



量價齊升 連漲三月

本港樓市入大牛市？



3月全港私人住宅樓價

單位	成交價按月升幅
A類物業(40平方米以下)	0.96%
B類物業(40至69.9平方米)	0.87%
C類物業(70至99.9平方米)	1.16%
D類物業(100至159.9平方米)	0.12%
E類物業(160平方米或以上)	3.62%

資料來源：差餉物業估價署

【香港商報訊】記者周健鑫報道：差餉物業估價署最新數據顯示，今年3月全港私人住宅樓價指數報388.3點，按月升0.8%，為連續3個月上升，帶動今年首季樓價累升2.21%至逾一年半高位。此外，3月按月升幅亦創下2019年第三季以來最高。有樓市經紀斷言，本港樓市已進入大牛市。

利嘉閣料次季升幅更可觀

差估署昨公布，本港3月私人住宅單位售價指數按月升0.8%，最新報388.3點，而2月報385.2點。署方相信主要由於疫情緩和，大量新盤連環推售帶動。失業率升勢緩和，租金指數亦終止3個月連跌。差估署公布租金指數有所回穩，3月指數報174.8點，按月回升0.6%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，本港樓價扭轉過去兩季跌勢，今年首季展開升浪，料次季升幅更可觀。正如他所指，差估署3月份售價指數主要反映2月下旬及3月上旬實際市況，當時疫情持續受控，疫苗亦陸續接種，樓市顯著復蘇，一手及二手市場交

暢旺，帶動樓價穩步向好。

陳海潮預計，假設第二季每月樓價平均能錄得約1.5%升幅，則次季樓價料累升4.56%，升勢較首季明顯加快，這亦預示樓價指數最快在次季的5月或6月份便可達至400點水平。

CCL年底有望破200點

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表

示，今年自農曆年前，本港物業市場已呈現旺勢，3月份樓價指數反映了升勢持續，本港樓市已進入大牛市。他稱，樓市利好基礎因素未變，如低息環境、各國量化寬鬆、貨幣貶值等，都令資產市場持續受追捧，加上香港新冠肺炎確診人數下降，令入市氣氛進一步回升。他預料，樓價將持續向升，中原城市領先指數CCL於6月份有望突破歷史高位，達190點，與現時約有5%的距離，至年底更有機會

突破200點。

據中原統計，各類單位中，3月升幅最顯著的是面積1722方呎以上E類單位，按月大升3.62%至334.9點，更比去年10月低位300.3點大升11.5%。其餘單位中，面積430方呎以下A類物業按月升0.96%；431至752方呎B類物業按月升0.87%；753至1076方呎的C類物業按月升1.16%；1076至1721方呎的D類物業按月升0.12%。

另一方面，本港上月私宅租金指數止跌回升，結束了3個月的跌勢。3月租金指數報174.8點，按月升0.63%，按年跌3.8%，按年跌幅比2月收窄2.3%；今年首季租金累計跌1%；上月中小型單位租金按月升0.9%，前3個月都跌；大型單位租金按月跌幅擴大至1.5%；兩類單位按年分別跌3.4%及5.4%。

新世界13億沽銅鑼灣巨舖 8年來街舖最大刁



市傳翡翠明珠廣場地下商舖以13億元易手。

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：由新世界發展(017)持有的銅鑼灣翡翠明珠廣場巨舖，市傳以逾13億元易手。昨日買家身份進一步曝光，新買家疑為中資地產商陳長偉旗下恒力隆投資控股。因涉額達13億元，該宗交易料為本港過去8年來成交額最大的街舖成交個案。

舖租回報率3.9厘

據悉，最新易手的巨舖位於百德新街22至36號翡翠明珠廣場地下1、2號舖及地庫，面積約22600平方呎，目前由一間珠寶金行及超市惠康承租，市傳月租合共高達430萬元。若以13億元成交價計算，呎價約5.75萬元，回報約3.9厘。

美聯工商舖(459)行政總裁黃漢成接受訪問時評論指，高至接近4厘的回報率「係做出來嘅」。他認為，目前市道下，銅鑼灣街舖租金回報率普遍在3厘以下。至於該宗交易的動機，他認為是新世界發展想要剝離一些沒有協同效應的資產。如果這個假設成立，那麼不排除今後新世界會再出售一些比較難整合的、持有比例較低的項目業權。至於此舖的交易形式，他估計是賣家和買家相約見面，然後兩者經過協商最終拍板。

傳中資恒力隆接貨

至於買家陳長偉，其背景非常神秘，但他最近10年來一直活躍於香港投資界。新聞資料顯示，恒力隆陳長偉插入的香港物業大多涉資巨大。

2018年6月，陳氏被傳以150億向太古(1972)買入太古城中心第三及第四期寫字樓，但其後傳出融資問題，同年11月將其所持49%權益轉讓予基匯資本。

2016年，以2.04億元購入領展大圍美松苑商舖及停車場。

2015年，購入大地東半山豪盤傲璇頂層戶，面積5444平方呎，作價5.096億元，創當時分層單位呎價紀錄。

公開資料顯示，陳長偉畢業於福建華僑大學土木工程系，今年約57歲。根據恒力隆投資控股的網頁，該公司在上海和福州涉足五個商業項目，大多位於城市中心區域。其中，上海恒力匯，總建築面積約5912.73平方米(約合63644平方呎)，位於上海市徐匯區宛平南路99弄。公司在福州的項目包括恒力博納廣場、恒力創富中心、恒力金融中心、恒力城等。

2020年3月25日，萬達酒店發展有限公司披露一則關於出售附屬公司53%權益的進一步澄清公告，人們於其中發現了有關陳長偉的更多信息。萬達酒店早前於2019年12月13日披露稱，公司有條件同意出售及買方有條件同意收購Amazing Wise Limited(目標公司)約53%股權，總代價為200萬港元。同時，陳長偉(即買方所有已發行股本的實益擁有人)為買方於買賣協議項下責任擔保人。目標公司為萬達酒店附屬公司，而其間接持有恒力城100%權益。同時，目標公司由萬達酒店擁有53%及由買方擁有47%，而買方則由陳長偉全資擁有。萬達酒店表示，上述錄得實際收益大約為1.37億港元，而不是3.06億港元。

大刁多現經濟下行周期

歷來，香港甚少錄得成交價逾10億元的街舖成交個案，此類交易大多出現在經濟下行周期。2012年，當時銅鑼灣波斯街108至120號地下B舖、1及2樓全層，即客家茶酒家泉居舊舖，面積約2.1萬平方呎，獲內地客劉軍以11.42億元購入。2017年2月份，該舖位以6.78億元易手，持貨五年勁蝕4.64億元。

時評

人人出力 勿讓氣泡再爆破



隨着香港疫情逐漸受控，今日起在「疫苗氣泡」下食肆經營限制放寬，下月底在「航空旅遊氣泡」下香港與新加坡亦將復航；行政長官林鄭月娥昨在立法會透露，會跟內地及澳門探討「商務氣泡」和「港澳旅遊氣泡」的安排。愈多「氣泡」推出，意味疫下愈多經濟民生活動復常；不過，「氣泡」往往容易爆破，當局必須確保過程安全，社會各界亦須出力配合，則類似「氣泡」才能夠愈做愈多、愈擴愈大，令全港市民獲益。

安全，是任何「氣泡」的大前提。回想去年11月，港星「旅遊氣泡」幾乎結成，可惜臨門一腳竟被爆破，因本地疫情急劇反彈而緊急叫停，並且一停就停了半年之久，期間其他「氣泡」也理所當然

地無從談起。有此前車之鑑，充分說明做好防疫防疫，乃呵護「氣泡」毋再爆破的重中之重。

時至今日，香港無疑有條件建立更多更大的「氣泡」。在「內防擴散」方面，在順利引入強制檢測和安心出行等基礎上，香港防疫能力無疑已大大增強，譬如上月的健身群組一度令人聯想到此前一發不可收拾的歌舞群組，惟疫情很快就被控制下來。至於「外防輸入」，在不斷完善針對外來旅客的防控安排下，即使每日仍錄若干輸入個案，惟病毒都無法竄入社區，也證明措施收到預期效果。有人擔心，港星「氣泡」或增本港輸入風險；不過，一來新加坡疫情早已受控，今年以來沒有一日的本地確診數字超過5宗，加上來港旅客須持陰性檢測結果，故輸入風險可謂微乎其微；而為進一步保護

前往當地的港人，及確保他們回程時不把病毒帶回香港，當局要求出發者必須打齊兩針，也可進一步降低輸入風險。的確，最理想是新加坡來港旅客也完整接種疫苗，但考慮到「氣泡」與疫苗之間的互動關係，儘管不夠理想亦不代表不應去馬。

因為，建基於疫苗之上的「氣泡」，可望營造一個良性循環：「疫苗氣泡」可提供的誘因愈大，疫苗必更普及；而疫苗愈普及，則可容許更多更大的「疫苗氣泡」。可見，以上兩者絕對相輔相成，故各地都積極加強接種誘因，美國已宣布容許已接種者在戶外毋須戴口罩。美國一套縱然未必適用香港，但建立更多更大的「疫苗氣泡」必是題中應有之義。如果大家合作踴躍接種，香港無疑更有條件擴大「旅遊氣泡」的使用，除爭取已接種者豁免隔

離城外，亦可爭取縮短已接種者的檢疫時間——畢竟，從現時必須隔離至少14天，改為隔離7天甚而更短時間(配合事前及期間通過檢測)，對旅遊、探親、特別是經商者來說，某程度堪稱天壤之別，這亦可確保出入境人士及當地居民的安全——當然更重要的，乃可推廣疫苗普及。

目前香港有13.5%人口接種第一針，共計接種劑次則為135萬，環顧世界接種速度未算太慢，但與群體免疫要求的七至八成仍有相當距離。「氣泡」與疫苗存在互為因果、相得益彰的利好關係；而現在的第一步，乃在建立「氣泡」的同時毋使「氣泡」化為泡沫，一切必須安全至上，如此的話必可更好開啓上述良性循環，更好引領香港經濟社會復常並最終走出疫困。

香港商報評論員 李哲