

美退市息魔逼近 新盤倍增兼減價



■明年本港將有不少逾千伙的新盤推出，包括大埔嵐山可供1,350伙。 張偉民攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、涂若奔）美國宣布「退市」但未加息，不少分析指短期對香港影響輕微，但多位學者警告，本港息口可能提前攀升，發展商同時已適應一手住宅銷售條例，明年一手盤供應或倍升至1.5萬伙至1.6萬伙，加上他們要追業績，將續以低價促銷，本港樓價明年可能下調5%至15%。

左右明年樓市因素

利好因素

- 1、美國退市，但明年仍維持超低息環境。
- 2、美國實體經濟復甦，香港出口好轉令經濟增長勢好，樓市調整可望結束。
- 3、香港目前約140萬名業主中，60%二手樓業主完成供樓；樓按成數平均為55.3%，供樓負擔水平37.3%，低於1997年逾110%。
- 4、政府建屋目標溫和，每年2萬伙。
- 5、內地經濟向好，民企或個人來港置業等於打七八折。

利空因素

- 1、美元轉強，香港或提早加息，對香港資產價格有影響。
- 2、政府的3D重稅未撤，投資及換樓成本重，換樓鏈有影響。
- 3、一手盤適應新銷售條例，明年供應料倍升至1.5萬伙，開價克制，而二手樓無稅務補貼，交投受壓。

製表：梁悅琴

主要發展商明年可供發售項目

發展商	項目數量	單位數目	主要項目
新鴻基地產	14	8,601	元朗第15區(2,508伙) 東涌55A區(2,392伙)
長實	8	6,656	環宇(1,717伙) 緻藍天(1,648伙)
恒基	7	2,806	迎海(3期)(1,092伙)
新世界	7	2,055	大埔仔(681伙) 繼園里街1期(611伙)
會德豐	4	1,424	柯士甸站D地盤(691伙)
信和	7	1,370	大埔白石角 科進路23號(1,091伙)
嘉里	5	1,341	九肚56A區(970伙)

註：合作發展之樓盤，單位數量歸入負責銷售的發展商
資料來源：利嘉閣地產研究部

製表：梁悅琴

港明年樓價不樂觀

中原地产亞太區總裁黃偉雄指出，美國退市象徵美國經濟基調逐步向好，對香港出口有益，本港經濟向好，明年住宅樓價先跌後升，明年上半年豪宅價跌10%至15%，下半年回升5%，至於中小型住宅明年上半年跌10%，下半年料回穩。

發展商追業績續低價賣

他指出，受到一手住宅銷售條例影響，今年一手盤料只有8,500宗成交，創18年新低，成交額只有800億元，創4年新低。基於發展商已適應一手住宅銷售條例，明年銷售量會倍升至1.5萬伙，發展商要追業績，開價自會克制，續以低價促銷。

另一代理行，美聯集團副主席黃靜怡亦指出，面對美國退市、息率回升及供應趨升等情況下，二手樓價未來兩至三年內會跌20%至30%。交通銀行香港分行首席經濟及策略師羅家聰更為悲觀，因香港樓價自今年9月開始下滑，不排除美聯儲退市觸發樓價跌得更急，有機會一口氣下跌30%至40%。

發展商方面，嘉里發展執行董事朱葉培認為，美國退市規模不算太大，加上聯儲局主席伯南克表明利息不會太快回升，預期香港明年利息走勢仍然穩定，並於未來數年循序漸進地上升。他相信，香港明年樓市波動不大，樓價可平穩發展。

銀行加息無需跟隨美國

房產發展研究中心研究員姚松炎昨日接受文匯報訪問時指出，目前市場的息口水平很大程度是受資金流向影響，即使美國未有加息，本港的息口也面對上調壓力，預計1年內將會出現輕微升幅，明年本港樓價可能下調5%。姚松炎進一步解釋稱，全球資金趨向一體化，息口水

平僅部分由央行主導，特別是長債的息口水平，很大程度由市場自身決定。美聯儲雖暫未加息，但減少買債之舉已向市場發出信號，並已傳導至本港，一旦資金流向發生改變，令銀行感覺銀根短缺，市場息口上調和樓價下跌都將不可避免，但一年內的變幅仍較緩慢輕微，估計樓價「打橫行」或最多跌5%。

事實上，受近期發展商爭相以送優惠變相減價影響，買家購買力被凍結，二手樓市停頓，反映本港二手樓價走勢的中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報117.49點，創47周新低，按周下跌0.57%，並連跌三周共1.8%，亦跌破今年2月雙倍印花稅(DSD)後的117.60點低位。

另一學者，浸會大學財務及決策系副教授麥萃才則表示，美聯儲從「開始減少」到「完全停止」買債，將是一個較長的過程，並不是馬上收緊銀根，相信短期對本港市場只會心理層面的影響，估計美聯儲最快要到明年第三季才加息，屆時本港迫隨加息，將對樓價造成負面影響。

走勢未明 轉用P按穩陣

不過，麥萃才強調，美國未有加息，不等於本港的息口不會上升。由於市場預期開始扭轉，如銀行覺得自身銀根較緊，不排除會將按息口調整，例如從P-3升至P-2。在現階段，他認為買家申請樓按時，「借P按較借HIBOR（銀行同業拆息）更穩陣」，因為HIBOR反應市場的供求關係，波動變化較大。

獨立經濟學家關焯輝亦表示，美國自身未有加息，本港息口也會有上升壓力，估計明年樓價調整幅度大於今年，幅度為10%至15%，屆時若供應量也有所增加，跌幅不排除達20%。



■嘉里發展朱葉培



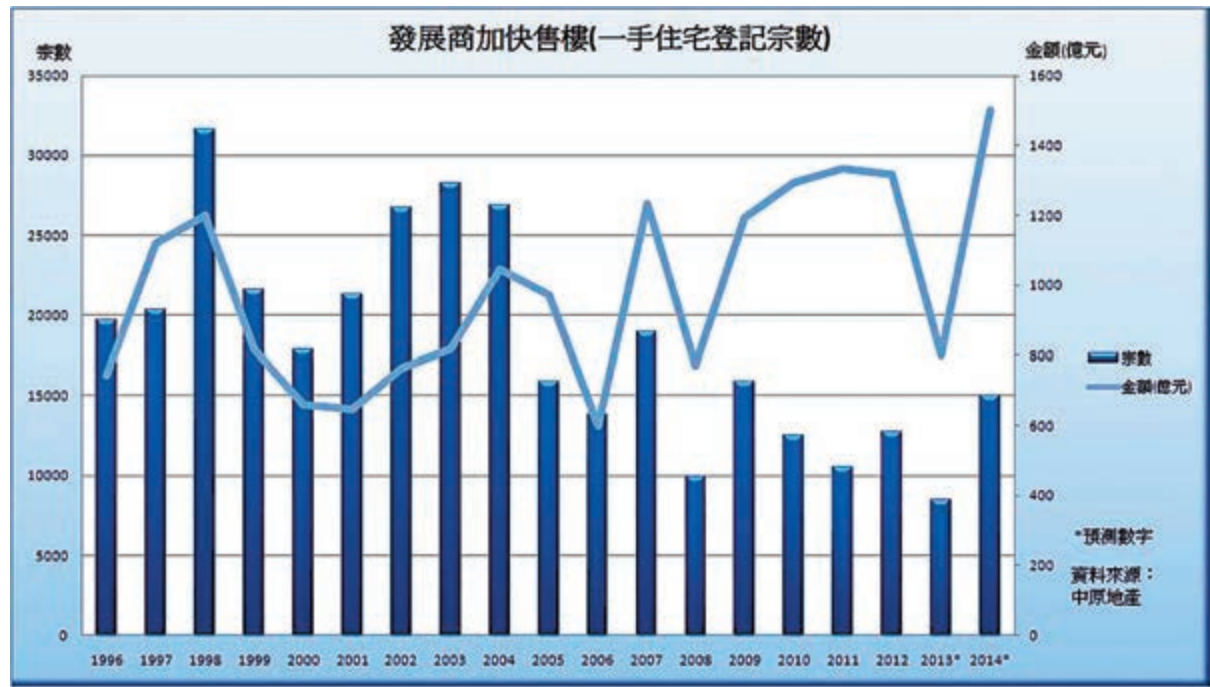
■中原地產黃偉雄



■房產發展研究中心姚松炎



■浸會大學麥萃才



冬至聖誕臨近 新盤銷售冷清

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受冬至及聖誕假期氣氛影響下，昨日新盤銷情冷清，全日只錄7伙成交。其中，西環EIGHT SOUTH LANE 加推的20伙昨日未有成交，而以送稅等優惠變相減價約13%重推的馬頭角御門，前23伙亦只售出1伙。

角咀浪澄灣、油塘OCEAN ONE、灣仔蘭匯、元朗漆柏及馬頭角御門，前各佔1伙。

全港單日7成交

至於今日截票的屯門站龍門2期第二及第三批合共170伙，消息指昨日獲約200票登記，累收約1,600

票，超額登記8.4倍。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，近月一手私樓表現理想，帶動本月迄今整體物業註冊量顯著上升。據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，12月首19日整體物業(包括一手私樓、二手住宅、工商舖、純車位及其他等)註冊量錄約3,500宗，比起上月同期2,849宗上升22.9%。據資料顯示，月內首19日一手私樓註冊量錄約976宗，比起上月同期430宗大幅急升127%，本月勢將再破千宗，即連續兩個月超越千宗水平。

將軍澳元朗沙田 下調壓力最大

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）展望明年一手盤表現，業界估計，全年約有1.5萬伙至1.6萬伙銷售登記，成交額料會倍升至1,500億元至1,550億元，創歷史新高紀錄。其中，以將軍澳、元朗及沙田區供應最多，並料此三區的一、二手樓價下調壓力最大。

新例形成今年「休市期」

事實上，因《一手住宅物業銷售條例》於今年四月底實行初期，發展商因未能適應新例運作，減慢推盤步伐，令一手市場曾經出現接近3個月的「休市期」，加上部分項目則因申請預售樓花同意書出現阻滯，不少私宅項目需延後至明年才能發售，以致今年料只有8,000宗成交，成交額約800億元。其中，以新世界、新鴻基地產、恒基地產及信置表現最佳，4間發展商各自銷售額均逾百億元。

利嘉閣資料研究部指出，綜觀2014年，該行初步預計明年一手私宅推盤量最少達1.7萬伙，較今年實際推盤量約1.25萬伙增加36%；一手私宅買賣登記宗數則可望大增65%至1.6萬宗，兼創7年新高。由於明年可售一手單位面積較少，並且較偏離市區或鐵路沿線地帶，單位平均售價應較去年略低，故推算明年一手私宅成交總值只有約1,550億元，較今年預測的980.1億元增加58%，創歷史新高紀錄。

按地區劃分，新界區供應量最多，涉及項目41個，單位總數21,157伙，佔明年整體供應69%，當中以西貢（將軍澳）、元朗及沙田區佔多。西貢區明年將有8個項目合共5,070伙可供發售，稱冠各區；元朗區亦屬明年重點發展區，可供應單位數量4,354伙。此外，住宅重鎮沙田區亦有多達4,315伙全新單位供應。

元朗第15區2508伙最大

按項目劃分，逾千伙的大型供應全數來自新界區，其中以元朗第15區規模最大，單位總數2,508伙，其次為東涌55A區(2,392伙)及荃灣環宇(1,717伙)。至於將軍澳日出康城3期緻藍天(1,648伙)、大埔嵐山(1,350伙)、馬鞍山迎海3期(1,092伙)及大埔白石角科進路23號(1,091伙)亦屬矚目「大盤」。

預計明年可供發售項目(按地區統計)

地區	項目數量	單位數量	主要項目
西貢	8	5,070	緻藍天(1,648伙)、將軍澳66A區(960伙)
元朗	7	4,354	元朗第15區(2,508伙)、爾巒(668伙)
沙田	5	4,315	迎海(1,092伙)、九肚56A區(970伙)
大埔	6	2,625	科進路23號(1,091伙)、嵐山(1,350伙)
離島	5	2,556	東涌55A區(2,392伙)
九龍城	17	2,060	佛光街/忠孝街(526伙)
油尖旺	11	1,840	柯士甸站D地盤(691伙)
荃灣	4	1,809	環宇(1,717伙)

資料來源：利嘉閣地產研究部

版面導讀

中財辦談宏調
中央財經領導小組辦公室副主任楊偉民表示，政府宏觀調控不宜頻頻施行，部分產業、地區、價格不應屬於宏觀調控範圍，土地、環境等長期政策更不應作為短期調控手段。
詳刊A4

中國成功發射 玻國首顆衛星
21日凌晨，西昌衛星發射中心，長征三號乙運載火箭噴射出熊熊烈焰，在驚天動地的呼嘯聲中拔地而起，將玻利維亞首顆通信衛星「圖帕克·卡塔里」送入太空。
詳刊A5

奧巴馬死撐 今年非最差
美國總統奧巴馬去年11月連任以來，經歷中情局前職員斯諾登洩密、華府監控和聯邦政府關門等連串打擊。奧巴馬在白宮舉行的年終記者會在白宮舉行，這是他總統生涯最差一年。
詳刊A9

港聞 內地佳麗成 亞姐總決賽
《2013 亞洲小姐競選總決賽》昨晚圓滿結束，內地的佳麗贏取了大部分獎項，成為亞姐選舉的大贏家。賽果爆出連環冠軍為來自遼寧大連的學生房星彤，令人跌眼鏡。
詳刊A12

中電「升職減壽」
升職加薪應該是「打工仔」喜訊，但有中電員工反映，公司自2004年開始改制，技工職級若接受升職安排，退休年齡將由65歲降至60歲。工會形容中電做法變相「升職減壽」。
詳刊A15

港聞 1.3萬宗涉新來港 申請公屋個案
有組織透露將挑戰有7年居港限制的公屋政策，運輸及房屋局局長張炳良表示，公屋輪候冊中，因一半家庭成員居港未夠7年而凍結的個案多達13,500宗，強調會詳細研究影響。
詳刊A16