中小住宅明年看升一成

政府出招壓市 租金有升無跌

香港文匯報訊（記者 周穎）政府雙辣招打擊下，樓市交投下挫，地產業界預期，交投量至明年農曆新年後將會回復，並指本港樓市最大隱憂是政府的政策搖擺不定及方向欠缺清晰，而行政措施只能收一時之效。另外，在中小型住宅在強大需求下，明年將有5%至10%上升空間（詳見附表）。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國表示，目前評估新一輪額外印花稅(SSD)及買家印花稅 (BSD)的成效是言之尚早，一般需要兩至三個月作冷靜期，才能見到樓市真正走勢。估計農曆年過後成交量回復，才可實質看到樓市的動向。

行政措施加劇波幅

他續指，本港高樓價全因供求失衡，如需解決問題，增加供應才是解決問題的根本，而行政措施不能長遠解決問題之餘，更可能加劇樓市波幅。他不懷疑政府打壓樓市能力，又不排除行政措施失效後，政府會繼續出招，因此提醒投資者不能掉以輕心，以為政府無能力冷卻樓市。

對於明年豪宅市場，他預期，如豪宅短期沒有增加供應，市場走勢應不會有大改變。至於中小型住宅方面，仍維持樂觀，他指，最低工資令一般市民的薪金每年或增5%至10%，而此亦與通脹掛鈎，效應將可反映於中小型住宅的物業升幅內。

仲行：隱憂來自政府

仲量聯行香港董事總經理曾煥平指出，對本港樓市最大的隱憂是來自政府搖擺不定的政策，指出政府的政策方向欠缺清晰。他直言，政府樣樣都想做，但根本不可以樣樣做，因為只會互相矛盾。政府出招令部分市民買樓更加困難，租務需要自然大，令租金必然上升。

曾氏預期，目前樓市買賣兩間，估計至明年農曆新年過後成交量會回復，明年全年二手住宅成交量約達8萬宗與今年相若。

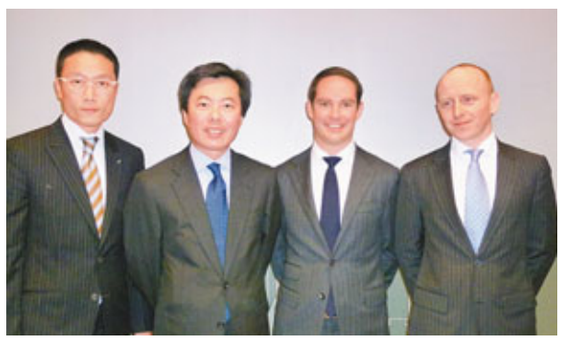
至於工商舖物業市場，兩間代理行均預計，低息及全球經濟不穩的情況下，地產市場因而成為穩健的指標，因此明年的物業市場將維持正面。

上月公屋買賣額破頂

事實上，本港中小住宅單位買賣仍然活躍。中原地產研究部指出，11月二手公屋買賣合約登記錄得55宗，總值9,256.7萬元，按月上升48.6%及56.1%。數據反映10月交投活躍，登記額創2000年9月有記錄以來的12年新高之餘，宗數亦創近兩年新高。其中，登記金額最高個案為黃大仙下邨龍達樓28樓單位，成交價273.0萬元，為歷年第四高。

另外，由於今年首11個月累積有355宗一百萬元或以上的二手公屋買賣登記，較2011年全年344宗高出3.2%。因此期間二手公屋買賣登記金額已達6.15億元，超越2011年全年的6.08億元，高出1.2%。不過，買賣宗數僅錄411宗，較去年全年的479宗少14.2%。

■第一太平戴維斯盛世民（中）預期，明年物業市場維持正面。 記者 周穎 攝



■仲量聯行曾煥平(左二)預期，樓市成交量明年農曆年過後才會回復。 記者 周穎 攝

代理行明年各類物業預測

價格						
代理行	甲級商廈	核心地舖		貨倉	豪宅	中小型住宅
第一太平戴維斯	0-5%	10%		–	5%-10%	5%-10%
仲量聯行	5%-10%	5%-10%		5%	5%-10%	5%
租金						
代理行	甲級商廈	核心地舖	商場	貨倉	豪宅	中小型住宅
第一太平戴維斯	10%	10%	5%-8%	–	4%	–
仲量聯行	5%-10%	5%-10%	1%-5%	5%	5%-10%	5%

製表：記者 周穎

一太工商舖佣金增收50%

香港文匯報訊 (記者 周穎) 工商舖物業於今年價量齊升，代理亦受惠。第一太平戴維斯袁志光表示，該行投資部今年至今，代理佣金收入達3億元，創有史以來新高，較去年2億元佣金收入，勁升50%。

至於住宅部，該行旗下全職員工有底薪，但兼職員工則不設底薪，據他了解，將有三分一或一半同事會考慮轉為無底薪的員工。集團台灣及新加坡目前已經採用此無底薪模式。

受環球經濟不景影響，中環區超甲級寫字樓亦受影響。市場消息指出，中環國際金融中心二期，目前每呎淨租金約120元，空置率約10%，重返2010年年初水平。

市場消息指出，投資者吳金福夥拍董偉華以2.35億元，購入九龍建業旗下新文華中心1樓40個舖位。仲量聯行證實，港島東恒生西灣河大廈全幢，以近5.7億元易手，買家為本地發展商，估計購入作重建用途。另外，美聯商業周永亨表示，投資者紀寶斥資約1.19億元購入灣仔新銀集團中心30樓全層，總面積7,388方呎，呎價16,107元，創該廈新高。

萊坊：樓價實跌不足3%

■萊坊董事兼大中華研究部主管林浩文(右)及北京中房馳昊董事總經理劉釋駿。 記者黃嘉銘 攝

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）本港樓市在政府出招後呈現量跌價不跌現象。萊坊分析認為，現時樓價實質跌幅不超過3%，市場出現的減價個案亦只因早前業主心雄，叫價較高，如今調回市價放售而已。此外，萊坊相信業主及發展商實力雄厚，不會大幅降價，故預期明年住宅樓價保持平穩或輕微調整，升跌幅度不會超過半成，成交量則跌一成至一成半。而隨着不少準買家因樓價高企而轉買為租，預計明年住宅租金有望升一成至一成半。

萊坊董事兼大中華研究部主管林浩文昨表示，政府於10月底推出買家印花稅及加強版額外印花稅後，增加投資風險及成本，令投機者及投資者需求受遏抑，相信以公司或內地客為主的一手樓影響較顯著，並預期今年全年住宅成交量75,000宗，較去年下跌逾一成。他預期，在明年農曆新年過後，市場將逐步消化措施，料交投會好轉。

發展商不急於一時散貨

另一方面，雖然近日有發展商推出的新盤，與二手價格的差距較以往減少，但事實上只是發展商提供部分「即供」優惠，帳面上開價並無明顯下調。再者，林浩文認為，從近日政府推出的地皮均以較理想價格批出，反映發展商對後市樂觀，相信只要發展商有充足資金，即使市況欠佳，亦無必要急於一時散貨。

對於政府未來會否再出招，他坦言政府要推倒樓市絕非難事，但其決定難作預測，而明年1月發表的《施政報告》將可發現端倪，若政府認為樓價未能遏抑，將有可能會推出更多行政措施。

內房價格看好一線城市

內地方面，北京中房馳昊董事總經理劉釋駿預期，中央遏抑房地產市場決心不變，但由於需求龐大，令住宅交投量下半年開始反彈，預期成交量於今、明兩年將分別錄得30%及15%的按年增幅，並預期明年北京及上海等一線城市房價將錄不多於5%升幅，但二三線城市更有下跌壓力。至於早前在上海和重慶推出的物業稅，很可能會擴展至其他內地城市。

一號．西九龍二按P-2%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府出「雙辣招」後，以低於二手價5%推出的首個新盤——荔枝角一號．西九龍今晚推售，發展商長實地產投資董事黃思聰昨表示，為減輕二按利息負擔，若買家要求二按，首30名二按名額可獲全期P-2%(即3.25%)的利率優惠，其他二按客戶為全期P。

黃思聰指出，一號．西九龍首批160伙的平均即供呎價10,119元，市值21億元，今日會按登記次序揀樓，大手客會優先揀樓。他表示，目前最大手有香港客一次過買4伙，並有意加碼1至2伙，作投資用。他稱，此盤已收到逾400票，內地客比例少於5%。黃思聰不估計一號．西九龍的首日銷情，只表示對銷情感樂觀。消息指，大手客於今日下午優先揀樓，散客於晚上7時開始揀樓。

■長實地產投資董事黃思聰(左)對今日一號．西九龍銷情感樂觀。 記者梁悅琴 攝

原價加推10伙 削折扣價優惠

他又稱，昨日以原價加推10伙第1座35樓至45樓的B室單位，建築面積1,160方呎，屬3房戶，並削減建築期及即供價折扣優惠。此批單位的建築期照訂價、即供期照訂價減5%，平均即供呎價10,983元，即供售價由1,231.2萬至1,323.5萬元，最快本周五推售。

至於捷偉發展旗下九龍城侯王道「匯賢閣」最快本周末開放於太子道的展銷廳，此盤提供37伙，其中5個高層特色相連大戶，意向呎價1.3萬元至1.7萬元。

佐敦酒店項目申增住宅

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 資本策略4月夥拍財團以23.68億元購入的佐敦諾富特酒店，計劃放棄原來准許的商業用途，向城規會申請作混合式發展，提高重建價值。新方案擬提供約138伙住宅，涉及樓面127,166方呎，發展商更主動「限呎」，將三分一單位面積訂在不超過700方呎，以增加闖關勝算。

諾富特酒店位於彌敦道348號，現劃為商業地帶，申請人指，佐敦是一個混合用途地區，同一街區商業大廈及住宅發展並存並非罕見，而且地皮位置清靜，旁邊有學校，相信有條件興建住宅。

地皮儘管申建住宅，但繼續以商業用途才准許的12倍地積比率進行申請，相比傳統住宅用途容許的9倍地積比率為高。申請文件顯示，地盤於同一基座之上興建2幢物業，可建樓面254,332方呎中，住宅與酒店各佔一半，其中1幢30層高(包括3層地庫及4層平台)住宅大廈，提供138伙，平均單位面積893方呎。

設「限呎」盼放寬地積

為增加城規會批准的誘因，發展商「自我設限」，規定三分一(46伙)單位面積不大於700方呎，以配合政府增加中小型單位的政策。另1幢會用作酒店，提供127,166方呎，興建1幢25層高酒店(包括3層地庫及4層平台)，提供299個房間。除酒店及住宅外，基座3層及地庫的第1層會用作零售，餘下2層地庫用作停車場。

將軍澳臨海地 每呎最高看4930

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 將軍澳第68A1區及九龍官涌街住宅用地周五截標。較矚目的將軍澳臨海地皮，由於毗鄰第68A2地盤上月以每呎地價近5,000元成交，創該區地價新高，故此今次地皮能否再創紀錄成為焦點所在。據了解，市場對其估值介乎19.34億至21.19億元，樓面呎價4,500至4,930元。

韋堅信測量師行估值董事林晉超預料，兩幅土地均會在合理的競投情況下售出。其中，將軍澳第68A1區地盤面積171,890方呎，地積比率2.5倍，可建樓面最多429,731方呎，其中住宅佔343,791方呎。項目設限量條款，住宅單位總數不得少於400個。該行預測地價20.4億元，樓面地價4,747元。

上月購入毗鄰A2區地盤的麗新發展及郭炳湘合組財團，據指有意購入這幅A1區地皮合併發展。長實及南豐亦表示極有興趣競投，相信周五地皮截標反應不俗。

官涌街奚地料8000呎價

另一幅佐敦官涌街地盤，地盤面積2,920方呎，屬於政府本季唯一招標市區地皮，住宅(甲類)用途，地積率9倍，最高樓面面積26,275方呎，其中21,894方呎樓面可作私人住宅。業界估值約1.66億至2.1億元，樓面呎價6,300元至8,000元。林晉超預測地皮估值2.5億元，樓面地價7,802元。