

代理料辣招短期見效 長遠難擋多金低息

樓價明年春跌一成 年底將挑戰九七



各大機構預測 明年樓價走勢

住宅類別	明年樓價
戴德梁行	
中小型住宅	首季跌5至10%
豪宅	保持平穩
高力國際(香港)	
中小型住宅	首季跌5至10%
豪宅	+8%
世邦魏理仕	
中小型住宅	+5至10%
豪宅	+10至15%
仲量聯行	
中小型住宅	+5至10%
豪宅	+10%
第一太平戴維斯	
中小型住宅	+5至10%
豪宅	+5%

香港文匯報訊(記者 李永青) 港府在11月推出「辣招」壓抑樓市炒風後，12月份整體一、二手住宅買賣登記及金額頓時急跌，該現象可能持續至明年。地產界人士普遍預計，中小型住宅樓價於明年首季將因「辣招效應」而下跌5%至10%。然而，樓市基本因素未變，在資金氾濫、低息、通脹、經濟增長的大環境和用家趁低入市的小環境之下，樓市將獲得支持，年底時樓價可能重返九七水平。港府來年或需不斷干預，以阻慢樓價升勢。

本月成交量料跌26%

中原地產研究部聯席董事黃良昇認為，樓市基本因素沒有改變，在貨幣氾濫、通脹升溫及經濟增長下，樓價走勢難以掉頭向下，相信明年樓市走向將主要受政策左右。樓市現時正受政府打壓措施影響，成交量未恢復，成交量少，價格不明確。12月上半月二手私人住宅買賣登記錄得5,278宗，總值219.1億元；預測整月登記約達8,500宗及340億元，將較11月分別下跌25.7%及20%。該現象反映11月下旬打擊樓市新措施生效後，市民入市信心減弱，二手成交受挫，以致12月的二手登記回軟。

港府明年或需再出招

12月樓市交投下跌的趨勢料會延續至明年首季，中原地產港澳總裁黃偉雄表示，相信特別印花稅等措施成效未完全浮現，樓市要待明年農曆新年後才會好轉。但同時，美國的QE2(次輪貨幣寬鬆政策)導致市場資金氾濫，相信香港樓價會重返九七高峰，預料港府明年將要不斷推出壓抑樓市措施，以拖慢樓價升勢。黃偉雄估計，明年樓宇買賣合約較今年的16.2萬宗，下跌14%，減少約2.2萬宗至14萬宗，主要是二手私人住

宅、公屋、居屋及車位等買賣下降；總值跟今年7,000億元相若。一手方面，發展商無意減慢推盤，預測明年有1.3萬宗一手住宅成交，總值1,300億元，金額與今年相若。二手方面，受新增額外印花稅影響，投資者減少，宗數將較今年減少2萬宗，減至9萬宗，總值3,500億元。

其他大行也持相近的看法，高力國際(香港)住宅買賣部行政董事潘偉基預料，本港住宅成交量將於未來三個月下跌20%至30%，樓價則跌5%至10%，但卻是用人入市機會。

DTZ戴德梁行大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻同樣認為，近期港府措施令港樓市變成政策市，由於新招效應將於明年初顯現，中小型住宅樓價於首季下挫5%至10%，但因本港經濟基調良好，當政策影響逐漸減退後，明年全年樓市交投及價格仍會上升。

回顧今年樓市表現，中原地產預測，二手交投全年約達111,590宗及4,185億元，將較09年的88,364宗及2,864.4億元，上升26.3%及46.1%，是1997年後的13年新高。

一手方面，全年金額約達1,290億元，同比升8.2%，創96年來的15年新高，宗數約有12,470宗，將較去年減少21.6%。



陳德霖：莫預期樓市只升不跌

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 金管局總裁陳德霖(見圖)昨日出席電台節目時表示，金融海嘯於兩年前爆發至今，大量熱錢造成的低息環境不會持久，預期樓市只升不跌更是不理性的。他說，除了美國聯儲局加息外，亦有可能因為市場對於信貸風險憂慮而令息口回升，市民需要留意風險。金管局正密切留意本港股市及樓市面對熱錢流入的壓力，並提升銀行風險管理。

陳德霖指出，金融海嘯後遺症未完全過去，全球新興地區需要面對美國極低息政策的副作用。本港正處於困難時期，提醒市民別預期息口會長期維持於偏低水平。同時，他提醒市民，不要有樓價只升不跌的不合理預期。他明白在目前低息環境下，市民在銀行存錢的感覺「不好受」，尋求資產投資亦是無可厚非，但一定要自保，借貸的槓桿比率不宜太高，否則一旦利率走勢逆轉，將會影響還款能力。

他又重申，金管局密切留意本港資產市場情況，其中港股與其他亞太地區股市走勢相近，未有異常情況；而金管局去年至今，已三次收緊按揭信貸，亦已要求銀行做好風險管理。

本港今年未有熱錢流入

金管局早前配合壓抑樓市措施，要求銀行下調物業按揭成數上限。陳德霖稱，初步留意到樓市成交量下跌，但仍然要繼續觀察。此外，本港拓展人民幣業務方面，陳德霖表示，了解業界希望放寬個人帳戶每天兌換2萬元人民幣上限，但內地不希望香港人民幣業務平台會成為國際炒賣人民幣的渠道，內地亦希望有關政策在受控的情況下逐步進行，希望市民耐心等待。



金管局早前配合壓抑樓市措施，要求銀行下調物業按揭成數上限。陳德霖稱，初步留意到樓市成交量下跌，但仍然要繼續觀察。

松林售10伙揚言提價3%



逾600組睇樓客參觀及查詢過松林。

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 政府11月推出「辣招」壓抑炒風後，由國際集團及大富控股發展的九龍城新盤松林於昨日開售，是繼大圍盛晉後第二個推售的新盤項目，銷情備受市場關注。中原地產東南中九龍區高級營業董事王鎮維表示，松林由昨日12時30分開售，截至下午6時共錄得10宗成交，全為中高層標準單位。買家以本地人及用家為主，有部分長線投資者購入單位收租。展銷廳自上周二開放以來，共錄得逾600組參觀及查詢，因反應不俗，不排除加價的可能性，加幅約3%。

發展商料套現1.2億

國際集團行政總裁鄺祖盛表示，松林不擔心政府早前推出新措施對新盤銷情有所影響，因為樓市近日氣氛已回穩，上周末成交量已回升約6成，二手承接力依然強勁，反映買家購買力仍在；加上松林售價貼近同區二手市場，故對銷情十分有信心，估計可為該公司套現約1.2億元。

松林提供23伙，一梯一伙，單位面積介乎668至682平方呎，分為一房戶及兩房戶間隔。自項目命名後即接獲多組客人查詢，展銷廳已開放予公眾參觀。王鎮維表示，全數23伙單位包括21個標準分層單位及2個特色單位，標準分層單位呎價6,750元起，平均呎價7,534元，最低入場費單位作價450.9萬元；特色單位售價567萬元，平均呎價9,000元，而頂層Penthouse售價750.2萬元，呎價11,000元。

他稱，松林買家以用家為主，料佔約7成，長線投資收租佔約3成。松林的估計租值為每月每呎約25元，預料有近4厘之租金回報，回報可算不俗。

中原指數跌1.28%

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 政府11月出「辣招」打擊炒樓後，效果正在顯現，近三周樓市交投「急凍」，樓價回軟，中原城市領先指數(CCL)最新公布數據顯示，CCL按周下跌1.28%，報88.27點，反映額外印花稅及進一步收緊按揭成數等措施生效後，樓價升勢逆轉。

新界西較具抗跌能力

最新中原城市領先指數報88.27點，按周下跌1.28%，為政府出招4周來，首度下跌。該指數是根據12月6日至12日的正式買賣合約計算所得，統計期內的臨時買賣合約樣本，在11月22日到28日簽約的約佔80%，指數反映11月20日額外印花稅及進一步收緊按揭成數生效後，樓價升勢即告逆轉。

此外，同期中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)最新報84.99點，按周跌2.03%；港島區指數96.73點，跌2.20%；九龍區85.41點，跌2.15%；新界東81.29點，跌2.20%；新界西68.08點，跌1.34%。

雖然樓價指數終於下跌，但中原地產研究部聯席董事黃良昇認為，政府打壓措施推出至今，樓市交投未完全恢復正常，成交量少，甚至較金融海嘯時期更少，價格趨勢相對較不明確，減價及創高價成交同時出現，估計短期內CCL將會在88點高位反覆徘徊。

事實上，近日已有不少物業顧問預測明年整體樓市表現，普遍認為，政府出招只會令明年中小型住宅樓價於首季或僅下調5%至10%，交投量料跌20%至30%。

豪宅摸貨急瀉一半

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 以短時間內大幅獲利，導致今年豪宅出現「交投增、摸貨減」的情況。豪宅摸貨註冊量佔豪宅註冊量的比率跌至僅1.4%，較去年3.7%顯著減少，並為03年後新低，反映在低息及豪宅供應相對其他類型物業較少的情況下，豪宅買家主要為用家及長線投資者，短線炒家比例不大。

據土地註冊處資料顯示，截至12月16日，今年逾千萬元豪宅摸貨註冊量僅錄得67宗，宗數暫為近4年新低，足見今年豪宅市場短線炒賣情況相當淡靜。劉嘉輝指出，若以逾千萬元豪宅劃分，年內壹號雲頂暫錄得19宗摸貨登記居首，其次分別為君臨天下及譽·港灣，分別錄得12宗及10宗。

劉嘉輝指出，若以逾千萬元豪宅劃分，年內壹號雲頂暫錄得19宗摸貨登記居首，其次分別為君臨天下及譽·港灣，分別錄得12宗及10宗。

民主黨再分裂 「少壯派」28人退黨
香港民主黨今日舉行周年會員大會，公然在黨內另立「新民主同盟」的28名「少壯派」黨員，包括7名現任區議員，以理念有分歧為由，宣布集體退黨。 **詳刊A4**

第七顆北斗衛星 順利升空布陣
18日凌晨4時20分，中國用「長征三號甲」運載火箭，將第七顆北斗導航衛星成功送入太空預定軌道。中國2010年全年15次航天發射全部成功。 **詳刊A8**

《經濟學人》推算 中國經濟十年超美
中國經濟急速擴張，財經雜誌《經濟學人》提出一套推算模式，推算中國能在2019年超越美國，成為世界經濟龍頭。 **詳刊A10**

夜盜爆竊蟲草 逃走時遺波鞋
再有「快閃賊」出沒，昨夜凌晨於尖東麼地道搶劫參茸店值逾100萬元的冬蟲夏草，爆竊過程僅花1分鐘，疑因太匆忙，賊人逃走時腳上波鞋甩脫亦未及檢回。 **詳刊A16**

羅浮宮雕塑 港觀眾可觸摸
香港藝術館正在舉行「羅浮宮雕塑全接觸」藝術教育展，展出來自羅浮宮博物館的18件著名雕塑及浮羅複製珍品，觀眾可以觀看，還可觸摸部分展品。 **詳刊B1**

六合彩 MARKSIX
12月18日(第10147期) 搜珠結果
15 19 34 39 44 45 23
頭獎：無人中
二獎：無人中
三獎：\$159,820 (31.5注中)
多寶：\$20,615,782
下次搜珠日期：12月20日