



利嘉閣地產董事兼至尊豪宅主席張偉文(中)初步預測, 2013年一二手豪宅買賣登記量值分別約5,300宗及1,472億元水平, 預測按年跌幅約為30%及19%。

利嘉閣料豪宅明年量跌價升

香港文匯報訊(記者 周穎) 在新增的BSD稅制下, 豪宅交投應聲下挫, 頓時變得沉寂。利嘉閣地產預期明年豪宅市道將呈牛皮膠狀, 預測全年一二手豪宅買賣登記量料下跌30%至約5,300宗水平; 至於樓價方面, 鑑於豪宅尤其是保值能力高以及供應珍罕的物業, 業主惜售不願壓低造價沽貨, 故來年豪宅樓價仍有5%的上升空間。

業主惜售 樓價仍有5%升幅

利嘉閣地產研究部資料顯示, 截至12月13日為止, 今年全港暫錄7,506宗豪宅(價值1,000萬元或以上住宅物業, 下同)買賣登記, 涉及金額約1,789.57億元, 估計全年整體的豪宅買賣登記宗

數約7,608宗及約1,810.0億元, 兩項數字分別較去年微跌1%及4%。

利嘉閣地產九龍豪宅營業董事林松偉表示, 雖然今年豪宅市場交投起伏不定, 鑑於自BSD壓市後, 部分業主亦肯略減價沽貨, 樓價可能稍作下調, 預測全年樓價累積升幅約達13%, 較同期中小型住宅樓價20.7%及全年預測的20%的升幅為低。租金方面, 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, 減少租住大宅, 預測全年租金累積升幅僅約5.5%。

購買力料會在下半年釋放

利嘉閣地產董事兼至尊豪宅主席張偉文指出, 綜觀目前環境, 辣招壓市下, 上半年豪宅市場前

景不太樂觀。相信資金流動過剩所迸發的強勁購買力最終會在下半年逐步釋放出來, 預期下半年豪宅市道或會逐步好轉。初步預測, 明年一二手豪宅買賣登記量值分別約5,300宗及1,472億元水平, 預測按年跌幅約為30%及19%。

樓價方面, 在政府出招打壓下, 願意付15%的BSD稅的豪宅佔豪宅市場參與者的比重甚低, 豪宅造價難望如往年一樣大升, 預期全年亦可有約5%的增幅, 但升幅遠遠不及去年。租金方面, 在外圍景氣不好下, 不少跨國企業轉租中級豪宅(月租3萬至10萬元之間), 預料明年頂級豪宅租金將有3%至5%的下調空間, 至於中級豪宅租金則可在需求膨脹及租盤荒缺下溫和上升3%至5%, 持相反方向發展。

西環新盤呎叫3萬直逼半山

「Imperial Kennedy」下月賣 新地多盤齊推增供應

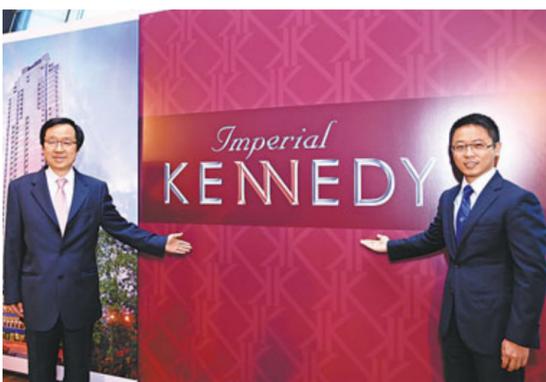
香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 政府推出「雙辣招」後一個多月, 發展商對新盤叫價仍相當進取, 新鴻基地產於西環堅尼地城卑路乍街68號的住宅新盤名為「Imperial Kennedy」, 計劃明年1月推售, 意向呎價參考西半山新盤, 呎價達3萬元, 新地副董事總經理雷霆表示, 未來2個月集團會有數個新盤齊推售, 將軍澳天晉2期有機會率先於本月底推出。

雷霆指出, 自從政府推出兩項新稅項後, 成效逐步顯現出來, 新地繼續奉行「有盤即推, 有樓即賣」的策略, 藉此增加供應, 令買家有更多選擇, 從而促進樓市健康發展。

島區內的上班族, 包括外籍人士, 相信此批外籍客已為香港永久居民, 不受BSD影響, 項目的單位間隔由1房至3房不等, 主打2房及3房為主, 另備有少量特色單位, 預計於2年半至3年後落成。

尚悅原價加推中低層50伙

恒基地產與新世界合作的元朗尚悅昨以原價加推第5、7座中低層共50伙單位, 平均建築期呎價7,006元, 建築面積由545至607方呎, 售價由344.6萬至453.5萬元, 最快本週六揀樓。恒基地產營業部總經理林達民表示, 此批單位以原價加推, 尚悅至今已累售



新地副董事總經理雷霆(左)表示, 集團繼續奉行「有盤即推, 有樓即賣」的策略, 藉此增加供應。

500伙, 套現逾20億元, 至於九龍龍曉峯最快於聖誕節或明年1月才可推售, 展望明年樓市走勢, 他坦言, 基於豪宅最受BSD影響, 現時推售細樓相比豪宅會更有優勢, 並相信明年樓市會平穩。

消息指, 黃大仙現崇山昨售出1伙, 荔枝角一號, 西九龍昨日再預留2伙682方呎2房戶, 一

號, 西九龍過去2天已預留13伙2房戶及1伙821方呎3房戶。

信和於上水雙魚河的GOODWOOD PARK剛以3,998萬元售出1號屋, 建築面積3053方呎, 實用面積2262方呎, 附約1801呎花園, 單位更為示範單位, 附送全屋豪華裝修及部分精美傢具, 建築面積呎價13,095元, 買家為香港用家。

元朗宏業西街轉住宅料獲批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府正從多方面增加房屋土地供應, 就短線而言, 2010年曾公布全港30公頃工業地有潛力改用用途, 但市場並未積極配合, 直至今年中才錄得首宗申請改至住宅的個案。涉及地皮在元朗宏業西街21號, 由堡獅龍已故創辦人羅定邦家族持有, 擬建276伙。申請明日在城規會審議, 由於規劃署表明不反對, 預料將獲通過, 有助加快工業地轉型步伐。

提供276伙 每單位約620方呎

元朗宏業西街21號鄰近政府計劃興建新居屋的元朗東頭地盤, 現址為1幢工廠, 名為FedEx World Service Center, 由於位處一帶屬政府早年研究工業區轉型的範圍, 地皮規劃用途已被更改至「住宅(戊類)1」, 業主於是在今年8月向城規會申請重建住宅。

申請文件顯示, 業主日後將於地皮上興建2幢24層高住宅(連1層地庫), 地積比率5倍, 涉及住宅用樓面達171,148方呎, 提供276個單位, 平均每個單位面積約620方呎, 預計可容納690人, 落成年份約在2017年。

規劃署表示, 申請的住宅發展符合地皮規劃意向, 亦可淘汰現有的工廠用途, 推動該區緩慢轉型, 而且發展計劃亦未超過規劃限制, 日後更會透過設計佈局來應付工業區內作住宅發展的環境問題, 並未引起噪音、空氣、交通等問題, 不反對申請, 相信明日可獲城規會「開綠燈」, 成為研究範圍內首宗成功轉作住宅發展個案, 給日後同類申請提供參考。

另外, 規劃署亦建議將山頂柯士甸山道一幅土地的用途, 由「政府、機構或社區」改為「住宅(丙類)6」, 明日審議。地皮為本財政年度勾地表內新增的24幅土地之一, 現址建有一座前電台員工宿舍, 但06年起已空置。地盤佔地約13,455方呎, 可建低密度住宅。參考鄰近的住宅發展, 預料地積比率約0.5倍, 可建樓面6,728方呎, 連開敞式停車間在內最多可建4層。

中原: 明年擬加薪逾4% 暫不裁員



圖為香港海怡半島。

香港文匯報訊(記者 周穎) 雖然政府出招打壓樓市, 但在低息環境、熱錢流入下難抑市場剛性需求, 中原地產預期, 明年外圍經濟擔憂仍在, 內在因素如港府調控樓市持續, 住宅供求不足種種因素纏繞, 樓市將於波動中發展, 故全年本港工商舖、豪宅及一手市場買賣金額可望再創新高, 私人住宅租金及售價全年各升18%, 其中每呎租金由22.8元升至27元, 中原CCI將升至130點水平。

據中原地產研究部預測, 今年全年整體樓市有11.6萬宗買賣成交, 總值6,700億元, 按年增加7%及14%。當中二手私樓住宅買賣達

6.34萬宗, 總值3,100億元, 跟去年相若, 當中豪宅市場內地買家比例減少, 主要依賴本地買家為主, 估計全年有6,000宗豪宅成交, 總值1,800億元, 按年分別上升3%及9%; 受政府打擊樓市措施影響, 今年下半年新盤銷售進度明顯落後, 全年一手私人住宅買賣宗數約1.26萬宗, 總值1,300億元。

料全年買賣金額8000億升19%

中原地產亞太區總裁黃偉雄預期, 明年持貨發展商新盤定價迫近二手市價, 刺激買家入市, 政府資助市民上車及小業主換樓活躍, 足夠支持一手及二手市場發展。預期明年全年整體樓市有12萬宗買賣成交, 按年上升3%; 總值8,000億元, 按年升19%, 金額升幅再度擴大。

黃氏指, 隨著換樓活動持續, 用家繼續入市。預計明年二手樓市將平穩發展, 全年買賣宗數有6萬宗, 總值3,000億元, 與今年相若; 一手私人住宅買賣合約2萬宗, 總值1,800億元, 金額將創歷史新高。相信內地和外地買家很快會適應BSD, 豪宅市道受惠資金泛濫, 將可穩步向上。預期明年全年豪宅成交錄7,000宗, 總值2,000億元, 分別上升17%及11%。

他預期, 全球主要央行加碼推進量化寬鬆

措施, 令貨幣購買力進一步下跌, 港元跟隨美元不斷貶值, 香港市民被迫買樓保值。無論投資、換樓或上車目的, 買家繼續湧入樓市, 通脹難退, 樓價易升難跌。原本預期明年新春後樓價調整才會結束, 按市況有機會在新春前提早結束。

至於最近住宅成交量下跌, 黃偉雄稱, 自從十月底政府推出兩項「辣招」後, 出現個別代理無單開的情況, 但集團短期內亦不會考慮裁員, 因12月至2月均是成交的傳統淡季, 不過代理以往一人開一張單, 變成兩人開一張單, 以平分佣金, 集團亦會於第四季發放獎金, 並考慮明年加薪4%至5%。

美聯: 明年私樓呎租望升5%至10%

受政府推出「雙辣招」影響, 不少業主未有因此大幅減價沽貨, 反而將單位「轉售為租」, 租盤有所增加, 過去兩個月放租數量升近4%。為此, 11月份租金走勢未有明顯變化, 並與樓價同樣橫行發展。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示, 租金經過第二季及第三季分別攀升6.8%及6.7%後, 本季升勢已顯著放慢, 預期隨着租盤被市場逐步吸納後, 加上住屋需求持續強勁下, 料明年私樓呎租可望上升5%至10%, 升幅甚至跑贏樓價。

旺角三層舖位傳1.28億易手



圖為位於旺角的舖位。

香港文匯報訊(記者 周穎) 大面積物業續為投資者心頭好, 旺角富打老道67A地下AB號舖及1至2樓, 以1.28億元易手。據悉, 三層舖位面積共約9,600方呎, 現租戶為兩間食肆, 租金共約27.5萬元, 租金回報約2.5厘。

跑馬地地舖傳5100萬摸出

另外, 市傳跑馬地奕蔭街13號地下B舖, 面積約1,000方呎, 以5,100萬元摸出, 租戶為食肆, 租金約13.8萬元, 租金回報3.25厘。

嘉亨灣呎售逾1.35萬創新高

香港文匯報訊(記者 周穎) 辣招出後, 二手成交略呈放緩, 但目前筍盤難求下, 亦有部分對後市有信心之買家以較高價錢購入單位。香港置業蔡榮騰表示, 嘉亨灣6座極高層D室, 建築面積1,030平方呎, 單位望正東鯉魚門全景, 買家以1,400萬元購入, 呎價約13,592元, 創同則單位呎價新高。原業主轉售帳面獲利約531萬元, 物業升值約61%。

利嘉閣地產曾昭豪表示, 馬鞍山觀瀾雅軒2座低層D室, 建築面積1,480方呎, 外望西南吐露港景, 易手價1,110萬元, 呎價7,500元, 呎價創屋苑分層單位新高紀錄。據悉, 賣方在01年4月出價468萬元向發展商購入, 今番轉手帳面獲利642萬元, 折算期間單位漲價1.37倍。

另外, 沙田銀禧花園5座低層B室, 面積約為623平方呎, 美聯物業陳春輝表示, 成交價約為381萬元, 呎價約為6,116元。買家為外圍投資客, 預料租金

回報率逾4厘, 加上業主願減價15萬元促成交易, 故爽快拍板購入單位作長線投資之用。據悉, 原業主扣除5%SSD約19萬元, 是次轉售帳面獲利約104萬元。

東九嘉鴻承租每呎10.5元

而隨着九龍東發展規劃漸趨完善, 區內租務趨向更加活躍, 由他區遷入的個案不斷增加。由財團持有的鴻圖道47號項目已命名為嘉鴻中心。中原(工商舖)張威光表示, 鴻圖道47號嘉鴻中心兩層低層全層租賃成交, 建築面積共約2萬平方呎, 租金約每月21萬元, 呎租約10.5元。據了解, 租客為運動品牌代理, 原租戶為荔枝角區工廠, 新近因業務擴充關係而有感樓面不敷應用, 有意另覓更大樓面單位, 加上對九龍東發展前景感到樂觀, 遂決定將大本營遷入觀塘區。

嘉皇臺業主減價30萬易手

香港置業容宇表示, 最近區內優質盤買少見少, 故不乏買家承接, 惟部分業主有感樓市後市不明朗, 故傾向減價放盤及早離場。九龍塘嘉皇臺900呎單位業主願意略減2.5%, 即約30萬元放盤, 最終決定以1,150萬承接單位, 平均呎價約12,778元。原業主轉售帳面賺約463萬元, 物業升值約67%。

投資者傳4780萬掃太古坊43車位

資金尋找出路, 市場消息指出, 有投資者以約4780萬元購入太古坊海苑43個車位, 以成交價計算, 平均每個車位約111.16萬元。

美聯工商舖策略總監 黃子華

宏觀經濟促工商舖攀升

談樓說地

熱錢頻湧港, 向來為工商舖交投淡季的12月亦罕有出現逆市, 投資者並未受到长假期影響而拖慢入市步伐。另一方面, 美國聯儲局再推第四輪量化寬鬆政策(QE4), 市場流動資金持續遞增, 產生的財富效應進一步催化資金湧入「磚頭」市場避險, 帶動資產價值大幅上升。

單單於12月, 本地非住宅物業類別中, 已先後錄得多宗逾億元成交, 當中工廈更有全幢易手個案, 涉及觀塘嘉城工業大廈, 成交額5.86億元; 另荔枝角嘉利工廠大廈一籃子物業亦以1.25億元成交。至於商業物業亦有本年具代表性的

金管局注資增市場信心

若從外圍經濟因素分析, 與本港經濟環環相扣的美國先後推出的寬量措施, 以及「財政懸崖」問題, 致使國際金融體系瀕瀕資裕, 資金紛紛尋找出路, 本港非住宅物業受青睞, 表現得以持續復甦。鑑於本港宏觀經濟相對穩定, 遂吸引資金流入工商舖市場, 帶動個別範疇成交註冊價量先後打破97年紀錄新高。筆者預期有關利好因素將會持續推動樓價向上, 待市場消化從量寬輸入的游

資, 明年工商舖註冊數字將繼續高位徘徊。本地經濟因素方面, 港府接連推出過抑住宅物業政策, 亦有吸引游資湧入非住宅物業, 而且金管局先後注資入市, 穩定港幣匯價及強方兌換水平, 增加市場入市信心, 縱然第三季QE3並未出台, 非住宅物業亦能夠率先被炒起, 當中折售風更席捲全城。

工商舖折售單位同時引起市場積極迴響, 提供多一個選擇予住宅投資者一試牛刀同時, 投資者本身亦能將利潤大幅提升。筆者預期, 農曆新年過後, 購買力將進一步釋放, 市場對工商舖後市將繼續採取樂觀態度。