

樓市年終總結

- 受惠熱錢，香港樓市今年大豐收。業界預期，明年初受新招影響，樓價料會下跌10%至15%，來年新盤供應料會回落12%至約1.2萬伙，二手交投亦會回落14%至約9.6萬宗，明年下半年樓價料會回升再破97價。
- 明年新盤供應預計1.2萬至1.5萬伙。將軍澳再度成為新盤戰場，長實及新地兩大發展商在該區預計共提供約4,000伙中大單位
- 賣地收入604億破紀錄。
- 多間大型發展商以至政府紛現非比尋常的事件，成為市民關注的熱點，包括恒地「天匯」事件、新地郭氏家族分產及長實郭子威微博事件等。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 美國推量寬鬆政策，令熱錢氾濫，「買磚頭」求保值成為市民及投資者的追捧目標，加上北水南調，業界估計今年全年樓市成交料達16.35萬宗，創97後新高水平。各大發展商賺得盆滿鉢滿，總樓收收入破1,200億元，亦創97年以來新高。然而熾熱的炒風亦促使政府今年7度出招，惟樓價仍升約20%。業界預期，明年初受新招影響，樓價料會先跌10%至15%，惟下半年將會回升，全年更料升10%。

受熱錢推動，今年本港樓市呈現一片熾熱，年內新高紀錄不斷被刷新，部分更屬亞洲紀錄。目前，一般住宅的平均樓價與97年仍有約12%的距離，惟豪宅樓價已超越97年高峰期10%，豪宅樓價並屢創新高。今年5月恒地地產大股東李兆基家族以18.2億元擊退新地郭氏家族投得中建集團許世勳家族持有的山頂白加道35號豪宅地，每呎樓面地價高達6.83萬元，創出本港賣地史的樓面地價紀錄。

洋房創亞洲區呎價紀錄

今年8月恒地地產以破亞洲單一獨立屋新高售價6.6億元售出港島南灣赫蘭道11號屋，以該屋的建築面積13,033呎計算，成交呎價50,641元。9月份恒地於西半山的天匯61樓B室的半複式示範單位，以逾3.38億元售出，呎價約6萬元，創出全港一手分層豪宅呎價紀錄。今年11月莊士國際以4.35億元售出港島南區香島道37號C屋，呎價達62,143元，創出亞洲洋房最貴呎價紀錄，足以反映香港豪宅深受各地富豪垂青。

中小盤短炒交易增逾倍

豪宅樓價飆升也帶動中小型樓宇價格上升，炒風比豪宅過之而無不及。港府數據顯示，截至今年首三季，購入12個月內轉手的樓宇買賣上升114%，惟同時12個月至24個月的交易，則減少18%，顯示出炒賣的時間已越來越短。在今年上半年，12個月內轉手的短炒個案中，84%個案是樓價在300萬以下的樓宇，影響市民福祉。雖然政府今年7度出招調控樓市，惟在資金充裕、息口低企、新盤供應緊絀、內地投資者繼續來港置業，加上通脹加劇的環境，業界預料樓市明年仍然向好。利嘉閣董事總經理廖偉強預期，明年中小型住宅樓價將升約10%，豪宅價格升15%，中小型住宅及豪宅租金則分別升5至8%及10%。由於過去兩年私人住宅動工量少，料到2014年前，仍不見新盤供應大幅上升的勢頭。

利嘉閣：二手交投或跌24%

展望明年樓市走勢，他預期，港島及九龍區均無逾千伙大型新盤推售，大型新盤如日出康城2期C及第3期、大圍名城3期、荃灣西站等部位處新界區，由於新招對700萬至1,200萬元住宅市場影響最大，加上短炒者已因新招離開住宅市場，令發展商只有用家及長線投資者客源。況且於銷售增加透明度增加下，買家有充足時間冷靜地考慮清楚才入市，銷售速度未必如以往般可以即場加價推般快，料明年一手盤推銷量會回落至1.2萬宗，下跌12%，二手交投亦會回落至約9.6萬宗，回落24%。瑞信董事總經理、亞洲區首席經濟分析師陶冬亦指出，內地將加息壓通脹，並會繼續調控房地產，相信更多內地熱錢會被推向海外，香港將是首選落腳地。本港利率唯美聯儲馬首是瞻，負利率會加快資金流向實物資產。再看本港樓市供應，每年供應量不超過1.2萬個單位，屬本週期的低位，中小住宅的供應更因發展商的「豪宅化」及收緊「發水」限制而受到進一步的擠壓。他認為，明年本港樓市仍然以漲為主基調。

今年發展商賣樓排行榜

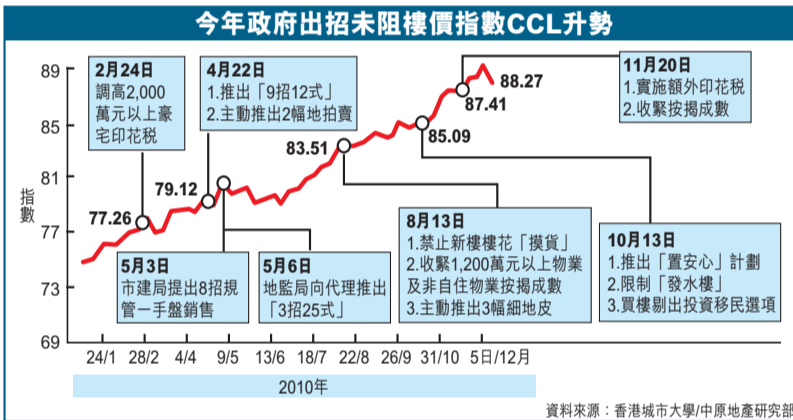
名次	發展商	屋苑	銷售單位	銷售額
1	新地	YOHO MIDTOWN、譽、港灣、峻弦、彤品、星寓、南灣、天巒等	逾3,200伙	約400億
2	長實	海珀名邸、名城、半山壹號、領峯、天宇海、盛薈	逾3,200伙	逾255億
3	嘉里	繡城峰、繡庭山、南灣	約630伙	約120億
4	南豐	海桃灣、半山壹號、領峯、帝峯、皇殿、QUEEN'S CUBE、羅便臣道80號	逾500伙	逾95億
5	信和	帝峯、皇殿、GOODWOOD PARK 承峰、ONE NEW YORK等	約500伙	約70億
6	恒地	名家匯、富匯半島、赫蘭道、御景峰、天匯、翠匯軒、蔚然	逾150伙	約60億
7	百利保	南灣	約180伙	約46億
8	華懋	豪門、御、豪門、御濤、凱濤	逾200伙	逾30億
9	新世界	寶雅山、名鑄	逾150伙	逾15億
10	金朝陽	尚巒	逾160伙	逾12億

註：共同發展樓盤按股權分配



樓市價量升 調控貫全年

熱錢湧港「買磚」發展商盆滿鉢滿



各大行對2011年香港樓價預測

世邦魏理仕	+5至10% (豪宅+10%至15%)
仲量聯行	+5至10% (豪宅+10%)
巴克萊	+10% (豪宅+15%)
花旗	+10% (豪宅+15%)
高盛	+20%
摩根大通	+15%
瑞銀	+40% (屆2012年底前)
瑞信	+30%
建銀國際	+10至15%
蘇格蘭皇家銀行	持平

來年新盤萬二 長實新地佔半

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 雖然政府表明會透過增加土地供應來穩定樓價，惟發展商受政府多番出招抑制樓市影響，旗下住宅動工量偏少，市場估計明年一手盤推銷量料會有1.2萬伙新供應，維持與過往相若的水平，其中長實及新地兩大發展商將佔約7,000伙；將軍澳會再度成為新盤戰場，上述兩發展商明年計劃於該區推售合共約4,000伙。

長實盤源總值逾300億

長實明年計劃推售的新盤，包括洪水橋尚城、中半山豪宅、將軍澳日出康城第2期C、日出康城第3期及大圍名城第3期，總數逾4,000伙，相信亦是最多新盤推售的發展商，主要提供800至逾1,000呎的中大型單位，估計總值逾300億元。當中最矚目新盤包括日出康城第2期C，此盤提供約1,169伙，以800呎至逾1,000呎大單位為主，適合換樓人士。至於同系第3期位於康城站北面，地盤佔地146,250呎，可發展住宅樓面1,383,647呎，包括4座住宅大廈，提供約1,648伙。此外，預計明年下半年推售的大圍名城3期，提供約1,400伙，同樣以大單位為主，亦是內地客及換樓客的目標。

至於新地，明年亦會有3,000伙新盤推售，包括洪水橋泉薈、屯門星堤、元朗寶業街、將軍澳56區、珀麗灣第6期、西九龍海濱道項目、壽臣山道項目等。其中最受矚目的新盤要數將軍澳56區及壽臣山道豪宅，前者集住宅、酒店於一身，提供約1,028伙住宅；後者總計31幢洋房，面積均逾4,000呎，基於港島豪宅一向供應少，相信此盤推售可締造樓市神話。

信和推西九海濱道項目

信和明年籌備逾2,500伙新盤推售，包括九龍塘廣播道1號、白石角3地盤、紅磡必嘉圍、香港仔惠福道及西九龍海濱道項目。其中毗連科學園的大埔白石角3個地盤，此3個地盤合共提供1,235伙，以提供大面積豪宅為主，由於區內近年少有大型豪宅新供應，相信會引起內地及香港豪宅客注意。至於西九龍海濱道項目提供740伙，基於西九龍已成為內地客寵兒，相信此盤吸引他們注視。新世界旗下有沙田車公廟站項目，提供981伙單位，而大坑的春輝臺亦有望明年推售。至於恒地地產旗下毗鄰烏溪沙站的西沙落禾沙大型項目，明年亦有機會率先推售第1期，涉及單位約1,000伙。

賣地收入604億破紀錄

庫房滿滿 香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 今年香港樓市表現波動，惟發展商看好前景，成功勾出多幅地皮拍賣，政府同時因應豪宅火熱主動推出多幅豪宅地皮，令港府土地收入盆滿鉢滿，高達604億元，創出香港歷年新高。

超越政府目標逾七成五

港府今個財政年度首三季(4月至12月)透過拍賣及招標土地收入已達417.06億元，連同柯士甸站項目117億元補地價及換地、契約修訂的收益，累計土地收入達604.736億元。數字不但超越香港政府本財政年度土地收入341億元目標逾七成五，亦創下香港歷年賣地收入新高。

賣地向來為港府主要收入來源，資料顯示，香港政府今年度先後拍賣10幅土地，包括粉嶺、東涌、何文田、山頂嘉歌信山、亞皆老街、紅磡灣D1、九龍塘義德道1號、九龍塘義德道3及5號地皮，加上有5幅油站地皮及1幅商用地皮招標，以及一系列補地價及換地、契約修訂的收益，總計賣地收入604.736億元，差不多可以達到興建廣深港高速鐵路的669億元造價。

發展商暫定明年推售新盤

發展商	屋苑	單位數目	
長實	日出康城第2期C	1,169	
	日出康城第3期	1,648	
	元朗洪水橋尚城	734	
	大圍名城3期	1,400	
	中半山堅尼地城	50	
新地	將軍澳56區	1,028	
	西九龍海濱道	660	
	屯門掃管笏星堤	459	
	元朗寶業街	337	
	洪水橋泉薈	173	
新世界	馬灣珀麗灣第6期	65	
	壽臣山道項目	31	
	沙田車公廟站	981	
	大坑春輝臺	66	
	灣仔金國大廈重建	150	
恒基	西沙落禾沙項目第1期	約1,000	
	上水馬會道洋房	16	
	中環尚賢居	約124	
	信置	大埔白石角1期A、B、C	1,235
	西九龍海濱道項目	740	
嘉華	九龍塘廣播道1號	120	
	香港仔惠福道	411	
	跑馬地嘉怡薈	24	
嘉里	跑馬地山光道	126	
	黃大仙親仁街	967	
	華懋	屯門南岸	30
華懋	深水埗福樂街項目	86	
	屯門青發里	近100	
	大埔寶湖道	逾100	



港府今個財政年度首三季透過拍賣及招標土地收入為417億元。

三大發展商新聞多

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 今年樓市大旺，惟期間多間大型發展商口一些非比尋常的事件，成為政府及小市民關注的熱點。

恒地天匯事件

恒地旗下西半山「天匯」在去年10月期間售出25伙單位，惟隨後24伙需要延期成交，引發市場質疑有交易內幕。四叔李兆基曾為此打賭，聲稱成交絕無虛假，查出願一萬賠一萬。直至今年6月，天匯20伙單位最終撻釘收場，包括全球最高「身價」、每呎7.128萬元之68樓A室單位。港府對事件高度關注，地政總署多番去信要求恒地交待樓盤買賣紀錄及延期交易的罰息等問題，警方商業罪案調查科隨後亦介入了解「天匯」交易事件。

新地郭氏分產

新地(0016)郭氏家族在10月初落實家族信託基金重組安排，郭炳湘未獲分配權益；81歲的新地主席兼創辦人鄺鈞、郭炳江及其家人、郭炳聯及其家人均為基金權益的受益人，坐享新地42%股權(市值約1,468億元)利益。郭炳湘為此與母親一方舌劍唇槍，又要求監管機構介入，惟後來其承認曾因為被剔出基金而獲得約200億港元的安排作出商討。

長實微博風波

長實於11月19日推售大圍新盤盛薈，同日財政司公布新一輪打擊炒樓措施，包括於11月20日起或以後成交的住宅物業，2年內轉售要付額外徵印花稅5%至15%。喜愛於微博發言的長實地產投資董事郭子威，身為盛薈的賣樓負責人，於11月19日下午在微網誌內發表言論，指「今天(19日)買盛薈絕對不會受新的政府措施影響，12:00前來了！要發達就要快、快、快！炒的世界歡迎你」。言論被大眾質疑誤導消費者，引起社會關注。

