

上月樓價升至7個月高位 租金連跌3個月

租售背馳 證貧富懸殊加劇

差餉物業估價署昨日發表數據顯示，2月私人住宅售價指數報384.5點為七個月來高位，按月急升0.92%，亦是連續兩個月扭跌為升（詳見附圖一）；同月私人住宅租金指數報174.6點，按月下跌1.02%，已是連跌三個月（詳見附圖二）。地產業界人士表示，樓價扭跌為升是低息環境下通脹重燃，資金流入物業市場保值造成近期豪宅不斷天價成交；然而租金回落反映香港貧富懸殊加劇，備受疫情打擊的基層市民無力承擔高昂租金，造成上述背馳境況。

數據顯示，2月份私人住宅租金指數報174.6點，已連跌三個月，累計跌幅約2.2%；按月跌幅更高達1.02%，為過去三個月單月最大跌幅。資料顯示，2月份租金指數為2015年12月以來，約四年多新低。

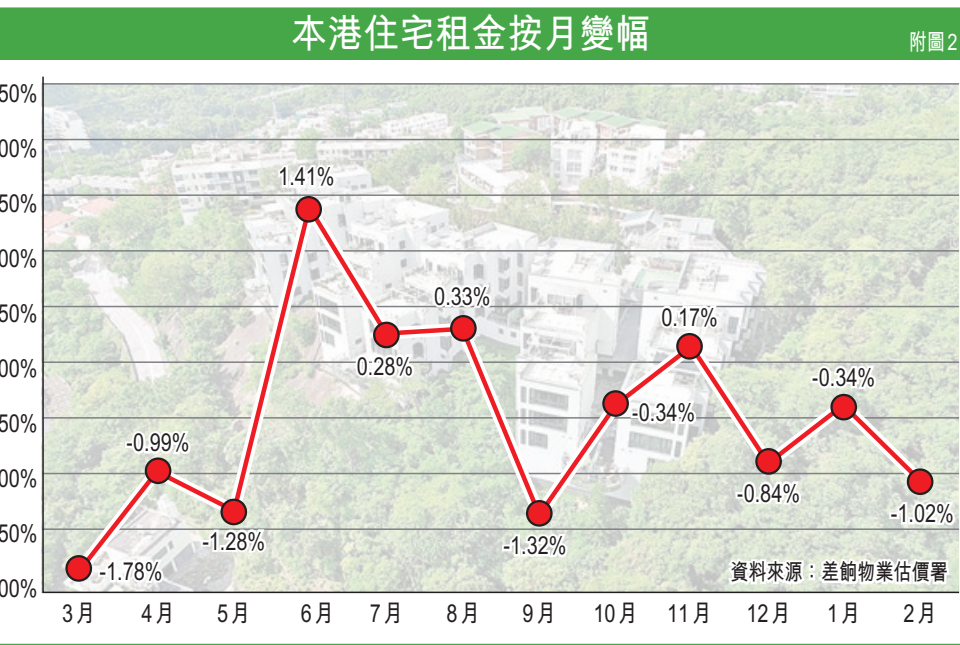
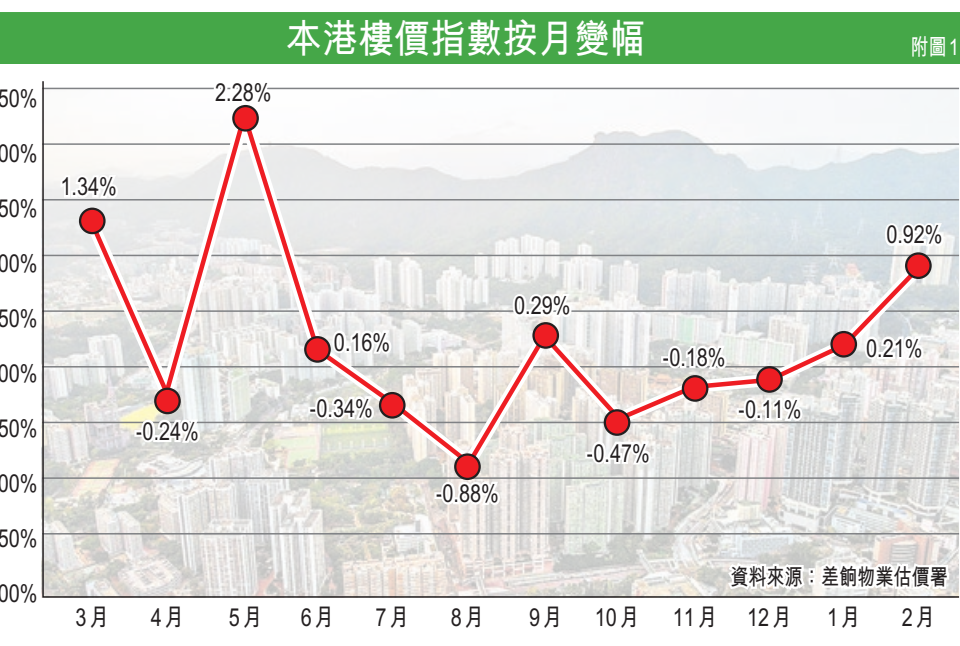
各類型單位租金按月跌幅，以C類單位（實用面積753至1,075方呎）跌幅最大，租金指數報151.5點，跌幅1.56%。其次是D及E類大型單位（1,076方呎或以上），跌幅亦高達1.39%。A類細單位（少於431方呎），租金指數189.9點，按月跌1.35%。

較歷史高峰差3%

然而樓價指數走勢卻與租金指數背道而馳，2月份報384.5點，連升兩個月兼為近七個月高位，按月急升0.92%，為近九個月以來最大單月升幅。若與2019年5月歷史高位396.9點比較，2月份數字差距收窄至3.22%。

數據顯示，按月升幅最大是D類大單位（實用面積1,076至1,721方呎），321.4點，升幅2.42%；其次1,722方呎以上豪宅，升幅亦達2.17%。反觀A至C類中小型單位，升幅只介乎0.82%至1.08%之間，反映豪宅有價。

地產業界人士表示，租金下跌反映經濟轉差後，基層所面對壓力較中高收入人士更大，因此接種疫苗進度必須加快，令社會經濟得以重新上路，才能緩解香港貧富懸殊的問題。



萊坊估價及諮詢部主管林浩文表示，租金受經濟和失業率影響，估計今年會向下調整約5%，但樓價則會平穩。他估計，今年一手樓銷售仍然十分熾熱，這股購買力應該可以持續到第二季。

尚瓏冀日內推價單

復活節黃金檔期在即，發展商積極推盤。富豪酒店（0078）執行董事范統昨日表示，旗下西營盤尚瓏可望日內開價，首張價單至少50伙，先推出低層單位，基於項目特質和名校網優勢，相信與同區樓盤有一定溢價，項目於復活節期間開放示範單位予公眾參觀，計劃於復活節假期後進行推售。

范統表示，尚瓏只有130伙，又位處名校網，相信能夠吸引用家及投資者入市，而項目11伙特色戶將會招標形式出售，項目每呎管理費約3元至4元。尚瓏全盤單位實用面積205至483方呎，總投資額約12億元。

曦岸周五開賣8伙

恒基地產（0012）旗下旺角利奧坊·曦岸於周五發售8伙，包括開放式及一房戶，扣除最高7%折扣，折實價495.69萬至662.25萬元，折實呎價24,632至26,812元。

另外，恒地旗下唐人新村尚悅·天城透過招標以2,839.2萬元售出1號屋（連車位），洋房面積1,825方呎、連天台433方呎、前庭161方呎和花園429方呎，呎價15,557元，成交價、呎價是項目雙新高紀錄。

深港通關成入市關鍵

美聯工商舖調查結果顯示，65.1%受訪者表示考慮或有意於今年入市，有34.9%明確表示不太可能入市，整體意願仍未算特別強烈。行政總裁黃漢成昨日表示，多達69.9%受訪者認為，內地和香港疫情發展或何時通關，是影響入市意慾重要因素，亦有338人認為本地政治環境會對投資決定有所影響。

黃漢成表示，今次調查反映深港何時正式恢復通關，對工商舖投資市場具決定性影響，若稍後通關取得進展，預期北水可望回歸支撐工商舖，市場氣氛會轉好。



■郭光輝（右一）表示，現時手上7個港澳發展項目價值1,342億元。右三為主席顏建國。

中海外今年預算2000億購地

中國海外（0688）昨日宣布，截至2020年12月底止年度營業收入1,857.89億元（人民幣，下同），增長13.5%；盈利439.04億元（約520.26億港元），增長5.5%。每股盈利4.01元，派發末期息每股73港仙。

期間，投資物業公允值增值91.91億元，減少8.1%。倘若撇除投資物業公允值因素，基本盈利380.3億元，增長10.9%。（詳見附表）

該公司副主席兼執行副總裁羅亮表示，期間合約銷售額3,607.2億元，增加12.5%，達到全年4,000億元目標約90%。他說，集團土地儲備已增至9,190萬方呎，未來5年公司目標均錄得雙位數增長。

港澳項目逾1300億

副總裁郭光輝表示，過去兩年在香港購入6幅啟德地皮，目前在手的7個港澳項目貨值達1,342億港元。去年大埔天鑽項目累積售出1,572伙，套現144億港元。他說，去年新增購地預算為1,650億元（約1,955億港元），未來持續關注收購和舊改、棚改等發展機會。

2020年業績（12月底止）

合約銷售	3,607.2億元	12.5%
銷售樓面面積	1,917萬方呎	+6.8%
營業收入	1,857.89億元	+13.5%
投資物業公允值	91.91億元	-8.1%
聯營機構	26.40億元	+17.1%
合營企業	22.16億元	+99.3%
基本盈利*	380.3億元	+10.9%
盈利	439.04億元	+5.5%
每股盈利	4.01元	+5.5%
末期股息	73港仙	+15.7%

*未計投資物業公允值 貨幣單位：人民幣