

各國量寬致通脹 港樓市疫下飆

資金湧入磚頭 太古城估價半年升14.66%最癲

疫情餘波未了，本港樓市已提前瘋狂，二手破頂成交個案不斷。今年屋苑估價更出現驚人變化，上半年全線屋苑估值上升之餘，個別屋苑如太古城的估值升幅更高達一成半，大幅超越去年全年樓價升幅，跑贏今年以來樓價升幅的約3%。有測量師表示，全球疫情大流行以及各國央行量寬造成通脹加劇，小市民手上的血汗錢正加速貶值及流失，收入減少之餘生活開支負擔亦同時加重，為轉移風險，繼續把積蓄投放在看似屹立不倒的「磚頭」上，造成「經濟差、樓市好」的怪現象。

●香港文匯報記者 黎梓田

香港文匯報記者昨日以坊間的「十大屋苑」作為樣本，分別使用中銀、滙豐及恒生銀行的網上估價服務，再對比香港文匯報今年1月時所做的同一個調查的結果，發現十大屋苑樣本單位的全部估價都上升，其中以太古城及嘉湖山莊的升幅較大，滙豐及恒生予太古城樣本單位的估價上調達14.66%，對嘉湖山莊樣本單位的估價上調幅度也達7.83%。不過，該兩銀行對粉嶺花都廣場樣本單位的估價上調幅度則遜於中銀，中銀給予的上調幅度達7.34%，滙豐及恒生則只上調1.44%。

事實上，年初至今不少二手屋苑樓價已跑贏整體樓價。差估署於月初公布的4月份私宅樓價指數390.8，與去年12月的379.9相比，官方樓價指數在今年頭四個月只是上升大約3%，每個月平均只有不到1%升幅。按此推算，上半年樓價指數很可能不會有一成的升幅，反映太古城上半年樓價升幅已大幅拋離官方樓價指數。

測量師：未離最壞時刻

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚接受香港文匯報記者訪問時表示，以目前形勢來看，影響樓價的因素有幾大方面，最主要的是大宗商品價格升幅明顯，原因是各個國家的量化寬鬆政策以及進行多個基建項

目刺激經濟，而美國近期亦計劃在未來10年向市場投放3萬億美元進行基建，很可能導致通脹升溫。

同時，中美兩國緊張局勢升溫，煤炭、鐵礦石等鋼鐵生產的原材料的價格亦因此上升，起樓難免涉及及使用鋼鐵。在香港住宅供不應求的前提下，這些建築材料成本的增加，加上美元貶值，成本最終會在樓價及市民生活上反映。不過，儘管樓價受多重正面因素影響而拗腰上升，但印度及台灣仍受到疫情大爆發影響，本港或醞釀第五波疫情爆發，因此要說樓價完全走出最壞時刻仍言之尚早，樓價升勢有機會因疫情而減慢，但由於多方因素導致升勢已成，相信樓價拗腰向下機會不大。假設本港疫情沒有再爆發，下半年樓價有機會再升3%，即全年樓價升8%左右。

資深投資者籲做足功課

前補習天王、資深投資者吳賢德接受訪問時也指出，通常銀行估值都是以區域和



張翹楚



●香港文匯報追蹤的二手屋苑樣本單位銀行估價在今年全部上升，當中太古城單位估價更見近15%升幅。

資料圖片

過去成交作參考，如該屋苑的流轉量特別高，又或者有新盤開價拉高同區屋苑，都會推高銀行估價，因此會出現銀行估值參差的情況，特別是鐵路沿線盤的估值升幅會遠勝於其他屋苑，但不代表樓市全面復甦。

他說，買家單純以屋苑的熱門度決定入市，如參考上述銀行估價的計算機制，有



吳賢德

很大機會「買貴咗」，但如果業主開價低於銀行估值，亦有可能代表單位出現問題，買家入市前最好先做足功課。

財團：目前處於爆發期

紀惠集團行政總裁湯文亮表示，購買力經過一年積聚，一定會在今年內爆發，可以說是已經錯過了買樓時機，如果內地購買力湧至，今年大約有10%-15%升幅。他又指，本港現在仍未開關，估計要到九月才開關，今年升幅可能會受阻，明年亦會有影響。湯文亮強調，有很多人話移民潮會有很多人賣樓，樓價下跌，首先移民潮並沒有出現，現在的香港人即使移民，仍

然不會賣樓。銀行估價反映銀行對樓市睇法，估價上升代表銀行睇好樓市，可能在借貸上會進取一些。

他指，由於有疫苗，就算出現第五波，樓市都仍然平穩，問題是政府如何推銷市民接種疫苗，如果接種率太低，即使沒有第五波，對樓市都會有影響。如果一切順利，樓市今年大約有10%升幅。



湯文亮

通脹悄然升溫 市民負擔百上加斤

經濟下跌以及失業問題持續，通貨膨脹如洪水猛獸般侵蝕小市民口袋。綜合消費物價指數(CPI)連續4個月上升，今年4月CPI按年升0.7%，升幅較3月擴大0.2百分點。若撇除所有政府一次性紓困措施的影響，4月基本通脹率則按年升0.3%。不論是衣食住行，小市民的壓力都比以往加大，生活更加苦不堪言。

油價升 交通費漲逾一成

另外，國際油價上升亦影響市民的交通開支，新巴、城巴早前獲政府批准加價12%，並分兩階段執行。首階段於4月4日起，先整體平均加價8.5%；九巴同樣獲准4月4日起加價，約350條獨營路線平均加價5.8%；聯營過海路線則分階段加12%，下月4日先加8.5%。

本港各類綜合消費物價指數組成項目中，在4月份錄得按年升幅的類別為電力、燃氣及水上升23.5%、公營房屋租金上升11%、交通上升1.5%、食品上升1.1%、衣履上升0.7%、雜項服務上升0.3%；錄得按年跌幅的類別為私人房屋租

金下跌1.5%、煙酒下跌0.3%、雜項物品下跌0.3%。另一邊廂，最影響物價的因素之一就是貨幣供應。而美國量寬政策亦是導致全球資產價格上升的主因，近年美國的「瘋狂放水」已踏入不歸路，美國的廣義貨幣供應量(M2)，已從2009年的接近8萬億美元，增長到目前接近20萬億美元，最直接影響就是造成物價上漲。但有專家認為，如加息「收水」或使其陷入惡性通脹，全球貨幣市場進入兩難局面。

磚頭成抗通脹佳選

因此，屬於實物投資的住宅物業以及黃金比起前面兩者更加吸引，也驅使過去受惠於財富效應的業主換樓或加碼投資物業，而小市民亦想方設法「上車」買磚頭保值。

不過資深投資者吳賢德亦提醒，香港的經濟挑戰很可能出現在疫情後，就是當所有援助都消失時，企業或可能面臨真正的淘汰，樓價未必有下一輪的爆發力，因此只可以當成保值工具，切勿用作投機炒賣。

豪宅大賣 車位誇張成交

隨著疫苗接種人數增加，新冠肺炎疫情進入受控階段，除了大大增加日後通關機會外，亦令本港市民消費信心回復，不少企業開始展開大型招聘，市場亦上調今年本港經濟增長預測。樓市交投氣氛熾熱，不少名人或老闆入市磚頭對經濟投下信心票。豪宅成交量突破新高，連車位也創出誇張的千萬元成交，預示着經濟復甦之餘，短期內樓市也隨時再見破頂。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2021年4月份整體洋房(包括一手及二手)買賣合約登記錄得99宗，總值41.80億元，較3月的82宗及40.14億元，分別上升20.7%及4.1%。宗數是創自2018年7月後的三十三個月新高，金額則創自2020年7月45.47億元後的九個月新高。這反映樓市氣氛持續暢旺，吸引不少資金流向豪宅市場。

該行指，今年4月份錄得7宗價值1億元以上的洋房買賣登記。金額最高的是山頂道77-79號77E號洋房，成交價錄6.78億元。第二位是山頂道77-79號77B號洋房，錄6.01億元。近日一手豪宅成交加快，其中新地旗下壽山Shouson Peak，

本月初亦錄得壽山村道17N號洋房售出，實用面積2,760方呎，連481方呎花園，成交價逾1.94億元，呎價約7.05萬元。項目於不足1個月連沽3座洋房，套現近8億元。

政府統計處曾在2月份公布，2020年本地生產總值GDP按年跌6.1%，不僅是1961年有記錄以來最大年度跌幅，香港經濟也已連續兩年陷入衰退。不過渣打發表報告指，香港外貿表現仍然強勁，推高首季經濟增長，該行GDP預測由增長3.5%上調至6.9%，預示着未來經濟復甦，而本地疫苗注射率則成為關鍵。

二手樓價醞釀破頂

樓價方面，反映二手樓價表現的中原城市領先指數CCL在2020年全年下跌1.07%，為2008年後首次出現全年跌幅，但仍比GDP的跌幅溫和得多。而目前CCL最新報185.16點，今年上半年上升5%，收復去年失地之餘，距離自己歷史高位相差2.79%，加上經濟復甦的市場預期，樓市破頂很可能短期內再見。

十大屋苑網上估價一覽(萬元)

單位(面積)	中銀(變幅)	滙豐(變幅)	恒生(變幅)
鯽魚涌太古城恒山閣低層G室(581方呎)	1,115(↑3.62%)	1,126(↑14.66%)	1,126(↑14.66%)
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方呎)	603(↑5.24%)	606(↑7.83%)	606(↑7.83%)
沙田第一城4期43座高層A室(284方呎)	566(↑4.24%)	583(↑7.37%)	583(↑7.37%)
香港仔中心海龍閣N座低層2室(438方呎)	620(↑5.26%)	667(↑7.23%)	667(↑7.23%)
美孚新邨4期百老匯街107號中層B室(850方呎)	1,189(↑3.57%)	1,205(↑6.54%)	1,205(↑6.54%)
觀塘麗港城4期20座高層B室(517方呎)	806(↑3.07%)	822(↑5.12%)	822(↑5.12%)
元朗YOHO Town 1期8座高層G室(545方呎)	896(↑5.66%)	955(↑4.49%)	955(↑4.49%)
北角和富中心14座中層A室(1,031方呎)	1,847(↑4.11%)	1,902(↑4.05%)	1,902(↑4.05%)
牛頭角淘大花園F座低層8室(375方呎)	570(↑6.74%)	540(↑2.08%)	540(↑2.08%)
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方呎)	585(↑7.34%)	563(↑1.44%)	563(↑1.44%)

註：估價數字在2021年5月31日查詢，並與2021年1月比較

資料來源：銀行網上估價服務、土地註冊處

製表：記者 黎梓田

柏傲莊III大手買家陸氏夫婦：

斥資約3,000多萬元買入一個4房河景單位及一個310方呎1房單位，大單位作為換樓自用，而細單位則投資。單位設計細緻、體貼，Buy佢設計有品味！



柏傲莊III首輪沽清331伙 錄54組大手客

市民搶入市，新盤繼續大賣，更有多宗大手數千萬元成交。大圍站新盤開售帶動周末交投，新世界與港鐵合作發展的大圍站項目柏傲莊III，昨日開售首輪331伙價單單位。亦有大手客稱項目大單位抵買，又指「Buy佢設計有品味」，新盤銷售開始走向精品化路線。市場消息指，截至昨日傍晚6時半，首輪項目已沽清。

柏傲莊III銷售分三節進行，大手客A1及A2組率先揀樓，A1組每組買家可購買2至4伙指定單位，而其中1伙為3房或4房單位。

新世界：有加價空間

新世界營業及市場總監黃浩賢表示，柏傲莊III A1組買家出席率近八成，截至早上11

時，項目售約70伙，涉27組大手客，當中最大宗的成交為以逾6,900萬元購買4伙3房戶，全日共54組大手客。黃浩賢又透露，將與港鐵商討加推單位安排，擬最快周日加推應市，加推單位具加價空間。

在沙田居住的陸氏夫婦接受訪問時表示，第一次入票抽籤柏傲莊III即成功抽到A1節50餘號較前籌號，最終斥資約3,000多萬元買入柏傲莊III一個4房河景單位及一個310方呎1房單位，大單位作為換樓自用，而細單位則投資。而陸太則認為「單位設計細緻、體貼，Buy佢設計有品味！」

事實上，柏傲莊III展開首輪331伙銷售的前夕，除了再成為1997年後新盤收票王外，亦與1997年東港城的收票量叮嚀馬頭。市場消息指出，項目

6日來累收逾2.7萬票，超額逾80倍。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近期疫情放緩，通關有望，市場氣氛升溫，增強買家入市信心，該行出席率高見七至八成，一組家庭客抽中兩個號碼斥逾億元掃6伙3房戶。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，按該行客戶統計，用家比例約佔六成，其餘四成為投資者。由於項目升值潛力大，位置便利，料入伙後出租呎價可達50至55元水平，回報率逾三成。他續稱，除大圍站項目外，火炭站及九龍勝利道等多個新盤亦部署登場，預料該月成交量可達逾2,500宗，本月樓價可望升約2%，下月有望突破歷史高位。