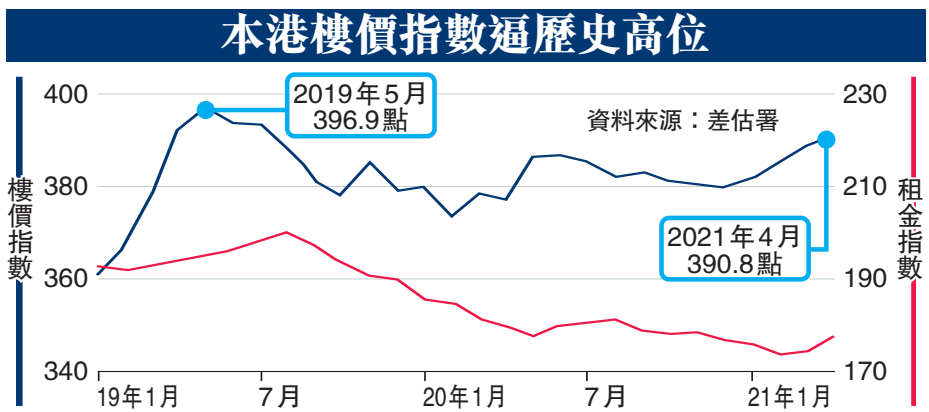


樓價4連升最快下月破頂

租金月升1.89%更勁 顯經濟穩步復甦

樓價持續上升，距歷史高位僅一步之遙。差餉物業估價署(下稱差估署)昨日公布，4月樓價指數報390.8點，按月升0.4%，雖然按月升幅略見收窄，但已連升4個月，兼創21個月新高，距離2019年5月的歷史高位396.9點，只差約1.57%。至於最能反映樓市承擔力的租金指數也連升兩月，上月升幅1.89%，跑贏樓價。業界人士指，近月市況暢旺，料下月公布的5月樓價指數升幅再次擴大，屆時或會升穿歷史高位。

●香港文匯報記者 顏倫樂



差估署4月私人住宅售價指數報390.8點，較3月的389.1點再升0.44%，連升四個月，累升2.87%，並創2019年8月以來的21個月新高。若與2019年5月的歷史高位396.9點比較，目前樓價距離破頂只差約1.57%。4月整體樓價均向上，其中1,075方呎或以下的中小型單位售價指數，按月升0.43%，1,076方呎或以上的大面積單位則按月升0.55%。

差估指數距歷史高位差1.57%

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，樓價按月升幅雖略見收窄，但市況維持暢旺，料短暫回氣後，升幅可再次擴大。他指

出，差估署4月售價指數主要反映3月下旬及4月上旬的實際市況，當時疫情趨緩和，並展現本地零確診的理想情況，而4月起限聚措施進一步放寬，刺激買家持續入市支撐樓價平穩向好。展望5月市況，陳海潮指出，疫情維持穩定，推動經濟復甦並帶動失業率連月回落，加上新盤於5月上旬熱銷，再現即日沽清盛況，亦為二手帶來提振作用，造就不少屋苑屢錄新高成交，料可推動5月樓價升幅擴大至逾1.5%。雖然4月樓價升幅為今年首4個月升浪中之最少，但相信市場趨升大方向不變。又指，5月樓價若升逾1.57%，樓價足以破頂，若連同6月預測升

幅，指數將步入400點新里程碑。

中原：次季起已進大牛市

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，首季物業市場小陽春，及後一二手成交持續暢旺，已可確認第二季樓市已進入大牛市。雖然4月樓價指數升幅放慢，但仍維持升勢，於各國量寬及低息環境下，商品市場受追捧，金價亦創4個月高位，物業除保值亦具備居住功能，相信將持續受捧。他預料下月樓價有機會衝破歷史高位。

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指，隨着疫情緩和，住宅交投暢旺，低價盤已陸續被市場吸納，

業主議價空間相對收窄，加上供應少，息口低及資金充裕等因素支持，在成交配合下，預期短期內樓價將有力繼續向上，甚至有力挑戰歷史高位。

另外，差估署數據又顯示，4月租金指數亦同步向上，最新報177.7點，按月升1.89%，連升兩個月，且升幅明顯加快。今年首4個月計，指數則累升0.62%。陳永傑認為，租金回升反映經濟復甦的帶動，香港近月疫情控制得宜，對通關及經濟復甦具信心，令租賃市場亦逐漸復甦過來。他相信，香港經濟逐漸回暖，租賃市場需求將逐步增加，相信可帶動租金向升，同時支撐樓價。

星展：樓市最差時間已過

香港文匯報訊（記者 岑健樂）香港住宅市場回暖，差餉物業估價署最新公布私宅售價指數連升四個月，與歷史高位只差約1.57%。星展銀行（香港）經濟研究部經濟師謝家曦昨日認為，本港利率低企，失業率下跌，加上新冠肺炎疫情舒緩令需求釋放，都是對香港樓市的正面因素，相信香港樓市最差時間已經

過去。

通關利大單位跑贏大市

謝家曦預計，香港逐步恢復與內地通關後，會有更多資金流入香港樓市，而樓價較高的大單位，表現或將跑贏大市。他續指，香港IPO活動持續吸引資金流入，將令港元兌美元偏向7.75強方兌換保證水平。此外，雖然

現時市場對通脹上升及美聯儲提前加息的憂慮增加，但他相信未來3個月香港仍會維持低息環境，即使美聯儲縮表，對香港樓市衝擊亦相對有限。

香港全年經濟料增6%

另外，他表示隨着香港勞動市場表現有改善，香港住宅租金水平將有上行壓力。

本港樓市與經濟表現息息相關，談到香港經濟前景時，謝家曦表示審慎樂觀，考慮到現時本地消費情緒復甦，以及憧憬有望逐步恢復通關等正面因素，預期香港今年經濟將按年增長6%，並料香港失業率年底將進一步回落至5.8%。此外，低基數效應及憧憬逐步恢復通關的情況下，今年零售銷售預期反彈15%。

柏傲莊III首推182伙 674.8萬入場



●新世界黃浩賢(中)指出，柏傲莊III於本周六對外接受預約參觀示範單位。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

大圍站柏傲莊III首張價單

單位	182伙
面積	310-1,014方呎
折實價	674.8萬-2,383.2萬元
折實呎價	17,779-24,403元
折實平均呎價	19,999元

製表：記者 梁悅琴

希望可以再次起動市場注意力，相信本周末將吸引大批準買家參觀示範單位，很大機會再成票王。

美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，柏傲莊III首張價單平均呎價接近2萬元，與大圍名城呎價1.8萬元及漆岸8號呎價1.9萬元相若，以鐵路站上蓋全新盤而言，價格極具競爭力。首輪推出的單位選擇多元化，景觀則以開揚河景及園景為主，預計日後租金約50元，回報率約3厘，相信可延續項目一、二期的搶購熱潮。

星凱·堤岸或下月推

另一邊廂，與大圍站相隔兩個站之中洲置業火炭星凱，堤岸隨即緊貼展開軟銷工作。中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，項目仍待批預



●中洲置業楊聰永(右二)表示，星凱·堤岸好大機會6月獲批預售。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

售樓花同意書，預計下月很大機會批出，並會隨即推出發售。他強調無意截擊其他新盤，但會緊貼柏傲莊III推出，集團特別租用水晶巴士由本周末起在各區進行路演宣傳。

楊聰永指，星凱·堤岸共有1,335伙，為今年最大型新盤，戶型包括一至三房，並有少量特色單位，部分單位可享城門河景，而基座設有約10萬方呎商場，項目預計明年12月底建成。

臻譽洋房雙破頂成交

一手成交方面，保利置業旗下屯門青山灣臻譽透過招標以1.576億元售出26號洋房，呎價34,272元，兩者均創項目新高。該洋房面積4,601呎，其雙層中空飯廳設計，為聯排洋房中獨有，並包括2個車位。

西九四小龍現一手雙破頂

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港經濟活動逐漸恢復，即使股市波動，仍無阻買家高歌猛進，樓市持續錄得「雙破頂」成交。西九「四小龍」之一的碧海藍天錄得破頂成交，天台複式戶以3,100萬元易手，呎價26,249元，造價及呎價均創四小龍屋苑的歷史新高。

碧海藍天複式3100萬沽

中原地產許永生表示，荔枝角碧海藍天2座頂層複式戶，面積1,181方呎，原則為3房1套房間隔，連507呎平台及385呎天台，坐向東南望維港海景，最初開價3,300萬元，買賣雙方議價後達成共識，以3,100萬元成交，折合呎價26,249元，造價及呎價均創四小龍歷史新高。

許永生指，新買家為同區換樓客，四小龍僅得碧海藍天提供複式單位，且只有8伙，是次遇上心水戶即積極議價，終成功購入作新居。原業主2015年5月以2,461萬元入市上址，單位升值26%。

據了解，西九四小龍對上一宗高價成交要追溯至去年10月，昇悅居2座一伙頂層連天台戶以2,718萬元成交，以面積1,116呎計，呎價24,355元。

YOHO Midtown兩房923萬

另外，西鐵沿線屋苑亦受買家歡迎，中原地產王勤學表示，元朗YOHO Midtown3座高層D室，面積507方呎，叫價930萬元，減價7萬元，以923萬元沽出，樓價創屋苑分層2房單位近3年新高，呎價18,205元。原業主於2017年7月以705萬元買入單位，賬面獲利31%。

至於青衣瀾景灣錄得高層3房套單位以1,611.7萬元獲區內客承接，創逾1年同類成交新高。單位為6座高層A室，面積853方呎，美聯物業李貫性表示，原業主去年開價約1,750萬元放售，新近獲區內客洽商以1,611.72萬元成交，呎價18,895元。李貫性補充，個別屋苑錄得破頂成交，普遍業主收窄議幅至約1%至3%，惟買家入市意慾未受影響。

原UA時代廣場戲院 英皇頂租

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）UA戲院因不敵疫情及經營壓力於3月宣布全院線結業後，當中銅鑼灣時代廣場的戲院落實由楊受成旗下英皇戲院接手，月租96.4萬元。英皇戲院將斥資約7,000萬元重新裝修及購置設備，並希望可以從臨時清盤官手上盡快完成戲院營業牌照的轉換手續，目標可在今年聖誕節前營業。

英皇文化產業集團（0491）昨公布，收到九龍倉置業旗下夏利文租務通知，接納英皇戲院進駐銅鑼灣時代廣場12至14樓所有戲院範圍以及部分3樓至11樓，租約期8年，惟租賃協議期限應不早於7月19日，使用權資產價值約9,250萬元，即月租約96.4萬元。

月租96.4萬 冀聖誕前營業

英皇電影副主席楊政龍表示，英皇戲院將拆卸舊戲院，斥資約7,000萬元重新裝修及購置設備，相信能為觀眾帶來耳目一新的感覺。英皇戲院將視乎交收、裝修，以及營業牌照的轉手情況決定開業時間。目前為止，戲院的營業牌照在臨時清盤官手上，希望可以盡快完成轉換手續。如果疫情許可，目標可在今年聖誕節前營業。

他指出，銅鑼灣時代廣場戲院是近年香港島最高票房戲院，同時是銅鑼灣區面積最大及座位最多的戲院，有近900個座位。進駐時代廣場後，連同中環娛樂行，英皇戲院在香港島的據點增至2個。



●英皇電影副主席楊政龍表示，銅鑼灣時代廣場戲院極具戰略位置，以及盛載不少香港人的回憶，能夠進駐覺得很興奮。