

# 仲行：港元貶值推升樓價



■仲量聯行董事總經理曾煥平(左)表示，港元貶值令內地投資者與香港買家出現盤源競爭。旁為大珠三角洲研究部主管陳錦平。

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)市場普遍認為「梁十招」短期效果不大，對住宅樓價影響輕微。仲量聯行表示，現時香港有大量實際住屋需求被壓抑，樓市並不存在泡沫，預期千萬元以下物業至年底再有3%至5%升幅，全年樓價按年升15%至16%。此外，該行直指港元貶值是住宅供不應求核心原因，港人為求令財產保值而積極投資「磚頭」。

## 樓價與成交出現反差

仲量聯行昨發表本港住宅物業市場白皮書。報告指出，樓價自去年初至今今年中累積升幅達13%，成交量卻在去年1

月至今6月降至平均每月7,000宗，15年以來，兩者首度出現反差。該行董事總經理曾煥平表示，政府額外印花稅措施至今實施將近兩年，由於置業兩年內不能轉手，市場炒家絕跡，因此政府之控制措施是有效。

不過，曾煥平續指，由於市場供應減少，用家需求不能釋放，加上就業市場沒有出現明顯裁員潮，這些累積起來的購買力為物業市場提供相當大支持，加上與15年前相比，房價及中等收入分別增加8%及15%，按揭付款壓力實際減少一半，故個人不認為現時樓市存在泡沫。然而，曾煥平認為，現時港元一直

貶值，內地投資者來港買樓等同「打八折」，故與香港買家出現盤源競爭，供不應求更為嚴重。

仲量聯行大珠三角洲研究部主管陳錦平補充，目前有60%本港業主已完成供樓，仍然供樓的業主持有按揭金額亦只佔物業總市值12%至13%，認為業主及銀行都有力承受樓價下跌帶來的衝擊，住宅市場面臨的風險不大。

## 起樓目標短期達標難

此外，陳錦平指出，香港新建住宅物業數目自2007年起一直低位徘徊，估計此趨勢在未來2年至3年持續，預期2012

年至2015年每年平均落成單位1.22萬個，遠低於1996年至2000年每年2.5萬個的平均值。他估計至2016、17年有機會達到上屆政府提出的每年落成2萬伙住宅單位之目標。

對於「梁十招」見解，曾煥平指出，措施集中於長遠供應，預期部分政策更有可能到下一屆政府班子上場方可見成效，當中將36幅「政府、機構或社區」(GIC)用地改作住宅用途的過程漫長，無可能見到即時成效。

## 「港人港地」或推高樓價

至於「港人港地」，曾煥平直言問題多多，在土地招標時加入有關限制時或令發展商因備受制約而放棄投地，屆時政府有可能以更便宜的地價吸引發展商，同時亦會推高其他「非港人港地」樓宇價格。

# 「梁十招」溫和 發展商樂觀

# 中小商齊搶 朗屏北收16意向

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府上周推出「梁十招」，主要從供應層面入手為樓市「降溫」，不過地產商似乎未有因此降低投地意慾。港鐵作為代理人推出的西鐵朗屏站(北)地盤，昨日截收意向，多達16間財團入意向表示有興趣。由於投資金額細，市場估價值15.71至19億元，除長實及新地等大型發展商外，多間中小型發展商亦參與，反映對後市樂觀。

綜合市場資料，入意向的財團包括長實、新地、恒基、新世界、恒隆、百利保、南豐、永泰地產、中海外、嘉里、會德豐地產。其中，南豐董事總經理蔡宏興表示，朗屏站(北)項目截意向反應踴躍，但仍要視乎之後招標條款內容，再決定集團是否入標及出價，但強調集團對於鐵路蓋頂項目有興趣，因位置交通方便，會繼續研究。

力，區內對中小型單位有需求。韋堅信測量師行估值董事林晉超表示，入意向反應熱烈，發展商對前景樂觀，但昨日只是截意向，真正的反應要待截標才能反映，但相信地盤投資額細，多中小型發展商有能力爭逐，流標機會微。提到地盤要興建社區設施，他認為要視乎該設施的規格是哪個標準，以及是否歸還予政府，高規格的話會對發展商出價有影響。

## 百利保計劃獨資競投

提到地皮需要興建不少社區設施，蔡氏指，相關因素將會計算入出價之內。百利保昨日亦有入意向，地產部總經理衛振聲表示，集團已投得元朗丹桂村地皮，在元朗有發展經驗，有見朗屏北發展項目規模適中，擁西鐵優勢，所以計劃稍後以獨資方式競投。他又認為限呎不影響項目吸引

## 代理指踴躍預期之內

美聯測量師行董事林子彬表示，由於交通優勢，市場對鐵路項目需求殷切，故發展商積極吸納有關地皮，亦顯示發展商對後市具信心。中原專業服務公司總裁黎堅輝表示，地皮規模不算大，中小型發展商亦適合競投，故是次截意向反應踴躍預期之內。

## 附建多項社區設施

據了解，項目除住宅外，需附設1幢5層高政府綜合大樓，包括一個具備125個宿位的安老院舍(樓面14,811方呎)，以及具備60個服務名額的長者日間護理中心(樓面3,854方呎)，以照顧當區長者的需要。另外亦會有23,649方呎私人休憩用地、12,917方

## 呎會所及巴士總站。

資料顯示，朗屏站(北)地盤佔地10.66萬方呎，可以近5倍發展，其中住宅樓面52.39萬方呎，預計興建4幢27層高住宅，提供不少於832個單位，當中75%單位(約624伙)實用面積必須少於538方呎。市場估價值由15.71億元至19億元，樓面地價由3,000元至3,600元。

■市場估計西鐵元朗朗屏站(北)項目價值15.71億至19億元。圖為遞交意向書的會德豐代表。

# 望海西貢村屋3500萬售



■港島區高價持續，西貢泓都3座高層H室以呎價13,217元成交，創該屋苑歷來新高。

香港文匯報訊(記者 周穎)政府推出的十招措施消息漸被市場消化，用家置業需求殷切，成交呎價依舊頻破頂不在話下，屯門凱德花園更出現3組買家爭奪心水盤。同時，西貢區村屋也受追捧，世紀21廖振雄表示，西貢五塊田雙號屋，面積2,100方呎，望海景連近萬呎花園，成交價3,500萬元，呎價16,667元，為年內西貢最大額村屋交投。

## 三客爭奪屯門凱德花園

屯門凱德花園3座中層A室，建築面積438方呎，吸引逾3位準買家同時洽購，最終以183萬元易手，呎價約4,178元。利嘉閣梁桂華指出，上述個案中的其中一名向隅客，擔

心日後樓價續升而更難入市，故隨即洽購凱德花園另一個剛剛放盤數天的單位，涉及2座中層H室，建築面積476方呎，作價180萬元易手，呎價3,782元。

市場高價不斷。世紀21嚴晉賢表示，天后金龍大廈A座低層5室，面積641方呎，成交價760萬元，呎價11,856元，較同類單位高5%，創同類單位歷史新高。香港置業邱天浩亦表示，西環泓都3座高層H室，建築面積401方呎，成交價約530萬元，呎價13,217元，創該屋苑歷來呎價新高。此外，香港置業方文偉表示，長沙灣昇悅居5座高層D室，建築面積498平方呎，屬1房開隔，以418萬元成交，呎價約8,394元，創同則單位

平均呎價新高。

## 新都城縉庭山新高成交

新界區方面，將軍澳新都城二期8座高層C室，面積約515方呎，以393萬元買入，呎價7,631元，創出屋苑二期同類單位呎價新高。同區將軍澳中心5座極高層G室，建築面積908方呎，成交價638.8萬元，呎價7,035元，打破屋苑同類單位新高。東涌影岸，紅B座極高層1室，面積834方呎，成交價555萬元，呎價6,655元，創屋苑兩房單位新高。荃灣縉庭山2座高層D室，面積822方呎，成交價609萬元，呎價7,409元，創同類單位新高。

# 馬榮成7351萬購觀塘商廈

香港文匯報訊(記者 周穎)「起動九龍東」效應持續，吸引漫畫家馬榮成，把港島東大本營伸延至九龍東發展創意工作室。中原(工商舖)工商部營業董事梁志峰表示，馬榮成以7,351萬元購入觀塘鴻圖道35號天星中心頂層複式單位，樓面9,246方呎，連200呎平台，呎價7,950元，創工商物業呎價新高。

據介紹，馬氏本身於鯉魚涌區設立辦事處，有感政府落實改造九龍東為香港成為第二個商業中心區，發展潛力優厚，加上物業本身媲美甲廈的用料及配套，以及4.2米樓底，同時享中環煙花全海景，因此出價競投，成功擊退其他準買家購入單位。舖位吸引投資者積極入市，旺角彌敦道737至741號地下4號舖，建築面積600方呎，成交金額

4,150萬元，呎價6.9萬元。

## 旺角彌敦道舖呎價6.9萬

中原(工商舖)商舖部高級營業董事陳偉材表示，買家為近期活躍市場的投資者林子峰；該舖現由藥房承租，每月租金約5萬元，租金回報率約1.4厘。原業主於1991年以670萬元購入，持貨約20年價值上升逾5倍。

## 屯門柏麗廣場錄1.8億成交

另外，土地註冊處資料顯示，屯門柏麗廣場3樓1及2號舖以1.836億元成交，面積29,974方呎，呎價6,125元。登記買家為後建發展有限公司，相關人士包括李秀添、周紀渭、楊百華、楊惠芳、李海成、李廣開等。

# 逸瓏天際大宅8644萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅持續向好，信置營業部總經理田兆源昨表示，剛以8,644.5萬元售出的九龍塘逸瓏第3座9樓A天際花園大宅，建築面積3,012方呎，平台715方呎，呎價28,700元，買家為本地客，逸瓏於月內通知買家收樓，現尚有15伙，個別單位考慮加價。

至於大埔滙明，天賦海灣於9月沽出11伙，建築面積由788方呎至2,038方呎，1名內地客剛以7,143.1萬元買入第6座10樓A室天池單位，單位建築面積3,027方呎，呎價23,598元，正計劃加碼買入其他單位。另一名廣州客亦以1,131.5萬

元買入1伙1,293方呎單位。田兆源又稱，滙明，天賦海灣的10樓以上4房雙套溢瓏大宅已沽清，以園景為主的第6座單位亦近沽清。

此外，置業於大坑上林以3,704.3萬元售出第2座65樓B室，建築面積1,563方呎，呎價23,700元。

## 漆岸一日售4伙千呎戶

消息又指，新世界與港鐵合作的沙田「漆岸8號」昨天再售出4伙逾千呎單位，呎價由9,520元至11,061元，買家主要為本地用家；項目已售逾710伙，套現約63億元。

# 私宅供應不足持續

究竟樓價會否再進一步提升，還是會很快回落？樓價起伏實在備受多方面的因素所影響，如全球經濟、外來資金、香港GDP預期增長、失業率、通脹、淨利率，以及土地供應、樓宇落成及空置量、市民負擔能力等因素。縱然如此，我們亦可從一些統計資料，宏觀地評估現時的住宅市場是否處於一個供求失衡的情況。根據統計署2011年資料顯示，目前全港有約260萬個永久住宅物業，其中包括75萬個公共租住房屋、39萬個資助出售房屋及146萬個私人物業單位。

若以當時全港有236萬家庭住戶計算，理論上足夠應付全港家庭住戶的需求。不過，由於經濟能力差異，有些家庭擁有超過一個物業，另一些家庭則需要租住房屋。現時，除75萬個公共租住房屋的住戶外，還有34萬租住私人樓宇的家庭住戶。此外，每年人口約有4萬至5萬的淨增長，再加上每年新增2至3萬內地新移民來港居住人數，的確為私人住宅物業市場帶來強勁需求。

考慮到人口的變化、市民對改善居住環境的渴求，以及樓宇老

## 盡快制定長遠房屋政策

雖然這水不能救近火，可是長遠還需要有周詳及全盤的規劃，穩定樓宇供應。香港政府在1987年首次發表一份長遠房屋政策，當中對房屋的供應及需求曾作出深入的研究，至1998年初再推一份檢討長遠房屋政策的白皮書。至今14年後，應該是時候再重新制定一份更適切的長遠房屋政策，以配合香港未來住宅需求的不斷變化以及市民買樓的期望。

# 美聯推出「實用面積樓價走勢圖」

香港文匯報訊(記者 周穎)因應地監局要求明年1月1日起，代理需於二手物業買賣及租賃時同時提供實用面積資訊，美聯物業表示，將會增加推出「15大屋苑實用面積樓價走勢圖」，美聯網亦推出更新版，在「網上搵樓」網內，加入實用面積資料。

美聯物業首席分析師劉嘉輝昨日於記者會時表示，美聯物業將會在現有資訊上，增加「15大屋苑實用面積樓價走勢圖」，統計包括港島區的太古城、康怡花園、杏花邨、海怡半島、九龍區的麗港城、淘大花園、黃埔花園、新都城、港灣豪庭、美孚新邨，以及新界區的映灣園、荃灣中心、沙田第一城、新港城及嘉湖山莊熱門屋苑成交。

## 「建築面積」計價差幅24%

美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料，目前15大屋苑建築面積所計算的平均呎樓價為6,985元，而加設的實用面積平均呎樓價則為8,673元，兩者差幅約為24%。事實上，無論以建築面積或實用面積計算，目前該批屋苑平均呎樓價均較97年高峰期相差約6%。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，建築面積及實用面積計算每呎樓價最大的分別在於樓價表面上會在以實用面積表達時較貴。在實用面積計算下，15大屋苑有5個呎價超過萬元，包括太古城、康怡花園、海怡半島、港灣豪庭及杏花邨。

## 中原投2000萬提升服務

另一方面，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指，公司已積極準備及整合資料，初步預計至11月可提供相關資訊予客戶。為配合二手物業實用面積的推行，公司將投放2,000萬元，提升網頁功能及增聘10名後勤，負責資料整合，電腦及手機應用程式編寫等，其後公司所有資料皆會涵蓋物業實用面積。另外，該公司的樓價指數將不受轉轉實用面積影響而產生波動。

# Gohome夥MSN推地產頻道

香港文匯報訊(記者 方楚茵)Gohome.com.hk與MSN HK公佈合作計劃，將在MSN HK平台上提供Gohome.com.hk的房地產頻道。Gohome.com.hk區域經理蘇嘉媛預計，合作後登記用戶可即時上升30%，藉此開拓更年輕的使用群。

蘇嘉媛指，現時Gohome.com.hk登記用戶為15萬，相信合作後用戶將上升30%。公司本身多為35歲至54歲收入較高的用戶，MSN則擁20至50歲較闊用戶群，意味該公司可開拓年輕用家群。公司將針對年輕用戶的需要，加強新聞及上車盤等資訊。

該公司在6月和內地中央台合作的房地產頻道，蘇嘉媛透露，公司網站內地用戶主要來自一線城市，流量亦由去年年初15%，增至近月25%至30%。內地客戶主要瀏覽公司旗下豪宅網站，了解本地新盤、1,000萬元以上或租金3萬元以上樓盤資料。



■Gohome.com.hk將針對MSN年輕用戶群提供上車盤等資訊。

## 京「譽皇殿」2期十一首推

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實集團發展的北京順義中央別墅區「譽皇殿」2期計劃十一黃金周推售。長實地產投資董事郭子威昨表示，項目預售證可望月內批出，料於黃金周期間首推100套，整體售價料比該盤1期升30%至每平方呎4萬元(人民幣，下同)，入場費每幢1,300萬元起。