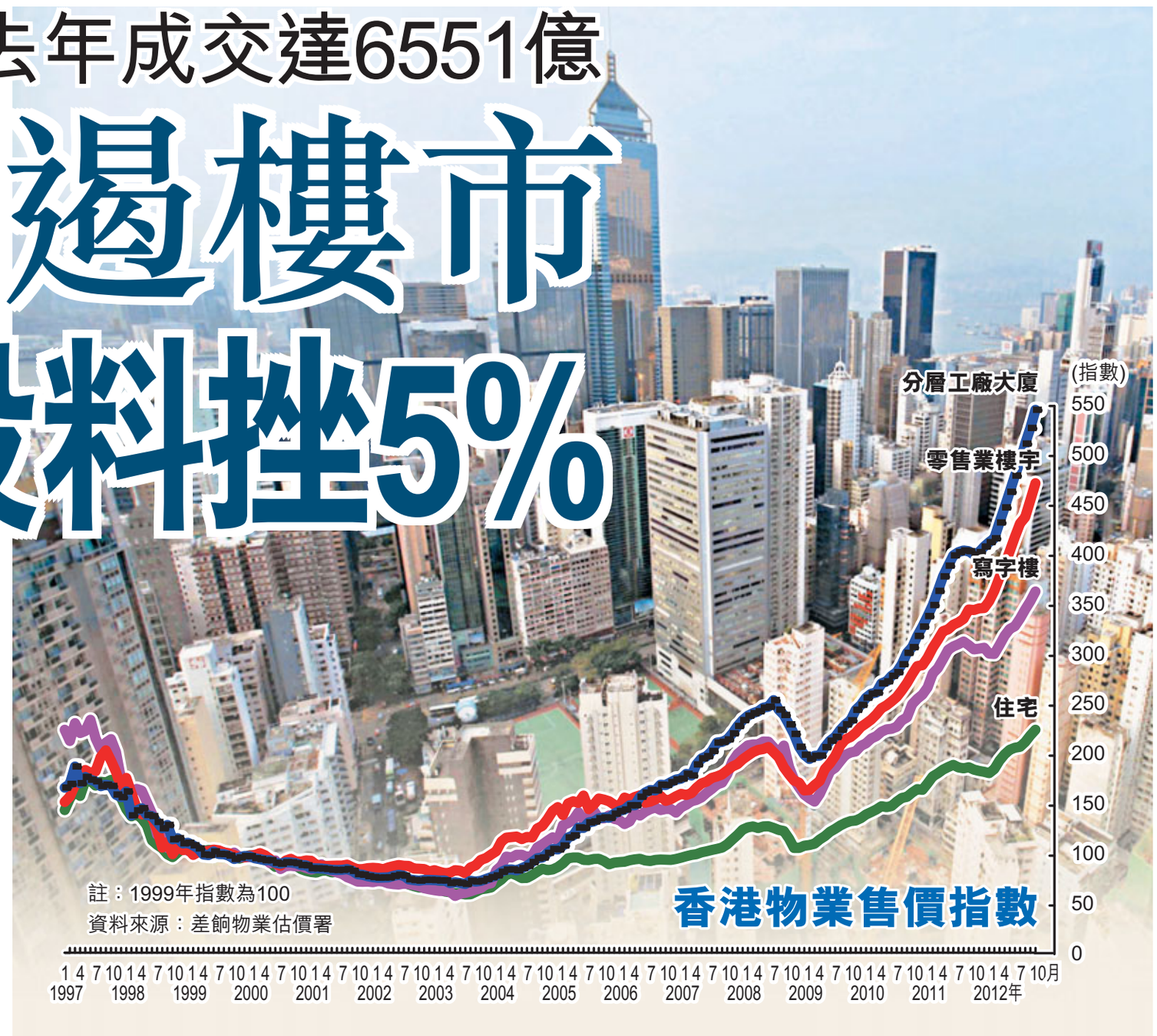
熱錢湧港買磚頭 去年成交達6551億

港府頻遏樓市 今年交投料挫5%



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）雖然政府在2012年連番出招打壓樓市，又推出港人港地政策，但在低息環境下，熱錢流入下難抑市場剛性需求下，去年住宅樓價錄逾20%升幅。雖然10月底政府推出加強版額外印花稅(SSD)及買家印花稅(BSD)「雙辣招」後，住宅交投開始下滑，2012年全年整體樓市仍有11.55萬宗買賣成交，總值逾6,551億元。展望2013年住宅樓市走勢，業界預期，二手住宅交投回落下，2013年整體物業註冊量料未能延續去年升勢，將跌約5%，成交金額亦會跌逾6%。

面對不少香港人埋怨內地人炒貴香港住宅樓價，政府於去年6月透過香港房屋協會推出首個只限持有香港身份證的港人購買的私人住宅盤喜雅，首批320伙一日沽清。新政府於7月上場後，亦於啟德發展區推出2幅港人港地，降低非本地居民按揭成數10%、又推出境外買家要支付15%的BSD，連本地公司名義買家亦包括在內，亦延長SSD期限至3年，令去年第四季一手盤推盤量及銷售量大幅減少80%，尤以豪宅最受打擊。

一手錄1.3萬宗註冊升兩成

美聯集團執行董事兼住宅部行政總裁陳坤興指出，2012年樓價走勢強勁，首11個月累升20.1%。自政府10月下旬推出「雙辣招」後，非住宅物業交投活躍，總結去年整體住宅樓宇買賣合約登記錄得81,333宗，創9年以來新低，按年下降3.7%，合約登記總值4,522.8億元，按年上升2.2%，不過，車位及工商舖物業共錄得34,200宗，按年大升40%，亦創出97年後新高，註冊金額更創96年有紀錄以來新高，共錄約1,987.5億元，因而帶動上年度整體物業註冊金額升幅跑贏大市，按年上升11.2%，更為1997年後第二個高位。

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦表示，發展商去年推盤積極，供應增多下，去年全年一手住宅錄約1.27萬宗註冊，按年升21.1%，創3年以來新高，註冊金額微跌1.1%至1,318.1億元。他續稱，2012年二手樓市成交可以用大上大落形容，最低的月份為1月，只錄2,705宗，3月則是最高的月份，錄10,066宗，兩月成交相差高達7,361宗。

辣招冰封二手樓 06年後新低

事實上，近年政府頻頻出招後，二手住宅按年註冊量波幅（最高與最低註冊量差距）節節上升，數字由2010年的166%上升至2012年的372%。回顧過去數字，僅2008年及1997年出現更大的波幅，分別為410%及467%。而當時適逢全球金融海嘯及亞洲金融風暴，香港經濟不穩。可見港府政策的影響力，在樓市成交當中掀起的波濤，幾可與環球經濟轉差的威力相比。

事實上，2012年二手註冊量走勢波動，尤其「雙辣招」後更令交投冰封，全年只錄7.01萬宗註冊，按年跌7.2%，更創6年新低。然而，由於樓價向上，帶動註冊金額上升，全年錄3,143.9億元，按年升3.4%。

由於「雙辣招」效應仍在，影響二手市場成交，尤以豪宅物業為甚，令今年二手交易金額回落宗數較大，美聯預料金額跌10%，註冊量則跌約7%至6.5萬宗。二手交投預期回落下，美聯預料，2013年整體物業註冊量料未能延續去年升勢，將跌4.6%至10.9萬宗，成交金額亦會跌6.4%至6,100億元。

中原：樓市波動 CCI看130點

中原預期，2013年外圍經濟隱憂仍在，內在因素如港府調控樓市持續，住宅供求不足等種種因素纏繞，樓市將於波動中發展，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%，每呎租金由22.8元升至27元，中原城市指數CCI將升至130點水平。

資金避辣招 車位舖市狂炒

■銅鑼灣擊敗美國紐約第五大道，成為全球最昂貴地段。圖為波斯富街。 資料圖片

■車位不受政府出招影響，越炒越貴，「百萬」天價車位湧現。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 周穎）政府去年10月底推出「雙辣招」針對住宅市場，本已火熱朝天的工商舖物業市場更是火上加油，資金搵出路，連帶車位全城瘋炒。中原預測，2012年全年工商舖買賣合約1.83萬宗，總值2,000億元，分別升28%及44%，均創歷史新高。預測2013年工商舖買賣合約2萬宗，總值2,800億元，按年分別增9%及40%，再創歷史新高。

美聯工商舖行政總裁黃漢成預料，2012年金額較2011年全年錄得67.6%增長同時，更創下按年紀錄新高。反映炒風的摸貨成交亦承接旺勢，料2012年全年錄593宗涉約69.2億元水平，摸貨比率創下自2006年高位。

銅鑼灣舖王呎價89萬

事實上，核心區舖位競爭激烈，去年共有5宗成交躋身全港舖王紀錄，當中銅鑼灣波斯富街77至83號地下K號舖，面積約200方呎，獲投資者斥資約1.78億元吸納，呎價高達89萬元，較2011年的舖王呎價高逾四成。全港最貴舖王集中地的銅鑼灣羅素街，以呎租達1,710元，擊敗名店林立的紐約第五大道，成為全球最昂貴的購物街道，按年勁升近35%，較全球主要購物地段的平均租金升幅高出7.7倍。

車位瘋炒至上百萬

為應對政府雙辣招，業主為找投資出路，炒賣陣地轉至車位，有車位業主更被主動洽購，車位搶手令價格越賣越貴，動軋「百萬」元方有交易。不論長沙灣美居中心車位，以至灣仔新銀集團中心車位，又或者是西環干諾道西118號商廈的車位，通通都過百萬入場。香港置業高級執行董事伍創業表示，近兩個月純車位註冊非常活躍，2012年純車位註冊可望創新高。

各大發展商2012年賣樓收入

發展商	樓盤	收入（元）
長實	盛世、盛薈、峻瀅、君珀、珏堡、一號．西九龍	約270億
信和	御悅、奧栢．御峯、天賦海灣、溢玥．天賦海灣等	約180億
新世界	名鑄、春暉8號、溱岸8號、迎海、尚悅等	約140億
新地	昇御門、海珏、天晉、瓏門等	逾130億
恒基	翠林、大埔比華利山別墅、迎海、尚悅等	約100億
嘉里	現崇山、紀雲峰、縉城峰等	逾70億
會德豐	Lexington Hill、Kadoorie Hill等	逾70億
中海外	歌賦嶺、牛津道1號等	逾50億
嘉華	深灣9號、嘉岫薈	約50億

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

主要發展商2013年可發售項目

發展商	項目數量	單位數目	主要項目
長實	6	5,533伙	環宇（1,720伙）、日出康城3期（1,648伙）、嵐山（1,350伙）
新地	12	6,233伙	元朗第15區（YLTL 507）（2,508伙）、瓏門2期（911伙）、爾巒（780伙）、Residences譽88（352伙）、天晉2期（782伙）
恒基	9	3,366伙	尚悅（1,724伙）*、迎海2期（865伙）*
新世界	9	3,216伙	溱柏（1,510伙）、繼園街/上繼園里/下繼園里1期（611伙）
信和	2	1,252伙	利東街/麥加力歌街（A及B地盤）（1,299伙）*、天賦海灣4期（1,077伙）*
南豐	1	1,419伙	東涌55B區（TCTL 37）（1,419伙）

*為合作發展樓盤，單位數量按股權攤分

資料來源：利嘉閣地產研究部 製表：記者 梁悅琴

今年新盤萬六伙 9年最多

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港府自2009年積極增加土地供應，私宅動工量亦由低位回升，發展商推盤步伐亦加快。利嘉閣預計，2013年可供推售的全新私宅單位會推升至約3萬伙，實際推盤量則約1.6萬伙，按年分別增加25%及39%，創出近5年及9年新高。該行又預期今年一手私宅買賣登記額增加29%至1,725億元，創歷史新高，登記量料增16%至1.5萬宗，創近4年新高。

新界區供應逼二萬伙

利嘉閣地產董事徐志華表示，2013年新盤以新界區供應最多，達19,398伙。政府推出買家印花稅後，內地客及公司客減少，相信發展商的開價會更貼近二手價，與二手溢價僅相差10%至15%，並會向買家提供更多優惠，令新界區二手價受壓，九龍區新盤價料持平、港島區新盤價仍會企硬，今年整體樓價料趨平穩。

利嘉閣地產高級營業董事王俊琳表示，2013年可售新盤當中，單位總量逾千伙的大型項目已有9個，總數合計多達14,074伙。當中長實便有3個大型新盤推售，包括位於荃灣西站環宇（提供1,720伙）、將軍澳日出康城（提供1,648伙）及大埔鳳園住宅項目（提供1,350伙）。

新地元朗15區涉2508伙

新地於元朗第15區住宅項目為今年重頭項目，提供2,508伙，同系於屯門瓏門2期（911伙）、爾巒（780伙）及天晉2期（782伙）亦是明年焦點新盤。

新世界及會德豐合作的港鐵柯士甸站C及D地盤，合計1,267伙，首期875伙亦計劃今年推售，為九龍區焦點新盤；至於港島區方面，最大型項目為信和、合和及市建局合作發展的利東街/麥加力歌街項目，提供1,299伙。至於南豐於東涌55B區的大型住宅項目亦計劃今年推售，提供1,419伙，為東涌區近年最大型的新盤。

■灣仔利東街/麥加力歌街項目涉及1,299伙，為港島區今年最大型項目。 資料圖片

港府谷供應 二線發展商起動

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府銳意增加土地供應，繼續推出限呎或限量住宅地，又出招壓市，未減發展商入市意慾，甚至令中小型發展商如嘉里、嘉華、永泰、麗新、以至億京、宏基資本等都可以成功入市增加土地儲備，令樓市更百花齊放。

5雄分據將軍澳7地

以將軍澳而言，2012年共推出7幅住宅土地招標，分別由5個大中型發展商及財團瓜分，其中大型發展商新地合共斥資35.78億元買入將軍澳第66C1及66D2區；另一大型發展商會德豐亦於2012年初及年底樓市低潮斥資38.28億元買入第66B2區及第68A1區；中型發展商嘉華斥資11.68億元買入第66D1區，又夥拍信置以22.85億元買入第66C2區。

至於已久違香港地產界好一段時間的麗新發展，在新總裁周福安上場後亦顯功架，夥新地非執董郭炳湘於11月底合作斥資28.26億元奪將軍澳第68A2區臨海住宅地，樓面地價達4,929元，創將軍澳住宅樓面地價新高。

華懋26億奪荃灣城畔

此外，華懋於2012年初以逾26億元投得西鐵荃灣西站五區城畔住宅項目；嘉里於2月以27.39億元投得屯門掃管笏豪宅地，永泰地產夥拍萬泰組財團於8月底以30.38億元投得沙田九肚山豪宅地。而中國海外於3月以25.38億元買入鴨脷洲海傍住宅地，每呎樓面地價高達11,044元，更創香港仔區的地價新高，該公司亦於6月投得市建局馬頭角區北帝街、木廠街的商住發展項目。億京則於3月以4.11億元低價奪天水圍酒店地。宏基資本於12月以1.94億元投得九龍官涌街的商住土地。

長實逾135億買3地

大型發展商亦有不俗戰績，長實於2012年內斥資逾135億元投得3幅土地，包括於4月投得市建局中區卑利街/嘉咸街地盤B的商住項目，8月又以96.31億元的一筆過預繳付款出價成功投得荃灣西站五區灣畔住宅項目，11月再以29.01億元奪馬鞍山落禾沙住宅地。

新地去年亦合共斥資104.88億元買入3幅土地，除了以35.78億元投得將軍澳第66C1及66D2區住宅地外，亦於7月以69.1億元奪北角渣華道及電照道（前北角村）住宅地。新世界發展則於9月投得旺角區洗衣街（「波鞋街」）的商住重建項目。

■將軍澳去年推出7幅住宅土地招標，分別由5個大中型發展商瓜分。 資料圖片