

大公報社評

井水集

地價新高樓市癲 放寬按揭更需審慎

毛孟靜「擘大眼講大話」

樓市火爆，九龍區再現新地王。位於龍翔道與獅子山隧道公路交界的一幅住宅地皮招標出售，結果由九倉以約一百二十四億元投得，折合每方呎樓面地價高達二萬八千元，比一年多前同區出售一幅地皮高出逾三成，勢將掀起住宅樓價新一輪升浪，令當前樓市狂潮更加瘋癲。

事實上，踏入新一年，新樓盤依然賣個滿堂紅，而地產發展商在過去一年賣樓大豐收，回籠資金高達二千四百億元，坐擁巨額資金，比前有更大意欲增購土地儲備，出價競投地皮愈來愈進取，以致頻頻誕新地王，繼而對樓市產生推波助瀾作用，二手樓業主愈見心雄，不斷調高叫價。

有見及此，當局在部署下一個財政年度賣地計劃之時，宜考慮在本年度提供可建二萬四千個單位的地皮供應基礎上，進一步增加住宅地皮供應數量，例如港鐵與市建局可以加快推出手上住宅發展項目，透過增加供應，為遏制樓市過熱最有效的方法。

值得注意的是，面對地價、樓價連環破頂的狂態局面，任何改動遏抑樓市狂態、管理金融風險等逆周期措施更需審慎研究，否則樓市市況會火上加油，樓價漲勢更加猛烈，實非市民之福。

其實，即使當局上調樓按成數，表面上可協助置業能力較弱的市民也可以「上車」，但不容忽視的是，新樓盤售價與二手樓叫價會因為放寬樓按而在短時間大幅上升，置業者未必能夠受惠，有可能比之前更難「上車」、付出更高樓價。

更重要的是，當樓市「熨熨恰」之際，不收緊樓按政策，反而進一步放寬的話，勢將導致樓市泡沫進一步惡化，衝擊本港金融體系穩定。畢竟本港住宅樓市已連升九年，樓價比九七年高峰水平高出一倍，加上樓價與市民購買力嚴重脫節，新樓盤表面上好銷，實際上不少買家要「靠父幹」或依賴地產商提供高成數按揭才能勉強「上車」。

多年來，本港銀行樓按貸款拖欠比率一直處接近零水平，可見金管局早前推出樓價在一千萬元以下物業按揭成數上限為六成的逆周期措施，能夠在高地價、高樓價的狂熱市況中發揮保障銀行體系穩定應有作用，可說是行之有效，現行樓按成數指引不宜貿然改動。

事實上，本港經濟表現向好，樓市、股市雙雙破頂，其中港股昨日全日勁升逾五百點，創出收市新高，與零七年的歷史高點只是一步之遙，投資者瀟灑樂觀情緒，憂心市場風險意識不足。

金管局總裁陳德霖昨日不厭其煩再發預警，直指市場低估風險，特別是地緣政治與貿易衝擊的風險，目前市場押注低通脹和低利率，一旦風險成真，市場會面臨急速調整。由此可見金管局對市場風險隱患顯得憂心忡忡，尤其是有關放寬按揭問題，不但牽動樓市走向，也關乎本港銀行體系穩定，不能不審慎行事。

律政司司長鄭若驊涉及僭建，反對派群起而攻之，當中罵得最兇的要數毛孟靜。此人左一句「盡快解釋」、右一句「誠信問題」，大義凜然之態無人能及。然而，正所謂「有口話人無口話自己」，當被傳媒揭發她同樣涉及僭建時，她卻完全是另一副嘴臉。

早在八年前，報章就揭發毛孟靜位於淺水灣道的住宅涉嫌僭建，將車房改建為住宅。但當時新聞報出後她以「如果屋宇署有發出清拆令而多年未跟從，早已被罰」為理由否認。到了數日前記者再度質問時，她仍然不改囂張態度，不僅堅稱「沒有僭建」，更攻擊他人是「轉移視線」。

但假的畢竟是假的，說話畢竟也有穿崩的一天。屋宇署回覆查詢，證實她的住宅百分之百涉及僭建，當局早已發信勸喻盡快恢復原有用途。

這一回覆至少說明了三個問題：第一，有人根本就是「擘大眼講大話」，刻意誤導公眾；第二，有人視法

律如無物，不僅無視建築物相關條例，更無視屋宇署的勸喻，八年來「賴着不改」；第三，僭建可能涉及巨額的差價，當中是否涉及欺詐成分，需要進一步查清。

欺騙公眾、無視法律、拒不悔改，這已經不是普通的僭建問題，而是嚴重的誠信問題。以上三條，若發生於建制派身上，任何一條都足以被反對派「煮死」。但果然是那句俗語講得好，「同人唔同命」，事發後毛孟靜依然如此「逍遙自在」，而其他反對派也依然「視若無睹」。同樣是僭建，何以毛孟靜可以無罪、而鄭若驊卻必須「人頭落地」？

說一套做一套，這本來就是所謂「泛民主派」的真正面目。當然，毛孟靜依然可以繼續「死撐」下去，但她以及其他「泛民」已經失去基本的誠信。請「毛姨姨」記住，下次再想攻擊他人僭建時，請別忘了先把自己的僭建回復原貌再說。

清水河

樓市小陽春初現 半月27宗破頂

帝景峰雙破頂響頭炮 地王效應料二手癲價續來

樓股狂牛提前引爆樓市小陽春！踏入2018年僅半月，二手錄最少27宗破頂，無論豪宅以至公屋都破紀錄！其中，鄰近九龍新地王的豪宅帝景峰以「雙破頂」打響頭炮，售價達7200萬元，實呎直逼四萬元；屯門山景邨公屋則兩周飆價40%，升勢瘋狂。地產界人士直言，九龍龍翔道地皮剛以樓面呎價逾2.8萬元批出，在九龍地王效應下，相信二手癲價將會陸續有來。

大公報記者 林惠芳

開年迄今約半月，《大公報》統計私樓、居屋及公屋屋苑，至少有27宗破頂成交，平均每日有1.68宗創新高，而且全屬屋苑或全區新高紀錄，撇除了同類戶型新高個案。

實盈綠表價高見645萬

最新破頂價來自鄰近九龍地王的豪宅帝景峰。美聯物業區域營業董事陳泰圖說，帝景峰帝景臺一伙頂層複式戶，實用1843方呎，連連1800呎花園及逾800呎天台，以7200萬元成交，實呎達39067元，無論造價或呎價均破盡屋苑紀錄。此外，柯士甸站新晉豪宅Grand Austin五座高層C室，實用852方呎，剛以3600萬元易手，實呎42253元，創屋苑二手呎價新高。

入場門檻較低的居屋，踏入2018年後持續破頂。將軍澳寶盈花園八座低層E室，實用590方呎，剛以645萬元綠表賣出，創屋苑新高，實呎10932元。據悉，原業主於2001年以116萬元買入，帳面獲利529萬元或4.6倍。

新界西居屋首越800萬關

新界西居屋首越800萬元大關。據土地註冊處資料，青衣偉景花園五座高層E室，實用687方呎，上月登記以808萬元連地價易手，創新界西居屋造價新高，實呎11761元。除居屋外，公屋亦屢創高價，青衣長安邨安泊樓中層08室迷你戶，日前

就以240萬元連地價沽，實呎1.6萬元，成為全港呎價最貴的公屋王。

私樓迷你戶不甘示弱。元朗YOHO Midtown五座中層A室，實用362方呎，一房間隔，早前以625萬元售出，實呎17265元，貴絕元朗區一房戶，呎價則創屋苑最高紀錄。至於馬鞍山迎海·星灣御22座高層G室，實用510平方呎，一房間隔，更以860萬元易手，創馬鞍山區一房單位樓價新高。

屯門山景邨兩周搶貴40%

二手門破頂變成門快瘋價，屯門山景邨公屋就上演了15日漲價40%的瘋狂成交。祥益地產營業董事胡志偉謂，山景邨景安樓B翼中層06室，實用381方呎，本月四日以158萬元綠表賣出，實呎4147元。同邨景樂樓C翼高層05室，也是381方呎，上月20日僅以112.5萬元綠表沽出，實呎2953元，同類單位相隔15日漲價40%。

胡志偉解釋，以112.5萬元易手單位，業主持貨不足三年，需付樓價10%額外印花稅（SSD），由新買家代付該筆稅款，涉資約11.25萬元，若連同稅款，入價升至123.75萬元，但差價仍達28%。

地產界人士指出，龍翔道地皮剛以樓面呎價逾2.8萬元批出，創九龍地皮呎價紀錄，在地王效應下，新盤訂價必更進取，骨牌效應令二手業主更心雄，料二手癲價成交陸續有來，小陽春旺勢延續。



藝人鄭中基父 6500萬買陽明山莊

【大公報訊】樓市持續攀升，吸引娛圈名人積極入市。據土地註冊處資料，大潭陽明山莊一伙逾2000方呎豪宅，以6500萬元易手，買家與藝人鄭中基父親鄭東漢英文名相同，料為同一人。

據土地註冊處資料，陽明山莊11座低層65室，實用面積2157方呎，上月登記以6500萬元連車位易手，折合實用呎價30134元，登記買家名字為CHENG TUNG HON NORMAN，與藝人鄭中基父親鄭東漢英文名字相同。原業主於2009年以3500萬元購入單位，持貨超過八年，帳面獲利3000萬元或85%。

◀九龍塘豪宅帝景峰樓價呎價「雙破頂」▶

2018年迄今二手矚目破頂成交

單位	實用面積(方呎)	成交價(元)	實用呎價(元)	備註
九龍塘帝景峰帝景臺頂層複式戶*	1843	7200萬	39067	屋苑造價及呎價新高
柯士甸站Grand Austin五座高層C室*	852	3600萬	42253	創屋苑二手呎價新高
大埔翠屏花園A座高層5室*	261	420萬	16092	屋苑呎價最高
將軍澳寶盈花園8座低層E室*	590	645萬(綠表價)	10932	屋苑綠表造價新高
元朗YOHO Midtown5座中層A室	362	625萬	17265	元朗一房戶造價最高
西營盤怡豐閣中層H室	441	760萬	17234	造價及呎價均創屋苑新高
將軍澳蔚藍灣畔5座高層A室	735	1265萬	17211	屋苑標準戶呎價新高
沙田第一城39座高層G室	304	518萬	17039	屋苑標準戶呎價新高
青衣長安邨安泊樓中層08室	150	240萬(連地價)	16000	全港公屋呎價新高
青衣長安邨安瀾樓高層10室	443	316萬(綠表價)	7133	新界綠表公屋呎價最高
鯽魚涌康山花園5座高層H室	431	743萬(連地價)	17238	屋苑呎價新高
屯門兆禧苑D座高層5室	338	420萬(連地價)	12426	屋苑呎價新高
註：*號為最新成交				

傲瀧藉地王突擊千五萬進場 新地月內五盤攬客

【大公報訊】記者梁穎賢報道：股樓大王兼九龍再誕地王，新盤蜂擁出擊，透過招標發售一年的新世界（00017）清水灣傲瀧，乘地王效應突擊出價單，首批136伙，折實1500萬入場，折實呎價高見逾5.36萬元，挑戰同區新高。月月有樓賣的新地（00016），鋪天蓋地式五盤搶攻。旗下馬鞍山雲海加推50伙，部分加價2%，鐵定周六次輪賣108伙，緊接其後的西半山巴丙頓山日內開價。

價單顯示，136伙包括119伙三房戶、15伙四房戶、1伙複式特色戶及1伙三複式特色戶，當中有58伙特色單位，包括花園、天台及平台特色戶，實用面積由873方呎至2637方呎，售價由2000.4萬至1.3724億元，呎價由2萬至71479元。

其中首次推出項目樓王第1座7樓A單位，屬四房雙套連私家天台特色戶，定價逾1.37億元，呎價71479元將挑戰清水灣一手住宅呎價新高。發展商提供30%折扣額，折實後樓王呎價仍高見逾5.3萬元。發展商同時上載最新銷售安排，20伙本周六以抽籤方式發售。

雲海周六次輪售108伙

股樓狂牛帶動資金兩面走，長實（01113）旗下荃灣海之戀·愛炫美，獲一組客買入3A座46樓A及B室兩伙，成交價涉逾4881萬元，平均實用呎價21003元。長實地產投資董事郭子威表示，股市火熱朝天，離破紀錄僅一線之差，料加快掀起套股換樓潮，擬短期內加價，部分三房戶加幅有機會高達15%。

樓股旺爆燈，開年最積極推盤的新地，不但月月有樓賣，更是一月推五盤，其中雲海再發功周六次輸出擊。新地副董事總經理雷霆表示，雲海首輪118伙沽清後，連日向隅客者衆，昨日再加推50伙，折實平均呎價17853元，部分加價2%至3%，大部分屬原價加推，周六（20日）次輪發售108伙。新地代理總經理胡致遠稱，新加推50伙涵蓋一至四房，折實呎價約16123至19616元，與之前推出價單相若，部分單位平均加價約2%。而周六發售的108伙，來自多張已公布的價單。至於日前加推的8伙特色戶，冀再創新高價。

系內西半山巴丙頓山將緊接雲海其後登場。雷霆表示，巴丙頓山鐵定日內公布售價，以及開放示範單位，盡快開售。項目昨日介紹項目會所。新地代理總經理陳

漢麟表示，會所室內面積逾3000方呎，設有健身室。宴會廳及多用途活動室等設施。戶外設施化空間，提供約20米長室外泳池、按摩池、燒烤區。

旗下呎價連環創港島東新高的北角豪宅海璇，累售六伙，當中呎價最高見64887元。陳漢麟指出，海璇尚有355伙，集團相當惜售，故會審慎而沽，未有具有上升空間，料短期陸續有成交。同系奧運站瓏璽推出兩伙招標，計有2座37樓C室，實用885方呎，以及6A座6樓連平台A室特色戶，實用1303方呎，連567方呎平台，招標期由本月19日至20日。除住宅外，工廈物業亦同步出動。旗下荃灣工廈W212銷情理想，雷霆稱，該盤累售14層，佔整體逾60%，套現逾10億元，餘貨不多，未來會加價3至5%，連同早前加幅，累積加價5至10%。

