

# 住宅樓價連升5個月 距歷史高位僅0.8% 細單位5月率先破頂

差餉物業估價署昨日公布，5月私人住宅售價指數報393.7點，按月續升0.64%為連續五個月上升，今年頭五個月累升3.63%，較2019年5月歷史高位396.9點，相距0.8%。然而正當地產業人士預期即將刷新紀錄之際，面積430方呎或以下的A類單位卻搶先破頂，5月指數報439.9點，較2019年5月歷史高位439.7點微升0.05%。地產業人士認為，樓市升勢有餘未盡，相信樓價指數刷新紀錄只是開始，並非結尾。

利嘉閣研究部主管陳海潮表示，疫情持續受控穩定，新盤銷售暢旺，銷售反應極為理想，帶動二手市場量穩價升，預料6月份樓價升幅有望進一步加快，倘若下月底公布的樓價指數如預期般再升1%，則整體樓價在上半年破頂機會已無懸念。

根據數據顯示，5月私人住宅售價指數報393.7點，較4月391.2點續升0.64%，升幅按月加快，亦是連升五個月，累升3.63%，並為2019年7月以來的23個月新高。若與2019年5月歷史高位396.9點比較，目前樓價距離破頂只差約0.8%。

同時，按不同單位面積分類，當中A類單位(實用面積430方呎或以下)之樓價卻已破頂，最新報439.9點，按月上升1.08點，升幅跑贏大市外，並較2019年5月歷史高位439.7點微升0.2點或近0.05%，成為各類單位中，最先打破歷史高位戶型。

其他類別樓價指數亦已逼近歷史高位，估計一至兩個月內陸續破頂。A至C類中小型單位售價指數報396.3點，按月升0.66%，D至E類大單位報329.6點，按月升0.55%，兩者歷史高峰均於2019年5月出現，分別為396.3點和329.6點。

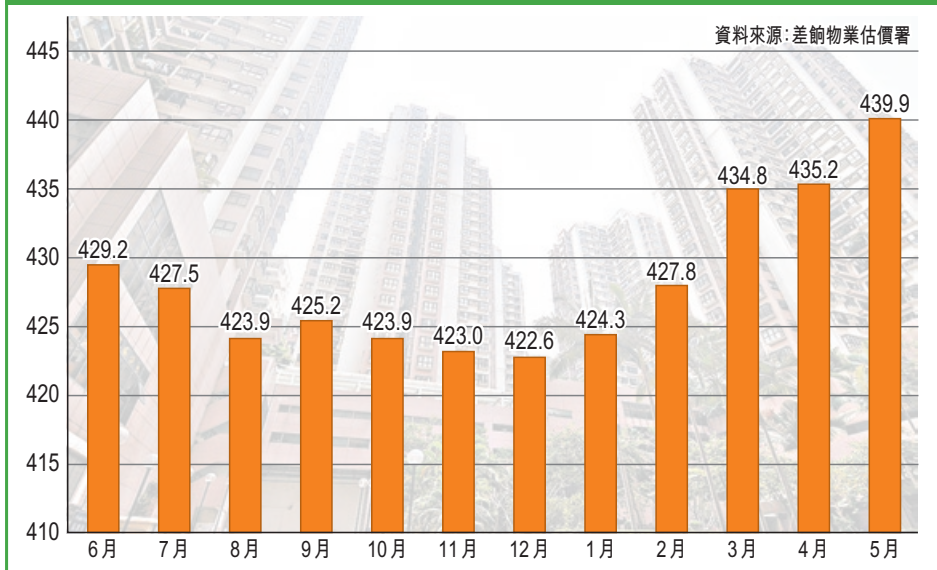
## 中小單位租金無升跌

數據亦顯示，5月私人住宅租金指數報177.9點，按月升0.28%，連升三個月，升幅主要由D至E類大型單位帶動，按月升幅有3.3%，A至C類中小型單位近乎無升跌。而對比樓價水平已升近頂峰，租金指數距離其歷史高位仍相距甚遠。

## 各類樓價5月指數

類別	最新	歷史高位	相距
A類	439.9	439.7	+0.05%
B類	377.7	377.9	-0.05%
C類	346.0	351.8	-1.6%
D類	331.4	341.5	-2.9%
E類	323.6	334.8	-3.3%
所有	393.7	396.9	-0.8%

## A類住宅單位按月樓價指數



## 涉及金額小 市民需求殷

就差餉物業估價署5月數據，萊坊估價及諮詢部主管林浩文昨日表示，住宅樓市持續暢旺，主要因為疫情好轉，有利買家入市意慾。他說，現時樓價表現比想像中好，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4季。

對於面積430方呎或以下的A類單位率先破頂，林浩文表示，這是反映普

羅市民對此需求甚殷，尤其這些細單位樓價涉及金額較小。他續說，假如年底前可以通關，相信部分內地購買力湧入香港，尤其豪宅市場，屆時D類和E類亦會追上。在現時情況及數據分析下，預期全年樓價會上升5%，表現會比之前預計的為好。至於租金受經濟及失業率影響，估計租金今年會向下調整，亦反映今年的租金回報率會持續偏低。

■鄭智榮(右)表示，上嵐全數為標準單位，不設特色戶。



## 維港1號加推106伙 提價5%

屯門綫周全線通車，中國海外(0688)旗下啟德跑道區維港1號昨日亦加推次張價單106伙，折實平均呎價24,302元，較首張價單均價22,977元，上調5.77%。

中國海外地產董事總經理游偉光表示，市場對項目反應不俗，為回應市場需求，維港1號推出次張價單共106伙，佔項目全數單位10%，包括首次推出的三房單位。

### 東街42號5伙招標

價單涵蓋一房39伙、兩房59伙和三房8伙，實用面積330至765方呎，買家最高可享13.5%折扣優惠，折實後售價704.2萬元至1,903.1萬元，折實呎價20,834元至26,370元，折實平均呎價24,302元。游偉光表示，撇除景觀、樓層等因素，部分單位實際加幅約2%至3%。(詳見附表)

由太古地產(1972)前董事簡基富出任主席的TDS，旗下上環東街

42號項目42 Tung St.昨日公布首張價單共8伙，提供最高10%折扣，折實平均呎價35,968元。首批單位均為585方呎的兩房戶，折實價1,924萬元至2,275萬元，呎價32,889至38,889元。項目另外推出價單以外的5伙招標，包括4伙複式，面積1,157方呎、和1伙連346方呎平台單層單位，於8月1日開始招標。

### 上嵐最快7月推售

建灝地產投資部經理鄭智榮昨日表示，旗下屯門景秀里2號住宅項目命名上嵐，物業為單幢樓提供112伙，僅設一房戶型，實用面積265至290方呎，全數單位皆為標準單位，不設特色戶。

鄭智榮表示，項目定價將參考同區一手一房價錢，估計2萬至2.1萬元水平。首張價單涉及不少於50伙，項目位於荃灣的示範單位於短期內開放，預計最快7月開售。

## 遠展3新酒店將落成

遠東發展(0035)董事總經理孔祥達昨日於記者會表示，集團將有3間新酒店落成，其中2間位於澳洲、1間位於英國。他說，即使在疫情下對酒店投資仍抱正面樂觀看法，認為疫情終會完結，看好接種率提升後逐步開放旅遊等因素。

孔祥達表示，上個財政年度在疫情影響下盈利仍錄得逾40%增長，主要是業務範圍分散，地產發展方面亦支撐業績表現。他說，酒店業務方面，旗下酒店作為檢疫用途，影響未如同業般嚴重。

在香港樓市方面，孔祥達認為消化能力好，對樓市看法謹慎樂觀，並且承認數年前錯判樓市，當時公司認為樓價應會向下，豈料升勢不斷，現時來看香港對房屋需求甚大，土地短缺問題不易解決，他希望可以繼續提升在港參與率、積極投地。

### 未放棄分拆星洲上市

針對早前計劃分拆酒店資產透過房地產信託(REIT)形式在新加坡上市，他說，受到疫情影響現時分拆並非合適時間，不過如有人願意購買旗下酒店亦會考慮。他說，分拆方案仍未放棄，須視乎疫情進展，希望復甦一至兩年、有業績表現再行分拆會更好。



孔祥達表示，集團未有放棄分拆海外酒店到新加坡上市。