

# 住宅樓價攀頂峰 CCL高報103點

## 運房局稱密切注視適時再出招

樓價經歷15年起伏後終破頂，反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)，最新報103.35點，歷史性破97高位的102.93點，登上巔峰，業界料破頂後樓價指數將受歐債危機左右反覆上落，今年升勢則不減，有信心15大屋苑中未破97的5個屋苑(見附表)可於年內破頂。面對樓價升脫韁衝破97，政府方面，運房局重申會密切關注樓市，必要時會推出樓市穩定措施。

本報記者 梁穎賢 林惠芳 陸香明

97年回歸前夕，全城歌舞昇平，股樓齊鳴，樓價在當年10月份攀上最高峰，豈料一場金融風暴吹散千金夢，令不少港人淪為樓蟹。經歷15年的大起大落，樓價終於打破97的詛咒，今天再刷新歷史。

### 歐美新措施勢激港樓價

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL連升兩周共2.21%，按周升0.45%，最新報103.35點創歷史新高，升穿97年10月19日錄得102.93點的舊紀錄。近日歐債危機重燃，拖累全球股市，對本地樓市的影響，有待3周後公布的CCL才開始反映。倘若歐債危機持續擴大，歐美可能再有新一輪量寬措施，勢必刺激香港樓價再升。自去年第四季歐央行向市場投入1萬億歐元，今年首季香港樓價已升約10%。

2008年金融海嘯後，由於美國的量化寬鬆政策影響，本港樓價低位反彈，反彈力驚人，過去3年，政府千方百計實施多項調控樓市措施，包括增加土地供應、徵收額外印花稅(SSD)以及收緊按揭等，均無阻樓價發瘋。面對樓價突破高位，政府也顯得無計可施。運房局昨日回應，重申早前財爺曾俊華的立場，政府會密切留意樓市發展，若有需要會毫不猶疑推出新措施。

中原地產創辦人施永青指出，現階段樓市相對97年屬於健康，97年是炒家市，而今時今日樓市在政府多項打擊炒樓措施下，明顯用家主導，加上大市有需求下，空置率亦逐步下降，反映樓市發展健康。

施永青認為曾俊華的過市意向屬錯誤判斷，於低息環境及經濟危機下，持有實物是理性選擇，資產投放應由市民自行判斷，若然再出口術阻人入市及壓樓市，遲早「害死人」。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，撞正歐債危機重燃，樓價破頂後料於短期內反覆上落，未必有力再度破頂，因5月至今整體二手交投萎縮，上周10大屋苑成交回落至24宗，創15周新低，今周有機會再跌20%，故過熱情況可望略為冷卻。

### 城市花園破頂幅度最勁

根據中原統計全港15大屋苑，當中10個屋苑現時平均呎價已破97高峰，香港區5大指標中4大已破頂，其中以北角城市花園最標青，現報9857元，較97高近24%，而未破的柴灣杏花邨尚差4.2%；至於其餘未破的5個屋苑，有信心可於年內接鐘破頂。

樓價破頂兼港股狂插，睇樓量未見改善。中原地產10大屋苑本週六、日錄得約920組預約睇樓，與上周相若。陳永傑稱，股市連日下挫，兼天雨影響買家入市意欲，加上CCL又突破歷史新高，反映各區樓價均向上調整，部分買家短期內未能適應樓價升勢，轉向觀望，令二手交投膠着，相信要待新盤推出才能刺激二手交投回升。

股災兼樓價創新高，二手成交平淡，錄好價成交屋苑寥寥可數，利嘉閣地產營業經理關際達表示，東涌映灣園15座高層GH室相連單位，剛以1338萬元易手，平均呎價5939元創2011年7月之後新高，繼1期1個複式單位錄得6693元的屋苑紀錄後的次高。

### OPUS頂層複式10億洽購

香港樓市再傳出天價洽購，太古地產(01972)司徒拔道OPUS HONG KONG頂層複式單位，面積6900方呎，獲買家開價10億元洽購，呎價達到15萬元，若然成交落實，將會為本港豪宅最高呎價推上另一高峰。



### 美聯：供樓負擔升至36.8%

樓價幾乎回到1997年高位，不過供樓負擔比率仍在低位徘徊。美聯物業數據顯示，1997年供樓負擔比率曾升穿超過90%水平，而最新數字僅36.8%。該行首席分析師劉嘉輝指出，現時家庭平均收入遠較1997年為高，加上按揭利率在低位徘徊，均令供樓負擔比率未回到當年高水平。

近月樓價急升，惟供樓負擔比率未見明顯抽升。美聯物業資料研究部數據顯示，以單位面積500方呎、承造七成20年按揭為基礎計算，最新供樓負擔比率為36.8%，較年初36.2%僅略為上升0.6個百分點。劉嘉輝解釋，樓價上升的同時，銀行以低按揭利率搶客，令按揭利率由年初2.8厘降至現時約2.4厘。

至於與1997年樓市泡沫爆發前相比，劉嘉輝稱，雖然現時樓價與當時相若，平均呎價達6000元，但在1997年第二季平均按揭利率高達8.75厘，故供樓負擔比率亦高達超過九成水平。他續謂，目前私人住家家庭的平均收入達2.95萬元，較當年2.06萬元大幅增加達43%，同樣是供樓負擔比率未回到當年水平的的原因。

年份	1997年	2012年
私樓家庭平均月入	20,600元	29,500元
息口	8.75厘	2.4厘
供樓負擔比率*	93.7%	36.8%
調控樓市措施	無特別調控樓市措施	額外印花稅、禁止樓花轉售等
當年落成量	18,200伙(1997年)	11,890伙#(2012年)
翌年落成量	22,280伙(1998年)	14,930伙#(2013年)

\*負擔比率以單位面積500方呎、七成按揭、樓按20年為基礎計算  
#預測數字 資料來源：美聯物業資料研究部及差餉物業估價署

### 港島樓價攀至家庭年收入16倍

美國瘋狂印鈔兼維持低息，造就了本港樓價愈升愈癲，不少上車客見息率便宜，不惜一窩蜂追價入市。不過，經濟學者關焯照卻當頭棒喝，指稱撇開利率因素後，現在的家庭供樓負擔已經遠超97年。

關焯照指出，現時按揭利率遠比97年低，所以即使樓價已經升至不合理水平，但家庭供樓負擔仍比97年低，倘若撇開按揭因素，香港的樓價負擔水平已達家庭年收入逾12倍，即不吃不喝逾12年才能抵銷樓價。若與97

年比較，現時港島區樓價已攀至家庭年收入的16倍，比97年高峰期的13倍更貴；九龍區現時樓價亦相等於家庭年收入的13倍，比97年的11倍為多。

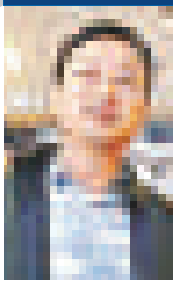
他又提到，鑑於樓價高企，為降低入門門檻，有大角咀新盤以呎價1萬元開賣，因每伙面積僅300餘呎，入場費低至300餘萬元，最終吸引不少上車客入市，但這種蚊型單位，往往在大市下最受影響，因為缺乏承接兼業主持貨力弱，樓價跌得最急。

屋苑	2012年5月*	1997年最高	相差(%)
北角城市花園	9,857元	7,976元(9月)	23.6
鯉魚涌太古	10,208元	8,316元(7月)	22.8
九龍灣德福花園	7,021元	6,272元(10月)	11.9
鯉魚涌康怡花園	8,231元	8,014元(10月)	2.7
新元朗中心	5,549元	5,403元(10月)	2.7
荃灣綠楊新邨	6,345元	6,188元(11月)	2.5
沙田第一城	6,438元	6,286元(11月)	2.4
荔枝角美孚新邨	5,849元	5,754元(6月)	1.7
鴨脷洲海怡半島	8,146元	8,089元(8月)	0.7
紅磡黃埔花園	8,063元	8,027元(11月)	0.4
柴灣杏花邨	8,024元	8,374元(11月)	-4.2
將軍澳新都城	6,045元	6,776元(11月)	-10.8
藍田匯景花園	6,741元	7,814元(7月)	-13.7
觀塘麗景城	6,282元	7,384元(8月)	-14.9
天水圍嘉湖山莊	3,491元	4,425元(7月)	-21.1

\*臨時數字 資料來源：中原地產研究部

### 各界評論

#### 楊永仁：不擔心九七翻版



資深投資者「洋參大王」楊永仁認為，樓價的確很高，但不擔心「九七」翻版出現，因為現時本港房地產不乏內地客支持。被問到政府出招，他坦言不擔心，因為「政府經常都出招喇」。儘管無懼樓市，但他去年底開始已減少入貨，只購入了2伙昇御門單位，而現時的確是減磅的好時機，因為展望下半年樓市平穩發展。

#### 黎汝遠：樓價會挑戰高峰



「摸王」黎汝遠相信，受內地客入市帶動，本港樓價會繼續挑戰高峰，尤其淺水灣及九龍站看高一線。他坦言，現時按揭按揭成數都比97年低，除非有壞消息出現，否則樓價不會暴瀉。雖然他憧憬樓價向上，但黎坦言近年「好少入市」，自從額外印花稅(SSD)實施後，只購入了2至3伙單位自用，原因是「如今要花很多本金賺很少錢」。

#### 關焯照：樓市肯定硬着陸



經濟學者關焯照預期，現時樓市泡沫已經很大，爆破是遲早問題，他預測樓市肯定「硬着陸」，樓價會由高位回落30%。新任行政長官梁振英接手這個「燙手山芋」，固然希望樓市硬着陸前降低風險，但為了解決住屋需求，必定不會坐視不理。關焯照重申，市民不應怕執軌而上車，因為「泡沫往往要爆咗至知」，呼籲上車客入市前三思。

#### 莊太量：市況難與97比較



香港中文大學經濟學系副教授莊太量表示，今年樓市交投疏落，CCL反彈，純粹基於狹窄的成交量，與97年的活躍程度大相逕庭，實際情況尚要需時觀察。被問到樓市泡沫問題，他又謂，現時通脹高企、內地客入市比例多、按息及負擔比率卻遠低於97年，所以各項因素都支持樓市。政府不會出辣招推壓樓市，但會推出置安心及居屋等措施，以解決住屋需求。

### 97鬆綁貨按季增68%

近年樓價持續上揚，97蟹貨鬆綁離場的個案持續增加。據利嘉閣研究部數據顯示，今年首季鬆綁的蟹貨共有192宗，按季增加68%。樓價近年由低位回升，不少1997年摸頂入市的業主，手頭上的蟹貨得以鬆綁離場。利嘉閣地產數據顯示，今年首季共有192宗97蟹貨鬆綁成交，較去年第四季114宗急增68%。

回顧近年蟹貨鬆綁數字走勢，與樓價表現大致配合。該行於2007年統計至今，總共錄得3976宗97鬆綁貨，在2007年，全年只有198宗1997年入市的業主沽貨賺錢，隨後兩年97蟹貨鬆綁個案則分別達557宗及533宗。直至2010年，樓價在供求失衡下大幅攀升，當年蟹貨鬆綁數亦創近年新高，多達1782宗。當年共有2450宗97貨成交，以此計算當年蟹貨鬆綁比例高達72%。後來政府在2010年底推出住宅額外印花稅，2011年97貨賺錢個案回落至906宗，按年減少一半，但仍較2009年高出70%。

# 九肚將軍澳兩地接24份標書



▲楊桂玲稱，將軍澳地皮發展規模大，故只有入標競投九肚山地皮 本報攝

政府拆細地皮出售策略奏效，剛截標的沙田九肚小型豪宅地皮，吸引共16財團或發展商爭奪，標書數目為回歸以來第二多。至於同日截標的將軍澳66C1區地皮，市場反應亦算不俗，共收到8份標書，當中以大發展商為主。

### 九肚標書歷來第二多

雖然股市連瀉多日，但政府推出的細地皮，成功吸引大批中小型發展商入標競投。沙田九肚第56A區B5地盤及將軍澳第66C1區兩幅地皮昨正午截標，多家發展商派代表到場入標，地政總署發言人稱，兩幅地皮合共接獲24份標書。

其中，發展規模較小的九肚地皮最受市場歡迎，接獲標書數目多達16份，為回歸以來招標反應第二理想的住宅官地，僅次於今年3月份接獲18份標書的西貢碧沙路住宅地皮。

綜合市場消息及現場所見，除大型發展商外，多家中小型發展商亦有入標，包括大昌(00088)、莊士(00367)、永泰地產(00369)、資本策略(0497)旗下向家生活、金朝陽(00878)、宏安(01222)，以及

田北俊家族的萬泰集團。宏安助理總經理楊桂玲稱，將軍澳地皮發展規模大，故只有入標競投九肚地皮。至於早前投得淺水灣地皮的大昌，該公司執行董事李永修指出，相信九肚地皮競爭會相當激烈，但出價並非特別進取。

資料顯示，九肚地皮佔地約5萬方呎，地積比率1倍，不設限呎或限量條款，測量師估價介乎3.82億至5億元，樓面呎價約7583至9925元。

### 六家發展商競投兩地

至於將軍澳限量地皮則主要是大型發展商之爭，共接8份標書，入標發展商包括早前已投得將軍澳66B2區地皮的會德豐(00020)，另外長實(00001)、新世界(00017)、信置(00083)、嘉華(00173)、百利保(00617)均有入標。據了解，以上入標將軍澳地皮的6間發展商，均同時有競投九肚地皮。

將軍澳限量地皮可建總樓面約25.76萬方呎，住宅部分佔23.42萬方呎，餘下2.34萬方呎則屬商場，落成後單位數目須介乎310至326伙，市場估值9.2億至10.3億元，樓面地價每平方呎3571至4000元。



▲李永修稱，相信九肚山地皮競爭會相當激烈，但出價並非特別進取 本報攝



▲嘉華地產發展總經理尹紫薇認為，將軍澳區發展成熟，而九肚山亦屬傳統豪宅區，故競投兩地皮 本報攝