

香港文匯報訊（記者 周穎、趙建強、顏倫樂）隨著環球宏觀經濟環境及本港內在政策的調整，此輪地產市場的周期性調整可能於明年加劇。業內人士普遍預期，本港樓市將有重大轉變，目前已出現發展商大甩貨等三大利淡訊號，前景未敢樂觀，估計全年總成交量僅約有8萬宗成交，涉及總值5,000億元，分別按年大跌41%及35%，樓價均看跌10%至15%。

政府兩年來接連推調控樓市措施的疊加效應顯現，再加上外圍環境轉差，本港樓市正在發生質變。經濟學者關焯照亦警告，本地樓市最近出現各項「凶兆」，前景令人擔憂。第一個訊號，銀行收緊借貸，估價縮水，並有意繼續加息；第二個訊號，發展商群起推盤，爭相套現，新盤開價偏保守，甚至低於市價水平；第三個訊號，業主不肯減價，買家不願接貨，交投持續膠着。

息口趨升 供樓負擔恐超100%

歐美及內地於2008年金融海嘯後推出的印銀紙救市政策，造成的低息環境是支持本港樓市過去數年間持續攀升的主要動力，但隨著本港進入加息周期，以及金管局收緊置業人士的按揭比率，低息環境正在消失之中，樓價能否持續攀升令人懷疑。萊坊研究數據顯示，若樓價持續上升，加上利率攀升，本港市民供樓負擔比率將再次突破100%。

萊坊大中華研究部主管林浩文表示，雖然歐美均忙於救市，但長遠來說仍處於加息周期，預期2至3年內利率將會抽高3厘。他以目前本港入息中位數及現時本港平均樓價計算，11月香港供樓負擔比率約為60%。假設樓價維持現階段水平，而利率抽高3厘，負擔比率將大幅攀升至80%以上。假設未來樓價、利率同時攀升，樓價升30%，利率亦升3厘，負擔比率更將超過100%。

即使樓價下跌，負擔比率仍然會繼續攀升，林浩文稱，在利率抽升3厘前提不變下，假設樓價跌10%，負擔比率將升至約75%，即使樓價跌20%，負擔比率仍會攀升至接近70%。在通脹持續高企，而小市民普遍加薪無望下，明年樓市有相當大的隱憂。

供應充足 一二手「雙螺旋」跌價

此外，市場估計環球經濟於明年上半年將迎來重大考驗，而港府過去兩年推出連串調控樓市措施的疊加效應日益顯現，政府首三季主動推出的土地，連同港鐵、市建局、私人住宅補地價項目、舊樓重建等，截至11月底可提供單位數量已達2萬伙，是今年新盤吸納量（截至12月20日為10,500伙）的近一倍，政府明言會維持每年供地2萬伙的目標。

再者，在一手市場上，今年外圍經濟波動，發展商推盤步伐受阻，資金回流慢，融資成本持續上升，發展商於明年將加快售樓套現，未來供應定必回升。代理估計，明年全年有1.5萬宗一手供應，總值1,500億元，按年攀升50%及7%，供應創7年新高。鑑於供應增加，發展商為促銷採取貼市定價，即供應多的地方一手盤定價貼近二手。二手要脫手只能劈價，形成新盤及二手樓價「雙螺旋」式的下降。



港鐵屯門站上蓋項目共2011伙明年可供推售。資料圖片

# 2011年樓市 從熾熱到冰封

香港文匯報訊（記者 趙建強）2011年政府多番出招以遏止樓市泡沫：包括為防內地客炒高樓市而將物業剔出投資移民類別，引入特別印花稅遏炒風過熱，以及大量增加土地供應市場等等，但樓價仍於年中時突破97年高位。不過，隨著歐債危機爆發，及銀行連番加息，本港樓市升勢終於陷停頓，甚至出現回落，短短半年樓市已由沸點入冰點。

上半年「越升越有」破97巔峰

投資移民、特別印花稅及增加土地供應，都可說是去年政策的延續。據中原地產公佈的每月摸貨(確認人身份成交)數字顯示，今年全年從未超過100宗，可見，短線炒家在政府嚴厲的打擊措施下已經基本絕跡，可以說，今年樓市純粹是「用家市」。

外圍差加按揭打殘二手交投

但是，樓市雖以用家為主導，雖然年初的財政預算案稱全年土地供應可達4萬伙，但今年上半年樓價仍然「越升越有」。中原城市領先指數CCL由今年1月初的88.38點，升至6月初的100.72點，除首次突破97基點外，亦創下今年樓價紀錄新高。以成交量來看，在特別印花稅已經落實的上半年，本港住宅成交仍然保持旺盛，每月二手成交量維持7,000至10,000宗，顯然有關措施並未對用家入市構成太大影響。

不過，隨著年中外圍經濟環境轉差，銀行又連番調低按揭息率，樓價其後再乏增長動力，除7月初CCL再錄100.29點外，樓價再未升破百點，其後逐步回落至本月中的96.81點。而成交量更陷入「冰點」，7月土地註冊處二手註冊宗數，由6月的8,172宗暴挫至4,788宗，下跌幅度達41%，其後數字越跌越低，11月成交跌至全年新低的3,727宗，而12月截至22日僅錄2,421宗，以比例估計，全月將不超過3,500宗，再創新低。

政府決心推地 年增逾2萬伙

樓市逆轉，除了經濟因素外，市場看到政府推地的決心，政府年中開始放風將復建居屋和推置安心計劃，都使市民「高位入市」的興趣大減。早前港府即公佈，今年全年推出土地拍賣及招標達22幅，涉及1.4萬伙，連同港鐵、改用途、市建局等供應，全年新增住宅單位超過2萬伙，大大扭轉過往土地供不應求的情況。



外圍經濟逆轉及政府出招遏炒風，今年港樓市從熾熱走到冰封。



2011年樓市大事記	
2月	財政預算案公布新財政年度的私人住宅土地供應估計可提供3萬至4萬伙單位
3月	銀行調高H按息率
4月	銀行再調高H按息率
4月	新財政年度首度賣地，高山道地皮以15.25億元售出
4月	發水樓新限制正式實施
5月	銀行再調高H按息率
6月	金管局收緊按揭成數上限，同時收緊二按按揭保險上限
7月	銀行再調高按揭
8月	九肚山地皮以底價成交
9月	銀行再調高按揭
10月	政府建議將一手樓銷售規管刑事化
10月	施政報告公佈復建新居屋，及優化置安心計劃

製表：香港文匯報記者 趙建強

2.4萬伙新盤明年湧至

香港文匯報訊（記者 周穎）外圍經濟波動和融資成本上漲，勢令發展商明年加快售樓套現。預測在明年2.4萬伙潛在一手供應的支持下，加上明年大型項目數量較多，全年實際推盤量可望達到1.5萬伙，較今年推盤數字激增56%，或創7年新高。

新界區供應佔逾半

綜合利嘉閣地產研究部最新資料所得，明年全港將有87個全新一手私宅項目，合共24,223伙可供發售，數量只較今年的21,276伙增加14%。按地區劃分，新界區供應量依然稱冠，涉及項目共有28個，單位總數16,110伙，佔明年整體供應的66.5%；新供應偏重元朗區，該區來年將有4個項目合共3,833伙可供登場，稱冠各區。

同時，明年新界區一手市場繼續屬於「鐵路盤」天下，其中港鐵屯門站上蓋項目2,011伙，港鐵荃灣西站七區TW7項目有1,720伙，將軍澳「日出康城」3期提供1,648伙，港鐵車公廟站上蓋項目以及馬鞍山落禾沙項目1期分別各提供近1,000伙。

九龍區明年可供發售私宅項目31個，單位數量4,986伙。油尖旺區有2,926伙，當中包括恒隆大角咀浪澄灣尚未開售部分，涉及1,234伙；以及信和、南豐等合作的柯士甸「The Coronation」項目，有共740伙。

至於港島區預計供應有3,127伙，當中信和、合和及市建局合作發展的利東街/麥加利歌街項目提供1,299伙，其餘以不逾200伙的單幢盤為主。

鐵路盤達6360伙

另外，除了大型項目眾多外，半官方機構港鐵亦有4個鐵路沿線上蓋項目，合共6,360伙可供發售；至於公營機構市建局則有6個項目可以登場，涉及單位數量2,785伙。

各機構預測明年樓價

■ 第一太平：中小型住宅樓價跌10%-15%，豪宅跌5-10%

■ 高力國際：豪宅跌13%，中小型住宅跌15%

■ 中原：整體樓價跌10%-15%

■ 利嘉閣：中小型物業跌10%-15%，豪宅跌5%-8%

■ 港置：跌10%-20%

■ 仲量聯行：中小型住宅將跌10%-15%

■ 巴克萊：未來兩年將下跌25%-30%

一人一句論2012年樓市

■ 恒基李兆基：近期樓市雖平淡，但未來住宅供應偏多，相信有一年半載都「不會太爽」。

■ 新世界鄭家純：市民觀望後市發展，加上外圍經濟不穩，樓價短期可能會下跌10%。

■ 嘉里朱葉培：受歐洲經濟不景拖累，以今年樓價高峰作指標，估計明年樓價會有10%跌幅。

■ 英皇張炳強：政府加強推地，中小型物業價格會有壓力，部分偏遠地方，樓價可能下跌達20%至30%。

■ 長實趙國雄：全球聯手救市，料來年樓價有望向上，除非經濟急劇走下坡。

■ 新地郭炳江：歐債危機下本港樓市仍然穩健，樓價有上有落亦是正常。

■ 華人置業劉鳴燴：雖然受環球金融不穩定所累，樓市受到一定影響，但相信明年走勢不太悲觀。

■ 經濟學者關焯照：明年樓價肯定繼續跌，跌幅至少10%至15%，若歐豬經濟問題爆發，跌幅更達30%。

■ 交通銀行香港羅家聰：明年全球經濟表現欠佳，樓市亦難獨善其身，樓價將下跌逾20%。

■ 理工大學許智文：香港樓市仍要視乎歐美國家的經濟狀況，未來樓市走向未必有太大的改善。

■ 中文大學莊太量：樓市並非出現恐慌性調整，亦未有爆破危機，樓價短期內會有5%至10%跌幅。

■ 中原施永青：明年樓市「跌硬」，樓價較今年高峰將下跌10%至15%。

■ 美聯黃建業：樓市走勢不樂觀，成交量較今年將跌15%至20%。

■ 萊坊陳致馨：豪宅樓價跌10%，一般住宅樓價跌10%至15%。

■ 高力國際潘偉基：豪宅樓價跌13%，豪宅租金跌6%。

■ 第一太平戴維斯袁志光：豪宅樓價會跌5%至10%，普通住宅樓價將有機會下跌10%至15%。

■ 仲量聯行曾煥平：豪宅樓價及租金均下跌5%至10%，中小型住宅下跌10%至15%。

■ 世邦魏理仕余錦雄：樓市進入調整期，住宅樓價將下跌10%。

製表：香港文匯報記者 顏倫樂、周穎、趙建強