代理看好春節後小陽春

「雙辣招」未散 全年先跌後升

香港文匯報訊 (記者 周穎、顏倫樂) 市場對「雙辣招」採取觀望態度，加上節日因素，本地兩大代理行均預期，明年樓市走勢將是「先跌後回升」格局。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，該行預測政府「雙辣招」的影響將延續至明年初，但對於明年樓市並不悲觀，估計全年仍有5%以內的升幅，走勢會「先跌後回升」。他認為，新招鎖住購買力，但市場需求仍在，農曆新年後會出現小陽春。

■利嘉閣廖偉強預測明年樓市在低息、市場資金充裕等支持下，趨向平穩發展。

反觀租金，美聯預期明年升幅會跑贏大市，因為買家印花稅推動個別準買家轉買為租，估計全年升幅達5%至10多%。至於交投量，今年因為新招的影響，料全年二手註冊量只得約7萬宗，較去年跌6.9%，預測明年跌勢持續，全年6.5萬宗，按年跌7.1%，金額更會大幅回落10%。

供應增加 一手註冊料升15%

一手市場由於供應足夠，明年可供發售的新盤單位達2.27萬伙，其中60%位於新界區，估計全年實際推出單位數量約1.8萬伙，最終一手註冊量約15,000宗，按年可升約15.4%，供應增加下，相信發展商定價不會太進取，一手單位溢價將稍為收窄，相信只要有一個定價合理，位置好的新盤推出，市場或會再開「紅盤」。

該行亦估計整體物業註冊量，明年將達10.9萬宗，按年跌4.6%，註冊金額約6,100億元，按年亦跌約6.4%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，今年二手交投最低為1月，只得2,705宗成交，3月則升至10,066宗，波幅高達372%，僅次於08年及97年的410%及467%，而當時正為金融海嘯及金融風暴，可見今年政策推出的影響力，預測明年波幅仍會繼續大。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，政府10月底推出「雙辣招」壓市後，樓市氣氛自此一落千丈，預期牛皮膠着狀態最快要等待至來年三月傳統旺季來臨時才有機會改善，至於整個僵局則需延至下半年暑假到來時才能全面「解凍」。故此他預期，樓市上半年境況將較為艱難，一二手住宅成交量料會持續偏低，樓價會於農曆新年前有5%跌幅，而下半年會反彈10%，即全年樓價有5%上升空間，其中豪宅升幅會跑贏大市。

綜觀全年，受制政府「雙辣招」以及政策干預風險提升，導致客源減少及相關流轉轉弱影響，明年住宅勢將陷入拉鋸悶局，預期一、二手住宅買賣大約只得7.5萬宗，按年減少10%。按物業劃分，一手住宅買賣料約達1.6萬宗，按年增加24%；二手住宅成交量則會「背馳」下跌16%至約5.9萬宗。此外，鑑於來年應市的一手項目質素較佳，中大型單位數量亦佔多，可望抵銷交投下跌所帶來的影響，估計明年全年一手住宅成交總值可達4,545.0億元水平，較今年預測的4,650.6億元輕微下跌約2%。

中小型住宅租賃需求勢增

市民置業意慾受壓下，中小型住宅租賃需求將隨之增加，來年租金走勢勢必持續向上，預計升幅介乎8%至10%；至於豪宅租賃市場，或會受外圍經濟不景、企業收縮經營及削減高企僱員房屋津貼影響，導致租金向下調整3%至5%。

代理行對明年樓市預測

代理行	美聯	利嘉閣
全年樓價預測	↑5%以內	↑5%（中小型住宅） ↑8-10%（豪宅）
全年租金預測	↑5-10%	↑5%（中小型住宅） ↓3-5%（豪宅）
一手住宅買賣登記量	15,000宗（↑15.4%）	16,000宗（↑24%）
一手住宅買賣總值	1,200億元（↓11.1%）	1,775億元（↑32.9%）
二手住宅買賣登記量	65,000宗（↓7.1%）	59,000宗（↓16%）
二手住宅買賣總值	2,925億元（↓10%）	2,770億元（↓16.5%）
整體住宅買賣登記量	80,000宗（↓3.6%）	75,000宗（↓10%）
整體住宅買賣總值	4,125億元（↓10.3%）	4,545億元（↓2%）

資料來源：美聯、利嘉閣 製表：記者 顏倫樂

美聯「煲湯」縮編人手

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、周穎) 昨日多間代理行發表來年預測的同時，亦再強調行業經營困難，開源節流勢在必行，其中美聯在政府出招前後人手已「自然流失」1%至2%，除非出招前已傾妥的租約，否則沒有盈利的分行會關閉，利嘉閣亦採取類似的緊縮策略，出招後人手自然流失約80人。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興(見圖)表示，集團雖然沒有裁員計劃，但會採取「自然流失」的方針汰弱留強，形容今次緊縮政策如「煲湯」，緩慢調整。未有大刀闊斧減人手，是因為預測明年3月可能有小陽春出現。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，集團許多分行均在「雙辣招」前預租，最近陸續收舖，集團一如以往不會撻租，繼續開行，因此最近分行數目不跌反升，更創新高至232間。他又表示，目前整個代理行業共約逾3.6萬人，估計將會自然流失10%從業員。

利嘉閣出招後減80人

該行目前沒有裁減員工或削減分行的計劃，出招前集團的員工數目約3,000人，現時則約2,920人。他預料，今年全年集團佣金收入約13.5億元，創新高，亦較去年的12億元為高，雖然出招後住宅部分的佣金收入錄跌幅，但工商舖及澳門部分的佣金收入上升，故可抵銷影響。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，預測該行住宅部12月份佣金可達1.9億元，全年住宅部佣金料達27億元，按年高出17%。

月租85萬 OPUS租客撻租

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一度成為全港次高呎租的東半山司徒拔道OPUS HONG KONG（傲璇）地下連1樓複式A室，遇上撻租厄運。太古地產昨表示，於上周五接獲該單位租客通知，決定不再租用，故公司決定重新把單位放租，並保留對此租客的法律責任。

太古地產發言人指出，重新放租此特色戶並沒有設定租金金額，會以面議形式商討。據了解，該特色戶是今年8月以月租85萬元租出，呎租高約130元，成為全港住宅（服務式住宅除外）呎租次高，僅次於西半山天匯特色戶今年創出的164元呎租個案。該特色戶建築面積6,500方呎，花園約7,000方呎。

元朗尚城單日售2屋

另外，市場消息指出，長實位於元朗洪水橋的尚城昨日售出2間屋，分別為12號及17號屋，建築面積均為2,154方呎，每間售價1,650萬元，呎價7,660元。

香港通訊（0248）昨宣布，以1,508萬元出售鴨脷洲南灣第6座37樓C室予Liu Hui Xin，單位建築面積968方呎，呎價1.557萬元，預期明年1月28日完成交易，公司將獲除稅及開支前收益112萬元。

辣招壓市 全年按揭或跌13%

香港文匯報訊 (記者 周穎) 樓市辣招威力巨大，經絡按揭預期，樓市在連串政策影響下，相信今年全年新取用按揭貸款金額將不足2,000億元水平，較去年下跌13%至1,980億元。由於按揭數據有滯後，政府推出的壓樓市辣招的影響要到明年首月方能反映，料新取用按揭宗數按月跌10%。明年市場由本地客主導，在低息環境支持及實際需求帶動下，料中小型物業備受追捧。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，下半年銀行按揭業務轉積極，今年首10個月按揭貸款宗數共6.19萬宗，料全年不足8萬宗，去年則錄9.58萬宗。料11及12月新取用按揭金額每月逾200億元，但於按揭收緊政策影響下，料全年新取用按揭貸款額按年跌13%至1,980億元。

劉氏指出，本月底「置安心」計劃開始接受申請，政府明年亦分階段推出5,000個名額予白表申請人免補地價購二手居屋，價格主要介乎200萬至500萬元，因此預期銀行在按揭規模縮減的壓力下，明年中小型物業按揭市場仍可看高一線，息口走勢將維持平穩，全年將低於2,000億元水平。

北角栢宜大廈3.5億易手

香港文匯報訊 (記者 周穎) 本港全幢物業成交暢旺，市場消息指出，尖沙咀麼地道雙號全幢物業以3.38億元易手；北角電氣道168號栢宜大廈全幢以3.57億元售出。與此同時，投資者余國銓斥資2.79億元掃貨，一口氣購入尖沙咀北京道國都大廈8樓至15樓共8層樓面，有意將物業拆售。

土地註冊處顯示，尖沙咀國都大廈8樓至15樓共8層樓面，以2.79億元易手，以總面積約2.2萬方呎計算，呎價1.27萬元。登記買家為新濤投資公司，董事為茂建有限公司，而該公司董事為投資者余國銓及譚閏桐。市傳，買家有意將上述物業拆售，單位面積介乎397方呎至3,360方呎，意向呎價介乎1.37萬至1.66萬元，叫價介乎660萬元至4,800萬元。

該處資料又顯示，北角栢宜大廈全幢以3.5788億元售出，物業樓高25層，總樓面約4萬方呎，呎價8,947元。登記買家立冠發展有限公司，董事為陳永勝。該廈現時月租近100萬元，租金回報率約3.4厘。原業主為資深投資者施佳龍，於2010年8月以2.5688億元購入，持貨兩年多賺1.01億元。

上月商廈登記二年新高

香港文匯報訊 土地註冊處數據所得，11月全港錄得449宗商廈買賣登記（數字反映10月旬至11月中旬的實際市況），較10月的374宗增加20%，4連升之餘，單月登記量更創出24個月新高；大市成交總值約70.96億元，較10月的70.34億元微增不足1%。

據了解，中高價商廈買賣表現突出，價值介乎700萬至1,000萬元物業買賣登記，按月急增1倍至11月的64宗，表現最好。另外，價值2,000萬元或以上物業組別，成交亦大增69%至66宗。以地區劃分，旺角區單月錄95宗買賣登記，按月再增19%，成為上月各區買賣之首。其次為觀塘區，全月登記量高見63宗。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，近月九龍灣常悅街商貿地皮以理想價售出，給予投資者更大入市信心；而且，美國政府日前宣布推出QE4振奮經濟，可以預見資金陸續湧港，商廈市道可望持續暢旺，估計每月買賣登記量可輕易超越350宗。

全年工商舖成交或近九千

今年以來，本港整體工商舖成交整體向好，萊斯物業執行董事黎智生亦表示，截至11月，工商物業全年成交宗數及金額已達7,853宗及436.54億元，超越2011年6,812宗及306.67億元，預期全年宗數將會突破8,800宗成交及486億元。

展望明年工商物業市況，黎智生預期，平均每月成交量約1,000宗，呎價升幅約30%至40%。期間，投資客增加，內地投資客不斷湧現，佔三成至四成，用家為五成，住宅價格暫未會大跌，但低息環境下對於投資工商舖仍屬有利。

業界推動公屋環保建築

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）建造業議會主席李承仕表示，零碳建築是未來大趨勢，該會將積極推動這種建築模式，包括公營房屋亦會引入零碳建築。不過，該會未肯透露因此增加的建築成本，僅表示環保建築增加的成本不會太多。另外，建造業議會斥資2.4億元興建的九龍灣「零碳天地」，作為新式建築的示範，1月5日正式對公眾開放，聖誕節期間亦會有特別慶祝活動，率先開放予公眾參觀。

鎮江貿促會訪港經貿洽談

■江蘇鎮江貿促會徐加榮副會長（右）致贈紀念品，由香港中小型企業聯合會鄭凱平主席代表接受。

江蘇省鎮江市貿促會於今年12月6日與香港中小型企業聯合會假座香港灣仔博覽道1號香港會議展覽中心博覽商場會議廳，舉行兩地的經貿合作洽談會，探討商貿、投資和經濟技術合作方案；並到香港生產力促進局考察，作創新科技的學術交流。

是次出席洽談會的包括：鎮江貿促會副會長徐加榮，香港中小型企業聯合會主席鄭凱平，世紀中小企商會會長林仲恩，歐中友好商會會長劉錦燦，以及香港貿易發展局、香港生產力促進局等。

香港中小型企業聯合會主席鄭凱平表示，多年來，該會積極開展會務工作，幫助本港中小企業開拓內地市場方面已取得一定成績。在過去工作中，努力爭取和維護中小型企業的合法權益，通過多次海內外考察加強與企業界積極互動，透過培訓、資訊分享提升企業競爭力，以改善營商環境。

鎮江貿促會副會長徐加榮表示，香港貿易發展局為本港企業締造了商機，促進產品和服務貿易，並把有意開拓海外和內地市場的商家連繫起來，發揮網絡優勢，致力推廣香港作國際的商貿平台。

他並稱，與香港生產力促進局張梓昌博士作創新科技學術交流和考察汽車行業升級、創新策略和支援服務；汲取汽車及配件行業的成功經驗、MTA 物流供應鏈管理，讓鎮江汽車配件企業提升競爭力。此行獲香港中小企業聯合會和歐中友好商會從中搭橋引薦，令此行獲益良多。

展示本港工業50年發展

香港工業博物館在瀋陽落戶

中國工業博物館與香港創新科技及製造業聯合總會（以下簡稱聯會）達成合作協定，在瀋陽中國工業博物館內建造「香港工業博物館」，以展示香港工業在過去五十年的發展。

■中國工業博物館一期坐落於瀋陽鐵西區，已於今年8月對外開放。

早於今年10月31日，中國工業博物館籌建處兩位領導侯占山先生、逄育葵先生赴港與聯會李遠發主席及各會長商談合作事宜，就瀋陽中國工業博物館進展及二期的未來構思向與會者進行介紹和交流，並達成合作意向。二期籌建現已進行得如火如荼，預計明年下半年於全運會前開展，並作為全運會的重點展覽推展地方。

中國工業博物館一期坐落於瀋陽鐵西區，已於2012年8月竣工對外開放。鐵西區曾被譽為「共和國裝備部」，有「中國工業搖籃」之稱，見證了中國工業百年變遷。一期博物館內現已開放「通史館」、「機床館」、「鑄造館」和「工人村生活館及收藏館」。而鑄造館的建造，香港壓鑄及鑄造總會是協辦單位之一，並捐贈了76件文物，展示了香港壓鑄及鑄造業過去數十年的技術和成果。

根據中國工業博物館與香港壓鑄及鑄造業總會首次合作模式成功的基礎上，加上香港工業與科技在過去數十年迅速發展及對內地近代工業漸變的影響，中國工業博物館籌建處銳意進一步籌辦「香港工業博物館」，展示香港過去數十年工業發展史。

香港創新科技及製造業聯合總會於1997年成立，旨團結創新科技及製造業界商會、協會和學會。現有十個屬會會員，為香港五金商業總會、香港金屬表面處理學會、香港金屬製造業協會、香港塑膠機械協會、香港電鍍業商會、香港模具及產品科技協會、香港壓鑄及鑄造業總會、香港螺絲業協會、香港關鍵性零部件製造業協會和香港創新學會。除了團結屬會會員，本會並與各行各業保持聯絡交流，並設立聯繫行業機制，包括專利事務、電器製造、電子、遠紅外線、節能環保、音響技術和鐘錶等行業。屬會企業及個人會員合共近2000單位，在香港及珠三角聘用員工逾百萬。

■一期博物館內現已開放「通史館」、「機床館」、「鑄造館」和「工人村生活館及收藏館」。

因應聯會在工業界的凝聚力和網路，中國工業博物館籌建處特邀聯會合作組織「香港工業博物館」的展品和香港工業歷史。聯會對籌建處所託重大，任重道遠，將聯絡各屬會及商會合作，並會與香港特區政府相關部門磋商，提供資助，使「香港工業博物館」能水到渠成，在明年瀋陽鐵西區落戶。