

置業負擔升至73% 樓市大部分為用家

財爺：供款能力仍安全

財政司司長陳茂波昨日表示，住宅物業市場轉趨活躍，整體住宅售價於今年首4個月上升3%，市民置業負擔指數（Housing Affordability Index）首季升至約73%，顯著高於過去20年長期平均數，而政府會繼續在造地建屋加大力度。陳茂波說，住宅市場絕大部分為用家，供款能力仍屬安全水平。

陳茂波昨日出席立法會財經事務委員會時回應議員相關提問時表示，住宅物業市場自1月以來轉趨活躍，用家需求加上疫情減退為市場帶來支持。今年首5月住宅成交升至平均每月6,500宗，較去年第四季每月5,700宗高出14%。

首4月樓價升3%

整體住宅售價於今年首4月上升3%，而2021年4月住宅售價較2019年5月歷史高位僅低2%，市民置業負擔指數首季升至約73%，顯著高於過去20年長期平均數。

陳茂波表示，3月底時估計未來3至4年一手住宅總供應量維持在9.3萬伙高水平；2021至2025年期間，私人住宅單位平均每年落成逾1.8萬伙，較過去5年平均數增加5%，政府繼續在造地建屋加大力度，密切注意樓市最新情況，維持穩定發展。

買家須壓力測試

對於前特首梁振英建議在郊野公園邊陲建屋，陳茂波引述早前發展局表示，相關發展並非現屆政府優先項目。陳茂波認為，樓價走勢受多方面因素影響，包括就業、經濟和供求等，現時來看按揭供款能力仍然較強，在現時措施下除了首期要有相當金額外，買家亦要進行壓力測試，從供款能力角度來看安全。

他又說，如果疫苗可獲廣泛接種並達致群組免疫，或有望恢復對外及與內地通關，屆時經濟增長料可靠近估算上方或再高，不過萬一疫情失控並出現之前的情況，將為各行業帶來較大影響，所以希望社會各界全力支持接種。

對於有議員認為資金流向樓市，陳茂波指現時住宅市場絕大部分為用家，而且港人按揭供款能力強。至於跨境理財通安排，在跨境理財通下，容許內地投資者跨境開戶首先在銀行業實行，日後或者進一步擴展至證券業及其他相關行業。



陳茂波表示，今年以來樓價累升近3%。



■中原地產昨日推出租金指數，顯示住宅租金從2018年高位回跌12%。

CRI 租金指數 中原周四推

中原地產昨日宣布，周四起推出中原城市租金指數（Centa-City Rental Index、CRI），指數於每月10日公布，主要反映上月主要二手私人住宅屋苑租金走勢。此外，亦會同時公布中原城市租金回報率，供投資者參考。

回歸日為指數基礎

CRI以1997年7月1日即回歸時100點指數基礎。中原集團行政總裁施俊傑表示，依據回溯最新4月份CRI報112.28點，連升3個月，但較2018年高位仍下跌約12%；至於4月份租金回報率為2.37

厘，屬近年低位。施俊傑表示，CRI主要反映私人住宅屋苑租金走勢，為市場提供參考數據，方便租客或準買家自住、投資或研究。他認為，市場對於真確及專業數據的需求與日俱增，希望提高資訊透明度，令市場更健康，長遠對業界有幫助。

CRI統計所包括的私人屋苑，跟CCI（中原城市指數）成分屋苑相同，兩者計算方式一致，同樣計算成分屋苑總租值，並非個別單位呎租平均數升跌。經過加權計算後，公布CRI按月整體租金指數，同時公布各成分屋苑經調整後實呎呎租。

黃竹坑509個車位標售

第一太平戴維斯昨日宣布，獲黃竹坑珍寶閣停車場業主委託，公開招標出售該停車場。停車場樓高8層，合共提供509個車位，截標日期為7月15日。公布未有交代每個車位意向價或底價。

珍寶閣停車場位於黃竹坑惠福道3號，鄰近深灣9號、珍寶海鮮舫和深灣

遊艇俱樂部，與港鐵黃竹坑站上蓋大型住宅項目及黃竹坑新興商貿區等亦僅數分鐘步程。第一太平戴維斯香港董事總經理袁志光表示，配合2020年「躍動港島南」計劃，該區車位需求勢將提升，珍寶閣大型停車場項目可迎合區內巨大需求，是回報可觀投資首選。

美麗華上半年入住率逾30%

美麗華酒店(0071)主席李家誠昨日於股東大會後表示，今年以來旗下酒店入住率約為30%至50%，按年回升逾10%，房價表現亦見平穩。他說，集團在疫情期間亦有推出電子消費券和餐廳外賣優惠等，同時會於假期期間推出不同Staycation活動，例如暑假將推出更多親子度假活動等。

李家誠又說，遊輪公海遊、與其他城市旅遊氣泡對酒店業有一定幫助，如果期望酒

店業能回復至疫前水平，接種疫苗人數需要增加，經濟亦需要全面恢復。他希望政府給予酒店業更多鼓勵，亦可減少對業界營運限制。

商場租金方面，他表示，目前新續租租金較以往跌逾10%，整體出租率維持逾90%。他又說，恒基地產(0012)增持美麗華酒店股份是長遠策略，將會慢慢進行增持，暫時未有其他計劃。

兩新盤貨尾周五開賣

過去周末一手新盤熱賣，發展商加快推出貨尾。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝昨日表示，系內西營盤藝里坊·1號於周五推售11伙、鴨洲洲逸南亦推售8伙。

藝里坊·1號昨日上載全新銷售安排，韓家輝表示，周五發售11伙，當中包括7伙一房戶和4伙開放式單位，折實價748.355萬元至1,052.741萬元，折實呎價29,761至37,682元。藝里坊·1號至今累售187伙，套現逾16.3億元。

韓家輝續說，鴨洲洲逸南8伙單位於周五推售，包括2伙一房戶和6伙開放式單位，折實售價473.008萬元至704.342萬元，折實呎價25,431至27,700元。項目開售短短8日已累售54伙，佔可發售單位72伙75%，套現逾3億元。

逸南首錄撻訂

逸南於5月30日作首輪銷售，有買家以433.62萬元認購3樓D室，簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展，首錄撻訂離場，發展商殺訂5%、涉及金額21.68萬元，並發出銷售安排停售該單位。



旺角舊樓4.5億放售

中原工商舖昨日宣布，獲得委託代理放售旺角上海街4幢全幢舊樓（見附圖），業主意向價4.5億元，相等於重建後樓面地價12,531元。

上述物業位於上海街712至718號雙號，現時為4幢5層高的全幢物業，地盤面積3,990方呎，按項目地積比率9倍計算，最高可建樓面面積35,910方呎。中原工商舖陳思然表示，物業面向上海街，被規劃為住宅(甲類)用途，重建發展潛力優厚。同時，物業坐落於旺角核心地段，鄰近旺角維景酒店、始創中心等地標物業，步行前往港鐵太子站或旺角站出口僅約3至4分鐘步程。



■李家誠(中)表示，期望政府給予酒店業更多鼓勵。