

# 回歸廿五年樓價累升 78%

## 憧憬恢復正常通關 樓市下半年再攀高

香港迎來回歸祖國25周年大日子，廿五年來香港樓價與經濟同歷高低起伏，以中原城市指數(CCI)計，樓價升幅78%，而若以2003年5月低位31.34點及2021年9月高位185.62點計，升幅更達4.92倍。香港正步入由治及興的新階段，分析認為，本港經濟正在復甦，新一屆特區政府將為政經帶來新局面，下半年樓價可錄5%至7%升幅，有機會再創歷史新高。

◆香港文匯報記者 黎梓田



回顧過去25年香港樓市表現，基於政府土地註冊處登記的住宅樓宇交易紀錄編制的中原城市指數(CCI)，由1997年7月的100點，至2003年5月曾跌至最低的31.34點，2021年9月也曾高至185.62點，高出低位4.92倍，CCI今年4月最新報178.34點，25年來香港二手樓價累升78%。

### 油尖旺區樓價升235%稱冠

此外，根據中原大數據資料，全港18區過去25年樓價升幅分別介乎69%至235%，最小升幅為沙田區，而升幅最大區域的冠、亞、季軍，分別是油尖旺區、九龍城及元朗區，該三區於過去25年均有大型屋苑及基建落成。分析認為，新基建、新屋苑的落成，絕對有助區內樓價及成交量，預示下個25年的樓價升勢將聚焦於新界北都會區及明日大嶼。

成交量方面，1997年樓市炒風盛行，中原統計顯示，當年全年一二手私人住宅成交

量達15.4萬宗，過去歷任特首為壓抑需求多次推出樓市「辣招」，去年全年一二手私人住宅登記量已萎縮至6.94萬宗，較1997年減少55%。

### 二手住宅註冊量共160萬宗

另根據美聯物業的統計，以回歸年計(即以每年7月至翌年6月計算)，25年來二手住宅註冊量共錄約160萬宗，當中有3年的宗數超過10萬宗，惟其間亦有3年宗數不足4萬宗。

對於下半年的樓市表現，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑相信，新一任特首帶領的新班子會為政經帶來新局面，各界均期望新班子上任後，可重新檢視防疫政策，盡快恢復正常通關。若香港成功恢復正常通關，料可加快香港經濟復甦，改善失業率，對樓市亦有莫大裨益。

他預期，下半年雖仍存在不穩定因素，但經濟正緩步復甦，於外圍不穩定環境

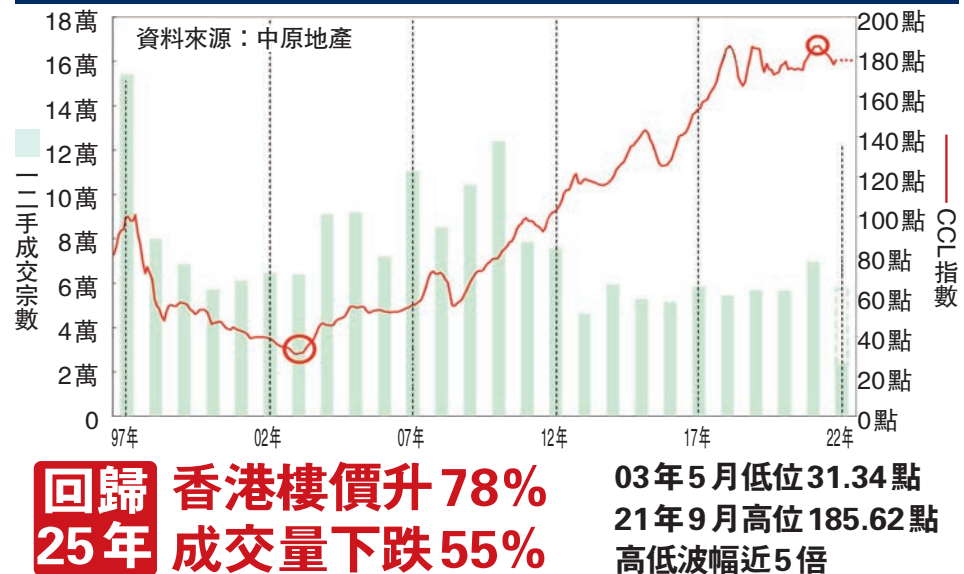
下，相信物業仍是儲存財富的主要工具，料下半年樓價可錄5%至7%升幅，再創歷史高位，CCI將可再度超越190點。CCL現為179.32點。

### 下半年樓價料升5%至7%

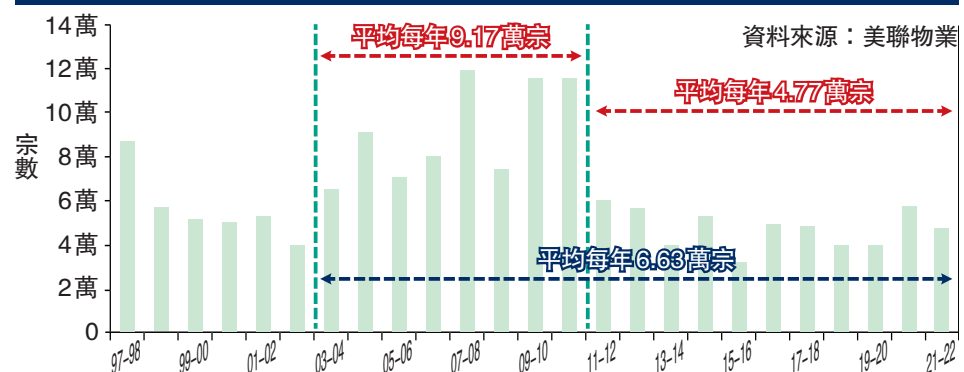
另一邊廂，美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明亦指，過去25年本港樓市經歷房屋政策變遷及內外因素衝擊，樓價一度大上大落。惟總括而言，「美聯樓價指數」迄今較回歸前上升近七成。樓市是香港經濟的重要支柱，冀新一屆政府房策以穩定樓市為方針，利本港經濟及民生。

布少明提到，雖然目前香港與內地仍未恢復正常通關，但昨日中央將入境內地的隔離時間調整為「7+3」，將密切接觸者和入境人員隔離管控日子減少一半，以優化防控工作。若香港與內地年內能恢復正常通關，料可進一步刺激港樓「價量齊升」。惟在此之前，他仍維持香港樓價全年升約5%的預測。

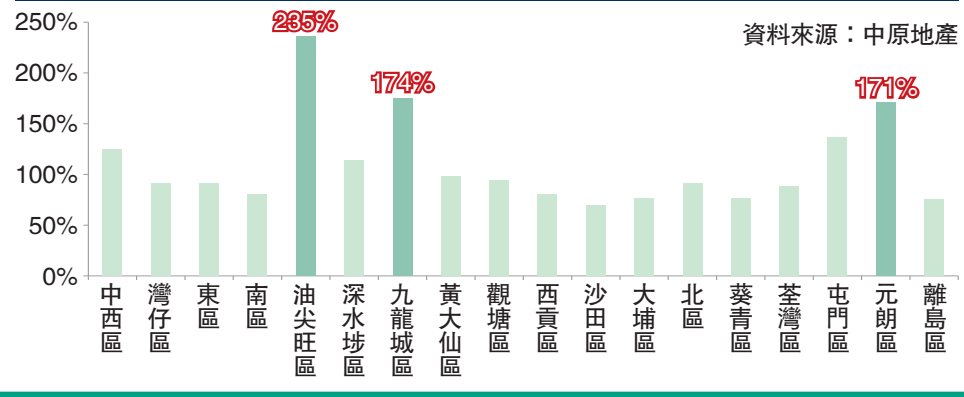
### 回歸25年香港樓價表現



### 回歸25年二手住宅註冊量



### 全港18區平均呎價過去25年升幅



# 加息陰霾 差估指數回落0.34%



◆各類型物業中，按月跌幅最明顯是B類中小型單位。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)差估署昨日公布最新數據，5月私人住宅售價指數報384.4點，較4月的385.7點回落0.34%。由於預期美息升幅持續加快，準買家觀望情緒濃厚，預料下次公布的6月樓價指數仍將偏軟，跌幅恐進一步擴大至0.5%，預料上半年樓價最終將跌近3%，未能收復首季失地。

差估署公布，5月私人住宅售價指數較4月回落0.34%，為短暫上升一個月後再次掉頭向下。今年首五個月樓價指數累跌2.41%，而與去年9月份的歷史高位398.1點比較，則累跌3.44%。

各類型物業中，按月跌幅最明顯的是面積431至752方呎的B類中小型單位，最新報371.1點，按月下跌0.62%；753至1,075方呎的C類單位及430方呎或以下的A類單位亦按月下跌0.29%及0.21%。反而1,076方呎或以上的D及E類大單位則升1.6%。另外，A至C類單位今年首5個月樓價指數分別跌1.53%至2.68%，B類單位跌幅最大；D及E類大單位亦跌1.84%。

### 租金首5個月累跌2.96%

至於5月租金指數最新報177.3點，按月持平，按年則跌0.56%。以今年首5個月計，累跌2.96%。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麟表示，官方指數主要反映二手樓價，而近月多個新盤發售，與二手住宅市場出現競爭，令部分地區二手樓價受壓。但他對後市仍樂觀，指最近一兩個月見到政府放寬防疫措施後樓市表現開始靠穩，如沒有再次出現大規模爆發疫情而需要收緊防疫限制，相信下半年樓市氣氛將會明顯逆轉。

### 萊坊：加息影響購買力不大

他續說，發展商最近推新盤步伐明顯加快，相信下半年平均每月可達1,500至2,000宗一手成交，但開價料不會太進取。隨著失業率開始回落，住宅租金或在短期內止跌，下半年略有機會上調最優惠利率，但只會影響小部分上車人士或會因加息而不能通

過銀行壓力測試，對整體樓市購買力影響不大。對於後市，利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，由於持續有大量新盤發售，分散市場購買力，而且預期美息升幅持續加快，料下次公布的6月份樓價指數仍將偏軟，跌幅恐進一步擴大至0.5%。該行預料上半年樓價將跌近3%，未能收復首季失地。

### 倘復常通關 樓價或年升5%

展望下半年，陳海潮相信加息只是其中一個左右樓市的因素，而且即使未來本港跟隨加息1至2厘，相信也屬市場可接受範圍。只要下半年疫情穩定受控，不再大規模爆發，料樓市仍穩中向好。至於慶祝香港回歸25周年，中央會否「送大禮」，他認為，倘若復常通關有期，全年樓價更有機會升逾5%，否則升幅或只有2%至3%左右。

# 港鐵東涌配電站項目 收31份意向

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)去年11月曾流標的港鐵東涌牽引配電站物業項目早前重推，昨日截收意向書，共收到31份，較上次少4份。項目鄰近映灣園，地盤面積約15.66萬方呎，可建樓面約93.96萬方呎，提供約1,600伙單位，市場估值(包括補地價在內)約32.9億元至55.4億元，每方呎樓面地價約3,500至5,900元。綜合市場資訊，遞交意向書的發展商，包括新地、英皇國際、泛海集團、資本策略地產、恒地、會德豐、華懋及遠東發展等。

### 防再流標 條件料需調整

今次東涌項目曾於去年第四季推出，當時收到35份意向書，其後10月底截標時收到5份標書，來自長實、恒地、華懋、新地及信置等，惟11月公布流標收場。市場當時分析指，一方面東涌東站料要到2029年才啟用，若先發展住宅，居民入伙時要先用其他交通工具，預計落差1至2年。另一方面，即使基建未完善，項目去年市傳補地價卻已高達47.65億元，折算每方呎樓面補地價約5,072元，相比前年10月日出康城13期每方呎補地價約3,600元高出四成，而當日13期的每呎補地價已是區內新高。除補地價外，發展商還須就分紅比例向港鐵提出建議，分紅比例不得少於15%，並須以價高者得的「一口價」決定勝負，最少為2.5億元。市場認為，除非補地價或招標條款有所調整，否則項目日後仍可能再次流標。

# 映岸上載樓書 或下周開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤浪接推出，香港小輪及市建局發展，並由恒基負責銷售的長沙灣映岸快將推售。恒基物業代理營業一部總經理林達民指，映岸昨上載樓書，有機會下周開價。項目大部分單位享維港景，定價參考系內長沙灣映樂，以及西九龍一帶海景單位。當中，映樂至今售出256伙，平均成交呎價22,800元。

映岸提供262伙，面積約261至573方呎，主打一及兩房戶佔85%。林達民介紹，項目會所club symphonies選用雙子雙主題會所，會所連平台花園面積逾6,000方呎，設有宴會廳、健身房及童樂天地等。

### 曠匯昨晚次輪68伙去貨16%

至於系內累收逾2,800票的紅磡必嘉坊·曠匯昨晚推售次輪68伙，消息指，全

晚售出11伙，銷售率約16%。昨晚推售單位包括開放式至兩房戶，面積180至369方呎，折實價468.8萬至889.6萬元，折實平均呎價24,168元。林達民認為，市區項目別具吸引力，且年輕上車客源比較慢熱，考慮後才繼續展開入市步伐。

### 利奧坊·壹隅昨加推68伙

同處九龍區，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，旺角利奧坊·壹隅昨加推68伙，折實平均呎價24,757元，包括開放式至兩房戶，面積206方呎至447方呎，折實價512.9萬至1,237.4萬元。項目將於本週六發售18伙，面積206方呎至447方呎，折實價512.9萬至1,212.1萬元，折實呎價21,395元至27,117元。

另一邊廂，長實及新地合作發展的屯門

飛揚本週六發售次輪80伙，長實高級營業經理楊桂玲表示，當中72伙價單單位以抽籤發售，本週五下午5時截票，另外8伙天台特色戶以招標發售。價單銷售單位涉及29伙一房、40伙兩房及3伙三房戶，折實價434.9萬至1,027.6萬元，折實平均呎價15,211元。而8伙招標單位均為第2座22樓連天台特色單位，包括4伙一房、3伙兩房及1伙三房單位。楊桂玲又指，項目截至前晚售出101伙，套現5.95億元。

### 凱柏峰I收票超額逾22倍

此外，信置夥嘉華、招商局置業及港鐵合作的日出康城凱柏峰I收票熱烈，截至昨晚8時，累積收票逾5,600票，以首張銷售安排238伙計，超額逾22倍。項目將於今日下午1時截票，明日公開發售238伙。



◆恒基物業代理營業(一)部總經理林達民

# 物管支援計劃明截止申請

香港文匯報訊 政府在第六輪防疫抗疫基金下設「物業管理界(環境衛生和保安人員)抗疫支援計劃」，申請期會於6月30日屆滿。物業管理界監管局至今已接獲近1.8萬宗申請，為超過19萬名前線物業管理員工申領津貼。另外，監管局已批出近11億元津貼，惠及超過11萬名前線物管員工。物業管理界監管局主席謝偉銓表示，局方已積極為部分申請津貼遇到困難的前線員工提供協助，作出調解，令相關員工可順利申領津貼。