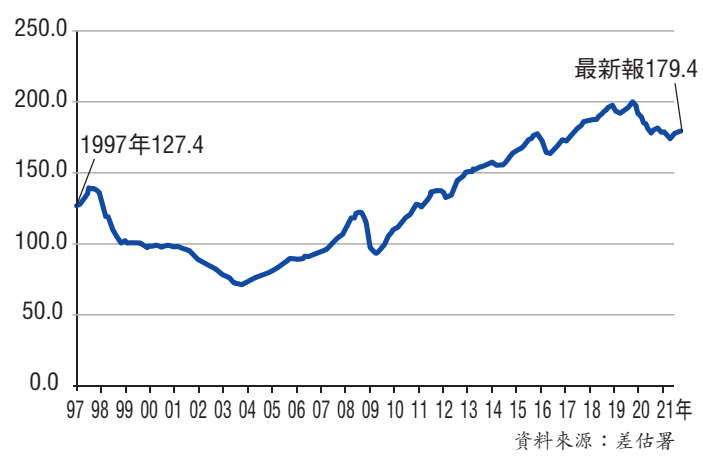


# 樓市7連升 上車貴幾十萬

## 首期月供收入門檻樣樣增 置業夢更渺茫

### 1997年至今本港私樓租金指數走勢



### 業內人士點睇樓價走勢

#### 中小型戶旺到年底

●萊坊執行董事兼估價及諮詢部主管

林浩文：

一二手樓市持續暢旺，有利買家入市意慾，現時以打工仔及用家主導市場，所以中小型單位表現較好，相信購買力仍然可持續到今年年底，估計今年住宅樓價會升5%至8%。



#### 棄股換樓潮撐升勢

●中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁

陳永傑：

現時樓市基調向好，H按按揭利率已近歷史低位，香港是全球疫情控制最佳的城市之一，股市波動亦將激發新一輪棄股換樓潮，有利因素料可支持8月指數破頂。



#### 新盤貼市 二手企穩

●利嘉閣地產研究部主管陳海潮：

預期在經濟持續向好，失業率改善下，樓價在今年餘下數月仍將徐徐向上，惟通關落實前，未必見太顯著升勢。

近期新盤訂價貼市，甚至傾向進取，將帶動二手樓價企穩再升。



樓價持續上升，最新的7月份差估指數連升7個月，累升4.32%，較疫情爆發以來的去年2月的低位更累升6.13%，業界普遍預料差估指數下月就會破頂。樓價回升6%是什麼概念？以上車屋苑嘉湖山莊為例，近日一個550方呎單位以615萬元成交，若在去年低位時買入就只需580萬元，慳35萬元。然而，實際上上車盤過去一段時間升幅跑贏大市，現時嘉湖山莊平均呎價11,647元，較去年2月最低位的10,270元升達13%，意味短短1年半時間，上述物業其實已漲價逾70萬元，一個打工仔若年儲10萬元，就相當多捱7年。

●香港文匯報記者 顏倫樂

本港經歷2019年的黑暴之後，去年來再遭受新冠疫情打擊，樓價曾回落。翻查數據，差估署樓價指數於去年2月曾低見373.4點，然而短短1年半時間內，樓市已收復失地，兼逼近2019年5月份的歷史高位396.9點，最新的7月份差估指數報396.3點，較6月份的394.5點升0.46%，為近26個月新高，比2019年5月份的峰頂僅差0.15%。

#### 樓價較疫情低位升逾6%

值得留意，差估署樓價指數已連升7個月，對比去年2月疫情爆發以來的低位更上升6.13%。聽上去升6%不算多，但作為一名首期不多的上車客，升6%前後需要支付的費用及計算月薪分別很大，分分鐘相當一個打工仔捱十年八年才能儲到的血汗錢。舉例嘉湖山莊最近有一宗成交，單位面積550方呎，以615萬元成交，換算樓價升6%，若去年2月低位買入，則可以慳35萬元，樓價只約580萬元。

#### 上車盤最誇 嘉湖升13%

不過，升幅6%指的是整體樓價，殘酷的現實是，上車盤是今次升市火車頭，個別屋苑升幅跑贏大市甚多。中原數據顯示，嘉湖山莊今天平均呎價約11,647元，較去年2月低位的10,270元升幅13%，即嘉湖山莊樓價的實際升幅大幅高於整體樓價走勢。計一計，上述的單位，去年低位時大約市價是544萬元，較今天成交價足足平了71萬元。

對於一名上車客來說，假設用盡按揭保險計

劃借盡九成按揭，兼用盡供款年期30年，去年2月樓價544萬時，你需要準備的首期約54.4萬元及印花稅16.3萬元，連代理佣金及律師費等雜費等，合共置業成本約77.1萬元。這時你在壓測下每月入息要求為48,648元(可以找家庭成員擔保)，月供為20,312元(按實際利率2.5%計算)。

時間過去1年半，到今天單位成交價615萬元，你需要準備的是首期61.5萬元及印花稅19.5萬元，連雜費等合共約88.15萬元。以為首期賬面只是多11萬？事實上，這時你的月供已提高到22,963元，而壓測下每月入息要求更需54,997元，對於大多數疫情下面對「凍薪」、甚至失業風險的打工仔來說，需要思考的便是這1年多以來，薪酬待遇是否有增加6,349元或13%；而按揭供款實實在在增加了2,651元。

這樣的情景下，無法負擔615萬元樓價的人士，便只能「水向低流」，考慮購買樓價更低的

物業，這亦是為何近年每次升市，總是中小型單位先升。

#### 越住越細 越細越多人爭

據昨日差估署資料，1,075方呎或以下的單位，從去年低位到今天已上升6.2%，對比之下，1,076方呎或以上的大單位升幅只得4.7%。值得留意，大單位上月樓價指數按月其實下跌了1.85%。

而中小型單位中，以B類及C類單位(面積介乎431方呎至1,075方呎)升幅最多，較低位升7.36%及9.9%，主要因為「林鄭Plan」下買家首期支出減少(透過按揭保險計劃放寬1,000萬元以下按揭成數至八至九成)，令此兩類單位交投量及樓價皆升，並且已為各類型物業中最先破頂的類別，甚至總升幅較430方呎或以下A類細單位的5.9%更多。

### 1997年至今本港官方樓價指數走勢



#### 新盤續旺

### 揚海加推68伙 一房戶入場1172萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)嘉里影信置及港鐵合作的港鐵黃竹坑站港島南岸揚海首推120伙連日收約1,500票，發展商昨決定加推2號價單共68伙，折實平均呎價33,889元，扣除樓層、坐向及景觀因素屬於原價加推，341方呎一房戶折實入場1,172.72萬元，而這批單位折實呎價最高達3.8萬元。

揚海今批加推單位共68伙，實用面積341至955平方呎，價單定價1,465.9萬至4,542.3萬，價單折實價約3.5萬至約4.76萬元，扣除最高20%折扣，折實價1,172.72萬元至3,633.84萬元，折實呎價約2.8萬至約3.8萬元。嘉里發展香港區總經理湯耀宗表示，部分加推單位為25樓以上，其中部分高層單位樓底特高，層與層之間高度可達3.45米。另外還加推新坐向的優質單位，包括面向深灣的三房單位(第2座2A)A單位，實用面積955平方呎)以及內圍面向中央花園的兩房單位(第2座2B)E單位，實用面積553平方呎)。

另一邊廂，恒基地產旗下啟德THE HENLEY III前日以折實平均呎價30,880元公布首張價單81伙後，昨日開始接受登記，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，THE HENLEY III首日開放示範單位，共錄得152票登記數字(中介人佔16票)，超額登記近1倍。

#### 嘉熙連錄7宗捷大訂

此外，再有新盤錄連環捷訂，去年4月已入伙的嘉華旗下大埔白石角嘉熙昨日連錄7宗捷大訂個案。根據一手成交紀錄顯示，嘉熙昨日錄7宗捷大訂個案，全部在2018年6月售出，成交價介乎760.1萬至1,468.4萬元，樓價合共7,236.4萬元。買家均採用建築期備用二按付款計劃，料先後已付樓價15%作為訂金，上述交易於昨日終止，買家損失114萬至220.26萬元訂金，共1,085.46萬元。

#### 柏傲莊III累計17宗取消交易

至於因部分牆身之混凝土未達要求，而於今年7月初公布要拆樓重建的新世界旗下大圍站柏傲莊III，再有買家取消交易。據成交紀錄顯示，最新兩宗取消交易單位包括1A座43樓B室，實用面積998方呎，今年6月以2,779.8萬元售出，呎價27,853元；另1B座49樓D室，實用面積456方呎，6月以1,090.7萬元售出，呎價23,919元，相關交易同於本月25日取消。自7月初以來，柏傲莊III累計共有17宗同類終止交易個案。

#### 樓價前景

### 樓價高位爭持 成交膠着

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港樓價於峰頂位爭持，反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報189.52點，按周跌0.46%，CCL破頂後連跌兩周共0.95%。中原分析認為，樓價破頂後，用家追價意願下降，二手成交量減少，預計短期樓價將於歷史高位爭持。

#### 新界西樓價續破頂

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL三大整體指數前周齊破頂後，隨即連跌兩周，但同樣繼續於高位爭持。CCL及CCL(中小型單位)同樣於190點窄幅爭持，CCL(大型單位)於185點至190點之間反覆。近4周計，CCL累升0.39%、CCL(中小型單位)累升0.53%、CCL Mass累升0.63%及CCL(大型單位)累跌0.38%，升跌幅輕微，相信樓價並非轉勢向下。樓價破頂後，用家追價意願下降，二手成交量減少，預計短期樓價將於歷史高位爭持。

新界西樓價指數報178.56點，按周升2.27%，創歷史新高。新界西樓價指數錄得3次創新高，累升1.02%，走勢持續向上。

#### 市民看法

### 調查：七成人估樓價繼續升

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港樓價又處歷史高峰，普羅市民怎樣看樓市的未來走勢？萊坊最新發表的《全球買家調查》分析發現，香港本地居民繼續看好樓價表現。調查指出，49%的香港受訪者認為現居的住所樓價於未來一年將上升1%至9%；有19%則認為升幅將超過一成。該行預期，樓市氣氛持續高漲，料更多準買家在樓價再次大幅上升前入市或上車。

#### 料購買氣氛持續高漲

萊坊國際住宅研究部主管 Kate Everett-Allen 表示，超過三分之二的香港受訪者預計，他們目前居所的樓價將於明年上漲1%至9%。這跟萊坊的《全球豪宅樓價預測》的結果吻合，該預測強調2021年全球樓價平均上升4%。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒指，儘管在仍未通關的情況下，仍有約68%受訪者認為香港住宅樓價在未來一年將會繼續上升，預期市場的購買氣氛持續高漲，更多準買家希望在樓價再次大幅上升前入市或上車。

該行的調查還提供一些小發現，全球19%的受訪者在疫情開始後搬家，澳大利亞和北美的增幅更達25%。至於一些未有搬家的受訪者，隨着疫情大流行持續，20%的人傾向於在2021年搬家。城市較郊區更受到歡迎，對於那些傾向在未來12個月內搬家的受訪者，38%的人選擇搬到市中心，33%的人選擇搬到郊區。