

港公屋爆升貴過私樓

樓價高企 買家退而求其次

香港樓價全面爆升，以往被視為質素相對遜色的公屋，居然由年頭升到年尾，而且月月誕公屋王。學者直言樓市已進入非理性狀況；為了怕無樓買，連公屋都搶。業界形容高樓價下，公屋相對“大件夾抵食”，令其成為黃金屋。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘



經濟學者關焯照表示，香港私樓太貴，呎價定價較高；不少市民唯有退而求其次，選購呎價較低的公屋。同時，由於按揭成數受限制，以及不同“辣招”約束，令二手門檻高企，置業人士為求趕上車，不惜高價購入公屋單位，不過市場可買賣的公屋單位有限，需求卻越來越多，致令價格越搶越高。這亦反映樓市已達非理性及亢奮狀況。

私樓年內累升達 11.4%

據香港差餉物業估價署最新數據顯示，今年10月份私宅樓價指數已升至342.4點，年內累計升幅達11.4%，連續12個月創歷史新高。值得一提的是，中小型單位繼續成為樓價升勢的火車頭，實用面積低於431方呎的A類單位樓價指數升至377.6點，大幅拋離其他戶型，連升19個月累計升幅達26.7%。

值得一提的是，港府近月提出將“綠置居”恒常化，為公屋租戶提供多一個置業渠道。然而關焯照日前在一個電台節目中表示，“綠置居”雖可增加置業率，但未必能保證公屋流動性，並以房委會的調查為例，逾七成公屋住戶稱對“綠置居”無意見或無興趣。



自由市場公屋造價新高

屋邨：大圍顯徑邨
單位：顯德樓中層5室
實用面積：490方呎
成交價：530萬港元
呎價：10,816港元

公屋鬥破頂 高見500萬

香港文匯報訊 公屋價格破頂的消息，由年頭湧現到年尾。迄今最讓人嘖嘖稱奇的，莫過於公屋造價已升穿500萬（港元，下同），以及未補價公屋呎價升穿9,000元，堪比同區居屋甚至私樓。

今年公屋市場首度升穿500萬元水平，並均由大圍顯徑邨包辦全港“公屋王”造價排名榜頭三甲。目前最貴的單位位於顯德樓中層戶，作價高達530萬元（已補價），另較早前

則有兩宗500萬元（已補價）個案。至於自由市場公屋的呎價，亦於今年首度升穿1.5萬元，主要由細碼單位或開放式帶動。目前最高的公屋成交呎價，由藍田德田邨於今年9月，以15,890元創下。

李鄭屋邨綠表呎價破9000元

至於綠表市場方面，其造價及呎價今年緊追私宅市場，呎價則於早前首度升穿9,000元水平，涉及深水

埗李鄭屋邨，呎價高達9,013元，大幅拋離第二高的鴨脷洲利東邨，於早前創下的8,005元個案。

今年內誕生兩宗約400萬未補價公屋個案。當中香港仔華貴邨今年中錄得405萬元（未補價）成交，為目前綠表公屋價之冠，其次為黃大仙下邨的400萬元（未補價）個案。連同第三位馬鞍山耀安邨於7月錄得的390萬元（未補價）個案，至此公屋王頭三甲之位，港九新界各佔一席。

中國CPI及PPI走勢圖



香港文匯報訊（記者 海巖

中國上月CPI和PPI雙雙回落

北京報導）中國國家統計局9日公佈數據顯示，11月中國消費者物價指數（CPI）同比上漲1.7%，比前月回落0.2個百分點，漲幅已經連續10個月低於2%；當月工業品出廠價格指數（PPI）同比漲幅創近4個月新低，較前月回落1.1個百分點至5.8%。專家預計，12月CPI漲幅保持平穩，PPI則回落更明顯，物價漲勢短期無憂。至於明年，降槓桿是經濟工作重點，再加上糧食價格及工業品價格向CPI傳導等仍存不確定性，預計通脹溫和但貨幣政策仍難放鬆。

11月CPI和PPI雙雙回落，海通證券宏觀分析師姜超表示，CPI回落主要受食品價格下降影響。由於今年暖冬，利於蔬菜等農產品生產供應，11月食品價格下降1.1%，降幅比上月擴大0.7個百分點，其中，鮮菜價格下降9.5%，豬肉價格下降9.0%。

而PPI回落則主要受基數較高的影響，2016年11月PPI同比漲幅從前一月1.2%大幅調整至3.3%。從行業看，PPI漲幅貢獻主要來自上中游行業，生產資料價格同比仍在7.5%高位，而生活資料僅0.6%，反映上游漲價主要來自去產能、環保限產帶來的供給收縮，而下游需求在走弱。

1-11月CPI比去年同期上漲1.5%，處在年初制定的3%左右的物價調控目標之內。姜超預計，12月CPI同比或小升至1.9%，因12月以來豬價、菜價均有回升，農業部發佈的農產品批發價格指數環比上漲1.5%；PPI漲幅續降，因12月以來鋼價續漲，煤價小幅回升，但國際油價有所走弱，考慮到去年基數的抬升，預測12月PPI同比漲幅或繼續回落至4.0%。