷層的情況。

全港上季2200單位施工

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，首季私宅施工量在低基數效應下，今年首季隨着疫情好轉出現倍數式的大反彈，但實際數字一季2,200伙實不算多。

翻查屋宇署統計的去年私宅動工量只有6,704伙，創6年新低。而過去3年，私宅動工量已由之前2015至2017年的介乎約1.8萬至2萬伙，大幅萎縮至2018及19年的只有不足1.3萬伙，反映2022年起實際落成量亦會相應陸續減少，不排除最快2023年私宅供應便會開始出現斷層的情況。

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺亦指，經過近一年時間，疫情影響應該已經減退，但動工量還沒有反彈的跡象，可見建築周期放緩的趨勢是結構性的，對未來落成量有負面影響。

疫下大埔空置嚴重 去年「九室一空」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新冠肺炎疫情影響下，去年住宅物業空置率上升，差餉物業估價署昨日公布《2021香港物業報告》顯示，去年住宅空置率為4.3%，而大埔區空置率續成全港之冠，錄得11.2%，空置單位多達4,372伙，以該區去年底單位總存量39,143伙計算，即差不多每9個單位就有1個是空置。另外，港九市區空置率皆升，以港島區最明顯，2019年空置率僅為0.4%，但去年急升至3%，相信與區內不少單位疫情下未能租出有關。

元朗5263伙空置最多

報告顯示，去年全港18區住宅空置單位有52,366伙，較2019年的44,892伙，增加17%或7,474伙。當中有超過一成來自元朗區，該區空置伙數為5,263伙，是全港丟空住宅單位伙數最多的地區，空置率達6.2%。不過空置率最高的地方則為大埔區，去年有11.2%，空置單位多達4372伙，平均每9個單位就有一間空置。

業界相信，大埔區連續2年空置率急升，主因區內多個新盤陸續落成入伙。而其餘幾個空置單

位最多地區，分別為西貢(包括將軍澳區)、屯門、九龍城(包括啟德區)，空置單位有4,918伙、4,545伙、4,624伙，原因亦是這些地區屬近年較多新樓落成地區，從而推高空置單位數量。

至於以港九新界區分，去年香港島及九龍空置率都急速攀升，其中港島區升幅最明顯，2019年空置率僅為0.4%，但去年急升至3%；九龍區空置率亦由2019年的1.1%急升至去年的3.5%。

中小型單位空置率上升

以單位劃分，去年空置單位繼續集中在1,722方呎或以上大單位，空置率10%，但較2019年回落3.8個百分點，空置的豪宅亦減少27%或1,045伙。相比之下，1,076方呎或以下中小型單位空置率雖為3.6%至5.4%，但比2019年時的空置率3%至3.7%，全線上升。尤其753至1,075方呎C類單位，由3.7%升至5.4%。

值得留意，差估署公布，去年215方呎以下「納米」單位落成量有回落情況，只有799伙落成，較2019年982伙落成量回落18.6%，為連升5年後首度回落。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港經歷修例風波加新冠疫情重創，樓價曾出現片刻調整，惟稍調整就重拾升軌，買家再次魚貫入市推高樓價。金管局最新公布，今年首季末負資產住宅按揭貸款宗數為67宗，較去年第4季末的185宗減少63.8%。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，近月按揭表現理想，相信是因首季一二手交投暢旺所帶動。發展商近月推盤成績不俗，部分新盤即使提價加推仍有價有市，二手亦因議價空間擴大而表現回暖，故相信未來按揭貸款宗數反覆向上。

金管局數據表示，這些負資產貸款個案涉及銀行職員的住屋按揭貸款或按揭保險計劃的貸款，而這類貸款的按揭成數一般較高。負資產貸款涉及金額由去年第4季末的10.6億元，減少至今年首季末的3.79億元。至於負資產貸款中無抵押部分的金額則由3,000萬元減至1,000萬元。

新申貸款個案月增44%

另外，金管局亦公布3月住宅按揭新申請貸款個案按月增加44.1%至17,946宗，批出的按揭貸款額較2月增加39%至530億元。當中，一手批出貸款增加86.5%至97億元，二手批出貸款增加31.5%至362億元，而轉按揭批出貸款則增31.7%至71億元。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，樓市旺勢延續，且步入牛市階段，3月新批按揭宗數亦按月增加39.7%至11,074宗。3月新取用按揭金額月增56.3%至302億元，宗數亦增49.5%至6,495宗。

首季2200伙落成季減69%

至於首季落成量同樣只有2,200伙，按季則大減69.4%，為去年第3季以來最低，按年則跌40.54%。佔全年落成量18,230伙僅12%，要達標的話便要在今年餘下時間急起直追。

此外，運房局預計未來3至4年間潛在一手私宅供應為9.3萬伙，較上一季(即2020年12月底)增加1,000伙，但隨着不少地皮已陸續售出，陳海潮認為但能否持續達標仍是未知之數。

按局方公布，9.3萬伙單位包括1.2萬伙已落成新盤貨尾、5.6萬伙樓花單位(減去已預售單位數目)及2.5萬伙在已批出土地上可隨時動工興建的單位。局方又估計，9.3萬伙中有7.5萬伙為面積少於753方呎的中小型單位，佔整體供應量81%。該局預計未來數月將有8幅住宅用地轉為熟地，可提供約3,400伙。

山頂豪宅申強拍 罕遭否決

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)發展商經常透過強拍來統一業權，加快土地發展，鮮有不批個案。然而，土地審裁處昨日否決山頂道豪宅「十間」的強拍申請，為近10年首宗被否決個案，原因是項目業權被指不足八成，而考慮到維修狀況，重建物業理據不足，駁回有關申請。

「獨立物業」不能共同申請

山頂道81至95號史超域台的「十間」，由多位名人富豪所持有，包括華廈置業鍾祺偉等人、香港興業副主席兼董事總經理查懋成之兒媳查陳愛茵、八珍甜醋伍偉森家族第三代成員伍潔璇等，亦有前政務官及多位資深律師、建築師等。2018年華廈置業牽頭，並聯同15位業主申請強拍，估值逾15.3億元，但土審處昨否決申請。

據了解，「十間」物業於1949年落成，佔地61,449方呎，共20個分層單位。文件顯示，申請人指已集上上述整個地段約81.36%業權。但其中81號地段並沒有共同樓梯與範圍內的其他建築物連接，屬獨立物業，故不可共同申請強拍。而單計81號地段的業權份數，並不達到強拍門檻最低準則。加上考慮到維修狀況，重建物業理據不足，故駁回有關申請。

雲東街5號6.06億統一業權

另一方面，銅鑼灣雲東街5號昨日進行強拍，物業現為一幢49年樓齡舊樓，有財團以底價6.06億統一業權，地盤2,670方呎，可建40,050方呎樓面。

THE HENLEY I 參觀旺場 首日收票超額

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港低息環境持續，又憧憬新冠肺炎疫苗接種有利經濟復甦及通關，引爆樓市購買力出動。恒基地產旗下樓花期約一年的啟德THE HENLEY I以折實平均呎價26,448元首推96伙後，昨天首度對外開放示範單位及收票。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，首日收192票，超額登記約1倍，積極考慮短期內加推單位。

THE HENLEY I展銷廳設於中環國際金融中心1期，昨午時份排隊參觀示範單位人龍延至連接中心外的天橋。發展商關注疫情發展，展銷中心實施嚴格防疫措施，包括每組準買家連同代理的人數上限為4人、每組客人之間相隔最少1.5米，以及放置逾20部採用NC-CO淨化技術的空氣清新機等。

ONE SOHO御海灣II各收逾千票

另一邊廂，信和置業夥莊士機構及市建局合作旺角ONE SOHO昨截票，消息指累收逾1,600票，以今天開售首輪168伙計，超額登記8.5倍。新地旗下屯門御海灣II次輪以價單發售的74伙同於昨日截票，消息指累收1,308票，超額登記16.6倍。該批單位今日發售，另有8伙招標發售。

太古地產安排灣仔星街EIGHT STAR STREET的20樓A室特色單位



●等候參觀THE HENLEY I的準買家，人龍從國際金融中心1期排至外面天橋。