美退市下 3萬新盤年內推

■囍滙示範單位。 資料圖片

新地長實兩強佔半 將軍澳元朗沙田重災區

在新辣招、一手新例實施及美國退市等消息影響下，去年整體樓市成交約7萬宗，按年跌40%，其中一手成交約1萬宗，按年跌約25%。踏入今年，不少發展商都要追回去年失去的銷量，令可供應新單位按年增7.6%，至3萬伙，創6年新高，單是新地及長實兩大龍頭的供應已近1.5萬伙。新盤供應量遠超過去18年平均每年1.8萬伙的吸納量。換言之，劈價搶客潮一觸即發，其中供應最多的將軍澳、元朗及沙田區勢成重災區，業界普遍預料今年樓價會跌10–15%。 ■香港文匯報記者 黃嘉銘

新地去年10月率先為旗下九龍站天璽買家提供一系列稅務津貼以及回贈優惠，成功為樓市「解辣」，掀起中上價物業認購熱潮。加上市場預期今年低息環境於短期內仍然維持，對樓市帶來正面影響，為一手新盤市場注入潛在購買力。去年末各發展商都加快推盤節奏，避免積壓貨源，料新盤於今年繼續會浪接浪登場。

三大地產商盤佔全港六成

綜合各發展商提供的資料，今年本港可供發售的一手單位多達3萬個，較去年增7.6%，並創6年新高。各發展商中，以新地所佔的項目及伙數最多，今年可供發售的項目多達11個，涉及伙數接近9,000伙，單是大型新盤項目元朗第15區（YOHO Town 3期）以及東涌55A區就分別提供約2,500及2,400個供應單位。

另一龍頭發展商長實今年將推售8個項目，超過6,000伙供應，且坐擁荃灣環宇、大埔嵐山及將軍澳緻藍天3個逾千伙大型項目。另外，恒基明年共有8個項目可供發售，共3,000伙，當中單是馬鞍山迎海2至4期供應已多達2,431伙。三大地產商合共可推售1.8萬伙，佔本港今年總供應量六成。

若按地區劃分，以將軍澳、元朗及沙田三大區的供應最多，各自提供5,400、4,400及4,300個單位。當中將軍澳及沙田區部分項目來自近年兩大土地的供應倉庫將軍澳以南臨海地皮及九肚56A區，由於隨後項目新供應將接踵而來，故發展商於此兩區定價上或會造成一定壓力。

料一手登記價量齊升60%

利嘉閣地產研究部資料顯示，預料今年一手樓登記量1.6萬個，較去年的約1萬宗，按年升近60%；銷售額料達1,550億元，較去年約940億元升65%。

在供應大增及美國啟動退市之下，投行及地產界對今年樓價普遍看跌10-15%（**見表**）。理工大學建築及房地產系助理教授許智文分析指，鑒於今年的新盤供應量大增，料新盤的戰況將更加激烈。而為吸引買家，相信未來新盤將繼續藉着稅務回贈及折扣優惠等來爭奪客源。

中文大學市場學系教授冼日明認為，近期新地瓏門II期的熱賣，可反映出港人的買樓心態對於發展商的品牌效應以及周邊購物交通配套，投資者均甚為重視。此外，新地以「斬件」及「擠牙膏式」發售，推銷工作不算急促，加上先賣較貴價的大單位，再推細戶型較低價單位，實際定價不太進取。

美若加息樓價勢跌超兩成

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指出，美聯儲局本月起已開始逐步退市，儘管息口暫仍然低企，但在加息等不利因素陰霾下，未來資金流走速度將影響樓價表現，短期內二手樓價有5%至10%下跌空間。若美國一旦加息，樓價未來兩至三年將有兩至三成的下跌空間。

2014年部分主要新盤

發展商	項目	待售單位數目
長實	將軍澳日出康城第3期緻藍天*	1,648伙
	將軍澳85B區石角路	872伙
	大埔鳳園嵐山一期	1,071伙
	荃灣環宇*	1,717伙
新地	將軍澳66A區	960伙
	將軍澳66C1區	312伙
	元朗第15區（YOHO Town 3期）	2,508伙
	錦田爾巒	668伙
	錦田沙埔一期I、II及IV項目	1,029伙
	東涌55A區	2,392伙
	何文田佛光街及忠孝街項目	526伙
恒地及新世界	馬鞍山迎海2至4期	2,431伙
新世界	北角繼園街項目	611伙
會德豐及新世界	柯士甸路D地盤*	691伙
會德豐	將軍澳66B2區	591伙
信置	大埔白石角D1及D2地盤	1,091伙

註：*為與港鐵合作

製表：黃嘉銘

機構對2014年住宅樓價預測

	一般住宅	豪宅
摩根大通	跌20–30%	–
瑞銀	跌15–20%	跌15–20%
美銀美林	跌15%	–
里昂	跌12%	–
萊坊	跌10–15%	跌5–10%
仲量聯行	跌10%	跌10–15%
戴德梁行	跌10%	跌10–15%
麥格理	跌10%	–
美聯	跌5–10%	–
利嘉閣	跌5%至升5%	跌5%至升5%
交銀國際	持平	–
第一太平戴維斯	–	跌5–10%
高力	–	跌15%

新盤狙擊二手 樓市走勢未定

■受一手狙擊的二手業主若決心退市，短期內叫價需調整10%至15%，才有望脫手。 資料圖片

樓市隱憂

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）在重重辣招包圍下，去年整體樓市成交跌近40%，但樓價全年仍升2.73%，跑輸通脹（去年首11月本港基本通脹4%）。踏入2014年，樓市宜留意三大不明朗發展：1、美聯儲本月起縮減買債規模，開始邁出退市步伐，市場對加息的憂慮與日俱增；2、發展商賣樓追數壓力愈來愈大，由新地天璽「贈稅抗辣」在去年尾揭開新盤減價大戰，戰幔延續至今仍未結束，對二手市場的影響逐漸發酵；3、政府未有表明在樓市調控中傾向加辣或減辣。以上種種，成為2014年樓市走向的關鍵。

郭炳江：料整體樓價平穩

本地龍頭地產商新地聯席主席兼董事總經理郭炳江日前表示，從美聯儲減少買債的規模來看，雖然令近期息率有輕微上升，但相信退市步伐緩慢，預期息口不會有太大變化，低息環境料維持兩三年。本港樓價受制多方面，他相信整體樓價不會大上大落，但個別地產商推盤時，可能想加快出貨，故有機會會減價促銷。

■郭炳江 資料圖片

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，去年本港一直受到美國考慮退市的憂慮影響，樓價裹足不前，今年1月起開始削減買債規模100億美元，這意味着退市機制已啟動，買家入市態度會變得更審慎。儘管息口暫時仍然低企，但在加息等陰霾下，未來資金流走速度將影響樓價調整幅度，短期內二手樓價有5%至10%下跌空間。

美聯：有三成下跌空間

至於樓價的調整幅度，劉嘉輝認為，還需要參考資金流走速度及其幅度。若美國一旦加息，按息上升不單打擊置業需求，存款利率上升則會令業主放售單位意慾加強，預期樓價未來兩至三年將有兩三成的下跌空間。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑則認為，買家印花稅及雙倍印花稅已成功擊退海外熱錢流入本港物業市場，相信美國宣布減少買債，對香港整體樓市影響輕微。他補充，美國正式退市，象徵美國經濟基調正逐步向好，對香港出口亦有脾益，長遠而言，對樓市起正面作用。

長遠走勢 美息口關鍵

不過陳永傑指，對近期受一手狙擊的二手業主而言，退市則加重了他們的負面情緒，料決心放售之業主，短期內叫價需調整10%至15%，才有望成功脫手。再者，長遠影響香港樓市走向的，最關鍵還是美國息口走勢。現時香港按揭息口仍於歷史低位處徘徊，供款仍較租金低，市場普遍預期2015年美國才有機會加息，料屆時香港樓市才面對真正考驗。

■陳永傑 資料圖片

加辣減辣 因時制宜調整

業界激辯

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）回望過去一年在辣招包圍下的樓市，政府打壓炒家買樓意慾收到一定成效，市場成交急挫四成。除地產代理的生計大受打擊外，於其他相關環節如裝修、傢俬電器、五金、搬屋、律師及銀行等，甚至庫房的物業交易稅收，亦受到不同程度影響。近期一手樓「送稅」抗辣令市況轉熱，投資者亦重新入市。新的一年，政府加辣或減辣，業界眾說紛紜。

若新盤旺 料加重稅

萊坊董事兼大中華區研究及諮詢部主管林浩文認為，若未來3個月至4個月新盤銷情持續暢旺，政府或加重徵收買家印花稅（BSD）及雙倍印花稅（DSD）。

他解釋，近期發展商提供的優惠將會抵銷需求管理措施帶來的影響，加上今年發展商有散貨壓力，相信推盤步伐會加快，有機會因供應過多而出現減價戰，從而吸引投資者重投住宅市場，並相信內地買家於住宅市場比例，由現時的半成回升至約一成，公司買家比例則由一成增加至一成半。

美聯物業首席分析師劉嘉輝則認為，目前樓市整體表現明顯較去年疲弱，樓價暫未有上升動力。在成交量持續低迷之下，料政府不會「加辣」，但相信「辣招」仍會持續。

樓市健康 或撤辣招

身兼長策會成員之恒生管理學院商學院院長蘇偉文表示，政府推出買家印花稅等辣招，從樓宇需求着手管理。不過政府愈做得多，市場便愈多不利因素、隱憂，該等措施主要目的為穩定樓價，非使其大跌；倘沒有辣招，樓價將飆升得更高。他預料，待樓市健康時，政府方會考慮撤招。

■土瓜灣港圖灣。 資料圖片

蘇偉文引用新加坡及澳門等例子指出，政府調控樓市措施對遏抑樓市只會起短暫作用，長遠影響樓市起跌的仍是經濟增長及市民實際住屋需求。

中信証券國際執行董事林一鳴則認為，政府辣招影響力將會日漸減退。他解釋，雖然港府不會在短期內收回辣招，但效用將會減退。從各地的經驗來看，政府壓低需求會把樓市變成「死市」，但卻未必出現大跌，當政策執行一段日子以後，樓市需求就會重拾升軌。

此外，林一鳴認為，很多樓市的投資者，在政府去年2月底出招的時候暫停所有買入的決定；經過了一年的觀望後，部分投資者已開始考慮入市。

新地率先減價 淡市贏家

2013年發展商賣樓成績

發展商	主要樓盤	售出單位	賣樓收入
新地	天晉2期、Residence譽88、天璽、Imperial Kennedy、SHOUSON PEAK及瓏門II期	1,600伙	逾170億元
新世界	尚悅、溱栢、溱林、溱岸8號、THE AUSTIN及EIGHT SOUTH LANE	約2,000伙	約160億元
信置	海鑽・天賦海灣、觀月・樺峯及囍滙	約650伙	逾100億元
恒地	尚悅、曉尚、曉柏、天匯及維峯	約1,000伙	約100億元
會德豐	Kadoorie Hill及THE AUSTIN	約289伙	約50億元
合和	囍滙	約450伙	約45億元
長實	昇柏山、一號・西九龍及尚城	約510伙	約40億元
嘉里	港圖灣、紀雲峰及現崇山	約300伙	約40億元
南豐	昇薈	約723伙	約30億元
恒隆	浪澄灣	約268伙	約23億元
和黃	白加道28號	3伙	約18億元
太古	DUNBAR PLACE、珒然及蔚然	約30伙	約9億元

製表：梁悅琴

送稅奏效

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）在美國退市陰霾下，加上前年底及去年初推出的重重辣招，令發展商推新盤步伐一度近乎停頓。總結2013年各大發展商的賣樓收入合計只有約940億元，按年跌29%，創近5年新低，銷售量只有約1萬宗，亦創出1996年以來18年新低。帶頭劈價的新地，成為淡市贏家，賣樓收入逾170億元，創集團賣樓歷史新高。長實賣樓僅達標約16%，為過去13年最差。

特首梁振英在去年首份《施政報告》定下未來3年至4年興建6.7萬個私樓單位，即每年興建2萬個私樓單位，隨後的預算案，亦落實在2013年2.58萬個私樓供應目標，加上去年2月份突然「加辣」，推出雙倍印花稅，4月底《一手住宅物業銷售條例》實施，令新盤推售步伐近乎停頓，一手成交在4月的註冊量844宗，急跌至6月的155宗，是自2008年11月「金融海嘯」以來，錄得最低的單月一手成交。

豪宅年尾主導一手市場

踏入第三季，發展商重拾推盤步伐，中小型新盤在一手新例後先拔頭籌，主導第三季一手成交。其後於10月初，新地率先劈價重推九龍站「天璽」貨尾，首批貨尾平均呎價較平均二手呎價低10%，加上印花稅回贈優惠，變相大幅減價近30%，帶旺豪宅市道。各地產商紛紛推出豪宅新盤，並效法新地劈價，令豪宅成交於年尾逐漸取代中小型單位，主導一手市場，11月一手成交宗數1,141宗，是一手新例實施以來，新盤成交首次突破1,000宗。

全港新樓銷售 18年新低

然而，總結2013年各大發展商的賣樓收入，合計只有約940億元，按年跌29%，創近5年新低，銷售量約1.058萬宗，按年跌16.75%，創出1996年以來18年新低。以收入計，新地、恒地、新世界及信置最進取，全年賣樓金額均逾100億元，其中新地賣樓收入逾170億元稱冠，新世界以約160億元隨後，更創出集團賣樓歷史新高。

至於一向賣樓稱王的長實，受制於預售樓花同意書批出進度比預期慢，全年只有昇柏山全新樓盤推售，全年售樓收入少於50億元，遠遜300億元的目標，為長實13年來賣樓收入新低。

以往少有新盤推售的發展商，如合和及和黃，去年有新盤囍滙及白加道28號推出下，其賣樓收入分別約45億元及約18億元。