

# 樓價指數小幅回落 人人睇實施政報告

樓價破歷史新高紀錄後，按月小幅回落。差估署昨日公布，將7月私樓售價指數向上修訂為397.7點，創歷史新高，最新8月則報397.1點，按月跌0.15%，是今年連升7個月後首度向下。值得注意的是，8月租金指數

連續第7個月上升，出現近年少見的租金升樓價跌現象。業界分析，本港經濟持續改善，加上內地學生「重臨」租樓，均支持租金向上，而後市則觀望新一份施政報告的供應措施。 ●香港文匯報記者 顏倫樂

差估署昨公布，8月租金指數報182.2點，按月升1.56%，按年升0.55%。對比之下，8月樓價指數最新報397.1點，按月下跌0.15%。須留意是，今次為年內首次出現租金升幅大過樓價情況，現象值得關注。不過回顧今年首8個月，私樓租金升幅近3.2%，對比樓價指數累升4.53%，整體升幅仍然較少。

### 租樓家庭十年增23.5萬戶

政府統計處早前顯示，本港最新勞動人口統計數字（即2021年6月至8月的臨時數字），經季節性調整的失業率由2021年5月至7月的5.0%下跌至2021年6月至8月的4.7%，就業不足率亦由2021年5月至7月的2.4%下跌至2021年6月至8月的2.2%。持續改善的經濟環境，加上暑假租務旺季的帶動，多了一批內地學生租客，市場相信，隨經濟好轉租金將持續出現「追落後」情況。

值得注意的是，中小型單位租金升幅較多，租金指數8月為186.3點，按月升1.58%；而大型單位則為146.3點，按月升1.04%。

### 首8月高租金成交比率增

另據美聯物業資料，按該行促成租務個案計算，今年首8個月比率最多的是月租15,000元或以下個案，佔約39%，但按年減少0.8個百分點。至於月租逾15,000元至20,000元個案比率上升，今年首8個月錄27.9%，較去年同期26.4%增加1.5個百分點。反映租金上下行，市民每月需要支付的租金有上漲趨勢。

與租金指數持續上升不同，原先升幅較多的樓價指數，8月表現遜色。差估署公布，7月售價指數向上修訂為397.7點，即樓價已創下歷史新高，較2019年5月的上次歷史高位396.9點升0.2%。不過，該指數8月報397.1點，較7月下跌0.15%，結束連升7個月走勢，而對比2019年5月上一個歷史紀錄仍升0.05%。

### 政經新形勢 入市變審慎

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，樓價今年持續穩步上揚，但創新高後未能再升，他認為原因包括近月股市表現反覆下挫，加上中央對內地多個行業板塊進行整改，亦一度有傳聞指本港樓市的「遊戲規則」將會改變，而令買家入市現現戒心。

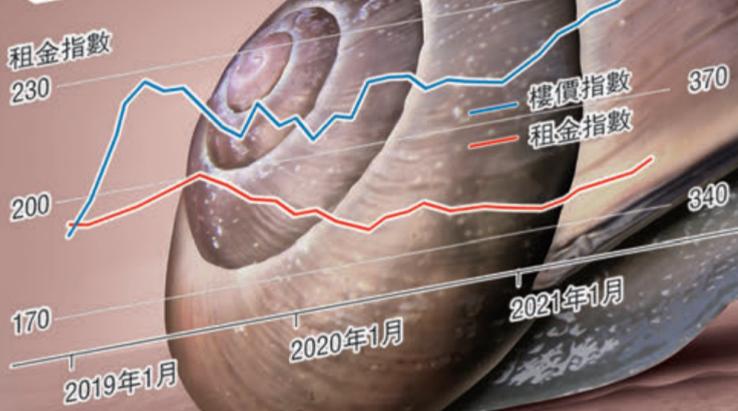
此外，他表示，特首任內第5份施政報告將於10月6日發表，市場正觀望當中的土地及樓市政策，因此相信樓價創新高後，未必可以再上，料9月及10月未來兩個月的樓價將維持在高位反覆鞏固，但相信當施政報告的房策措施具體公布後，大市便有較明確的方向，樓價仍可靠穩上升。

# 租金追落後 無殼蝸牛更苦

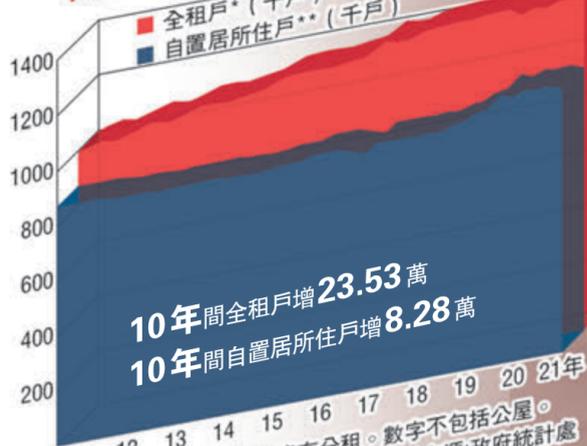


●全港家庭租戶達123萬戶，十年之間增加23.53萬戶。資料圖片

## 差估署租金及樓價指數走勢



## 高樓價下租戶增長遠超自置居所家庭



## 增建資助房屋 港鐵持開放態度



香港文匯報訊(記者 顏倫樂、黎梓田、梁悅琴)本港房屋問題嚴峻，港鐵行政總裁金澤培最新接受外電訪問時指出，對日後興建更多資助房屋，以解決本港房屋供應短缺問題持開放態度，惟最終取決於政府的房屋政策。他又提到，大嶼山小蠔灣車廠上蓋項目可以興建2萬伙單位，一半為公營房屋單位，第一期將於2024年招標。

### 競投中環地王只因「地底」

港鐵6月聯同九龍倉置業、華懋集團組成的財團，參與中環新海濱商業地王，金澤培重申公司不是地產發展商，參與項目是因為希望「減少出現以往遇上問題」，沒有留意其他商業土地競投。

金澤培解釋，以往港鐵曾遇上兩個工程項目在同一幅土地動工，進度互相影響。港鐵認為中環海濱地王可興建隧道連接機場快綫、東涌綫香港站，強調港鐵在項目只關注「地底」連接性。此外，金澤培亦談及車務及租賃業務情況，指已見明顯復甦，又期待內地及香港恢復全面通關後，能獲取收入。

### 東涌配電站項目收35意向

另外，港鐵昨截收東涌牽引配電站物業發展項目的發展意向，共獲35份意向書。市場對項目估值介乎約42億至65.8億元。據悉，是次港鐵接受發展商以網上形式提交意向書，故現場提交數目較以往減少。消息指，現場接獲約8份意向，包括華懋、其士集團等。至於長實、恒地、新地、會德豐地產及英皇國際均表示已入意向書。

中原測量師行張競達表示，項目入意向反應符合預期，估計最終會有5至10個發展商正式入標。鐵路沿線項目向來吸引發展商積極競投，東涌區本身享鐵路優勢，加上樓價低水，一向受到用家及投資者追捧，是次地皮位於大型指標屋苑映灣園對面，規模龐大，亦鄰近未來東涌車站，相信發展潛力不俗，預計將主打中小型單位。他估計，每方呎樓面地價約7,000元，總值約65.8億元。

### 市建局土瓜灣盤截收意向

此外，市區重建局就發展土瓜灣鴻福街/銀漢街項目邀請有興趣參與的發展商及財團提交合作發展意向書，共接獲36份意向書。長實、會德豐地產及英皇國際發言人表示已入意向書。項目於2016年6月展開，地盤面積4,581平方米。項目完成後，預計可提供上限為41,229平方米的總樓面面積。

## 傳鬆祖堂地 專家：新界供應最快

香港文匯報訊(記者 黎梓田)差估指數修訂後呈破頂後小幅回調，小市民仍面對「住房難」問題。中央領導人曾多次關注香港房屋緊缺問題。而特首林鄭月娥下月6日將發表新一份施政報告，消息指政府會落實屯門龍鼓灘填海220至250公頃，用作工業設施，及發展影響的棕地作業。同時研究降低祖堂地轉售門檻，不需所有持份者同意都可出售。業內人士相信，新施政報告將集中解決土地供應及加快公營房屋興建問題，特別是新界新發展區等土地供應問題，因為這是能夠最快獲得供應的途徑。

### 「減辣」「加辣」機會不大

戴德梁行董事及香港研究部主管陳健珩表示，政府「減辣」、「加辣」機會都不大，新施政報告估計將集中解決土地供應及加快公營房屋興建問題，料有較大篇幅提及新界新發展區等土地供應，以及政府有什麼辦法增加公共房屋供應。他又指，該行維持樓價全年升幅8%至10%預測，估計破頂後買家需時適應樓價轉變，而且盤源不多，要累積兩至三個月才有向上動力，料年底前後會再出現升勢。

### 運用河套區 搬遷貨櫃碼頭

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，樓價處於高位，住宅「減辣」微乎其微。而且，住宅買賣以本地用家為主，即使「加辣」也未必解決到樓價問題，政府也未必考慮。中央政府曾多次提到香港的房屋問題，相信新施政報告會有重要的篇幅提到土地供應，可能包括搬遷葵涌貨櫃碼頭、河套區運用等長遠規劃。他建議，政府應解決中短期房屋問題，如優化土地共享計劃、祖堂地研究、優化建築流程及修訂建築物條例等，以加快房屋供應。

張翹楚提到，樓價已經上升一個高位，市場對此都轉為觀望，導致成交量下跌，價格亦跟着回調整固，而其他外圍經濟消息也同步影響着買家對樓市的睇法。不過，始終房屋供應彈性不大，在經濟復甦的情況下，樓價仍有上升的動力，維持今年5%至7%升幅預測。

### 萊坊：失業率降利租金走勢

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，一手市場持續暢旺，二手市場較前幾個月淡靜，部分購買力由二手轉移一手市場。現時以打工仔及用家主導市場，所以中小型單位的表現較好，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8%。

至於其他版塊表現，王兆麒認為發展商第四季會積極推盤，估計今年餘下時間一手樓銷售仍然十分熾熱。如明年年初可以通關，相信部分內地的購買力會湧入香港，尤其豪宅市場。租金方面，他指將會受經濟及失業率影響，近月失業率下降，有利租金走勢，但整體而言，今年的租金回報率會持續偏低。

## 星凱·堤岸或本周開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤浪接浪出擊。中洲置業營銷策劃總監楊聰永昨日表示，火炭星凱·堤岸將於24小時內上載售樓書，有機會本周開價，首批將包含一至三房戶，期望做到包羅萬有。以全盤單位總數1,335伙計，首張價單至少推出267伙。

### 首推至少267伙 包一至三房

鄰近地鐵火炭站的星凱·堤岸提供1,335伙單位，面積330至950方呎，當中一房約佔30%、兩房約佔35%、三房約佔30%，其餘為開放式及特色單位。中洲置業項目發展總監鄧歌民指，70%單位望城門河景及遠眺九肚山，部分可享馬場景。楊聰永又表示，項目前日累收逾千宗查詢，並認為現時樓市平穩發展，屬健康現象，預計樓價至年底仍然會有微升。

### 長實1.85億售出半山單位

此外，長實旗下半山21 BORRETT ROAD第1期「6號及7號」昨以1.852億元售出18樓7號單位，連雙車位，按單位面積2,316方呎折算，呎價79,980元。招標文件顯示，該單位每月管理費為22,577元，每季地稅為13,545元。

### 會德豐賣日出康城車位

至於會德豐地產旗下日出康城 MARINI、GRAND MARINI 及 OCEAN MARINI 落成在即，現首推共80個住車位供買家優先認購，定價210萬至220萬元，涉及總額約1.71億元。該批車位即日起至周四晚上8時接受認購登記，周五進行電腦抽籤及公布結果，周日(3日)發售。

而 MARINI、GRAND MARINI 及 OCEAN MARINI 的住宅單位至今共售出1,652伙，總成交額約155.7億元，全盤僅餘一伙特色戶待售，為第3B座68樓A室，面積1,305方呎，內設樓梯直達931方呎天台。