

私樓售價連續三月破頂

【大公報訊】政府去年11月再出招退市，但樓價升勢依舊。差餉物業估價署最新資料顯示，本港私人住宅售價指數連續三月破頂，至今年一月份達309點；租金指數逼近前年九月份的歷史高位。

根據差估署統計資料，本港私人住宅售價指數自去年三月見底，完成半年的調整後，一直向上，趨勢難以阻擋。政府去年十一月初全面將從價印花稅劃一為15%，市場成交量減，樓價卻未有扭勢，售價指數去年十一月份升破前年九月份的306.1點歷史高位後，繼續攀升，十二月份達307.1

點，今年一月再升0.62%至309點，連續三月破頂，較前年高位升近1%；自去年低位則反彈近14%。各類型住宅單位的分類指數，亦於十二月及一月份紛紛衝破前年的歷史高位。

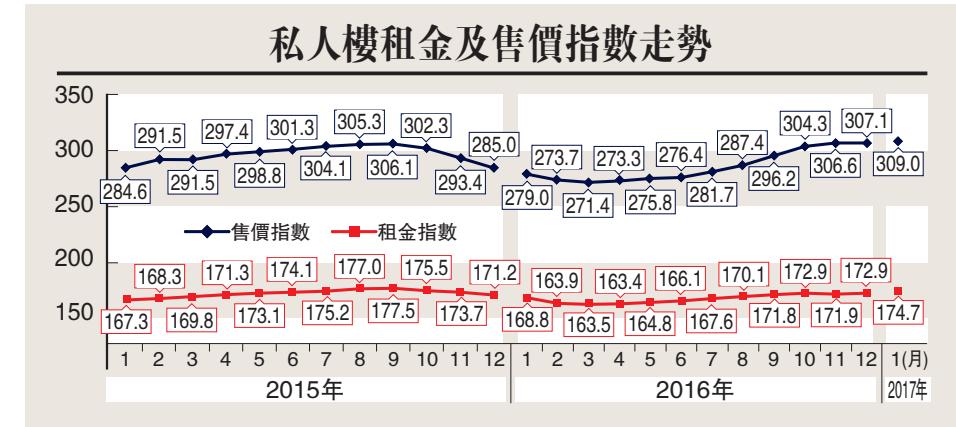
一月份港島區實用面積753至1076方呎的單位，平均呎價達17143元，創歷史新高；新界此類單位、港島及新九龍面積431方呎以下的單位，其平均呎價，同樣逼近前年歷史高位。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，最新樓價升幅略高於預期，目

前市場每月交投僅約3000多宗，指數較易被部分高價成交的數據推高，反映市場處於「乾升」狀態。

租金距高峰僅差1.6%

他認為，政府的政策及退市措施導致樓市向一手市場傾斜，現時買家以打工仔及自住人士為主，發展商賣樓的定價吸引及有不少優惠，令購買力湧向一手市場。他估計今年整體樓市再上升5%，如無任何黑天鵝事件，樓價升幅會更高，且受惠內地資金湧港，超級豪宅價錢仍會上揚。



差估署統計，今年一月的私人住宅租金指數為174.7點，按月升1.04%，與前年九月的歷史高位177.5點，相差約1.6%。其中面積431方呎以下的細單位，與前年歷史高

位相差最小，不足0.7%，一月份報191.4點；另新界區中小型單位及中大型單位，其一月份平均呎租均創1999年有紀錄以來的新高，各約23.8元及24.8元。

平安夥路勁奪黃竹坑地 各佔一半權益 總投資料近百億

內地房企資金掩至，銳不可當，鐵路上蓋項目再見內房身影。南港島線黃竹坑站首期物業發展，由中國平保（02318）旗下平安不動產資本有限公司，夥路勁基建設（01098）組財團，首度奪得發展權，彼此權益各50%。市場估計總投資逾90億元，將來單位平均呎價超過兩萬元。

大公報記者 林志光

黃竹坑站上蓋首期資料

地盤面積	1.18萬方呎
總樓面	576950方呎
住宅幢數	兩幢
總單位量	700至800伙
補地價	46.84億元
樓面地價	8119元/呎
分紅比例	35%
完工日期	2022至2023年
意向書	39份
入標財團	長實、新地、恒地、會地、華懋、華置、嘉里、中海外、潤地、萬科、龍光、新世界、南豐遠東財團、信置、世茂永泰嘉華資策及爪哇財團、路勁、夥平安不動產共14家
中標者	路勁基建設夥平安不動產

平均呎售料超兩萬元

黃竹坑站首期是純住宅發展，中標財團，除負責該期近47億元的補地價外，還

要向港鐵出價競爭（俗稱入場費）項目的合作發展權，價高者得。將來項目出售時，35%的賣樓利潤分予港鐵。有消息稱，今次入場費高近30億元，總投資約90至100億元，即平均成本呎價達1.6萬元。萊坊估價及諮詢部主管林浩文估計，項目的開售呎價需約2.2萬元。

該首期項目約提供700至800伙，當中最少180伙的實用面積不得多於538方呎。中標者須為政府興建中度弱智人士宿舍及綜合職業康復服務中心，兩者營運樓面各約6000呎及7040方呎，建成後政府支付最多5245萬元作建築費補償。該期預計2022年落成。

在政府三大土地供應來源中，官地及市建局項目早已內房競逐，而一向為本港發展商看重的鐵路上蓋項目，自去年底由華融金融夥高銀金融奪得何文田站首期發展權後，再見內房身影，且更是連續兩次由內房奪得項目。仲量聯行資本市場部區域董事莫凱傑指出，內地樓市有宏觀調控，內地發展商將會繼續在本港尋求發展機會，不介意以高價投地，即使本港大型發展商提價投地，但競投鐵路上蓋項目及市區重建局發展項目，都不敵新晉對手。

據該行統計顯示，本港七大發展商去年只投得5幅地，較2012年的10幅顯著減少，反映他們在本地住宅市場影響力逐漸減弱。



2016年以來內房買港地一覽

地皮	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	成交價(億元)	樓面地價(元/方呎)	中標者
深水埗福榮街、營盤街與福華街交界	34154	307388	13.06	4249	萬科
大埔荔枝山塘路	405760	1152824	21.30	1848	中海外
油塘崇信街與仁宇圍交界	113345	566725	40.05	7068	五礦地產
啓德1K區3號地盤	121224	654602	88.37	13500	海航集團
啓德1L區3號地盤	94755	397967	54.12	13600	海航集團
啓德1L區1號地盤	78771	425361	55.29	13000	海航旗下香港國際建投
鴨脷洲利南道地	126595	762091	168.55	22118	龍光地產夥合景泰富
港鐵何文田站首期發展	150696	742716	補地價62.82億元，另加入場費	-	高銀金融夥華融金融
港鐵黃竹坑站首期發展	118000	576950	補地價46.84億元，另加入場費	-	路勁基建設夥平安不動產