



■多間外資大行預料來年本港樓價保持平穩。 資料圖片

今年樓市將在高位上終結，一眾準上車客關注來年樓價走勢，雖世上無預知水晶球，但至少可留意各大外資行如何把脈。本報綜合各大主要外資機構預測，顯示各大行普遍認為來年樓價仍維持平穩甚至向上，亦有個別機構「熊心」睇跌三成。值得注意的是，這些機構去年底時均齊聲睇跌，不過隨着年內港府政策調整及外圍因素影響令預測落空，樓價倒升一成。置業人士入市，除參考專家意見，更應衡量自己當時能力及條件。

**綜**合多間大行睇法，以預測來年樓價平穩居多。仲量聯行上周表示，2014年香港住宅樓市仍然由用家主導，一手市場續為焦點，預料明年這市況將會持續。雖然有機會加息，但預料不會對樓價構成太大衝擊，因為這影響會被建築費上升所對沖，預料一般住宅樓價將會持平或跌5%。

### 豪宅售價有下行壓力

該行又指政府今年5月放寬雙倍印花稅條款，延長退稅差額期限，這措施對一手住宅尤其有利，並帶動整體樓市氣氛。不過樓市仍存隱憂，例如過去一年政府招標土地的中標價格明顯下跌，這往往反映發展商對未來四五年樓市前景的看法，但假如利率維持低水平，則明年樓價有機會上升亦不足為奇。

### 整體樓價料保持平穩

萊坊表示，政府的數據由於加入新盤在內，樓價指數估計仍會上升；但若連同市場二手成交，該行預料明年一般住宅樓價橫行。至於明年豪宅和一般住宅的價格表現將不同。萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文表示，由於雙倍印花稅的推行，今年豪宅價格有輕微下行

壓力，預計明年跌幅將在5%內。第一太平戴維斯早前表示，由於多項利好為樓市降溫，豪宅價格前景仍未明朗。加上短期內可能加息的消息壓抑樓市格價上升，預期2015年的樓市價格將會保持平穩。高力國際指，預計明年整體樓價升5%，豪宅可升3%，主要受建築成本不斷上升影響，加上市場持續供不應求，雖預料明年美國或啟動加息，但相信對住宅樓市影響不大。

世邦魏理仕早前表示，近年本港土地供應逐步上升，但相信要待四五年才會反映於住宅供應上，預料在供應轉趨穩定下，未來樓價將以橫行為主。至於瑞銀則預料樓價明年跌10%至15%，主要受利率上升、供應提升，以及發展商定價等因素影響。

### 淡友後市睇跌逾三成

亦有外資行繼續睇淡後市，當中巴克萊對香港樓市近期一直是淡友，回顧去年底就曾發表今年樓價看跌三成的論調。該行認為目前樓價倒升的現象源於供需失衡，地價下跌但住宅價則上升；相信最終理論與現實會一致。隨着供應增加，地價下跌，對未來住宅樓價走勢維持審慎，相信樓價最終會下滑，料幅度將達

### 各大行住宅樓價預測一覽

| 機構      | 今年預測     | 今年結果 | 明年預測     |
|---------|----------|------|----------|
| 仲量聯行    | ↓10%-15% | 樓價   | ↑5%-10%  |
| 高力      | ↓15%     | 指數   | ↑5%      |
| 第一太平戴維斯 | ↓5%-10%  | 數累   | 持平       |
| 萊坊      | ↓10%-15% | 升    | 持平       |
| 世邦魏理仕   | —        | 一    | ↓35%     |
| 巴克萊     | ↓30%     | 成    | ↓20%     |
| 德銀      | ↓50%     |      |          |
| 瑞銀      | ↓15%-20% |      | ↓10%-15% |

資料來源：綜合各大行 製表：記者 蘇洪鏘

事實上，去年港府再度加辣，發展商為應對辣招紛紛劈價，去年底德銀就因此預測今年住宅樓價可能插水一半，成為同期「最熊」外資行，讓市場譁然。雖然今年結果與預測相左，不過該行今年預測仍然吹淡，最新報告指本港經過11年的樓市升勢，預期2015年進入調整期的機會上升，明年住宅樓價估計跌20%，未來兩三年樓市將回復供求平衡，預期樓價向下調整。該行解釋，支撐樓價的多項因素正在消退，包括內地買家減少、新盤供應增加，以及加息周期即將開始等，令買家支付能力下跌。



■張炳強(左)邀請鄭寶鴻一同參觀香港大車站。 蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)港鐵西港島線即將於月底通車，周二(16日)開售的沿線新盤西營盤維港峰可謂食正地利優勢。昨天港鐵為香港大車站舉行開放日，發展商英皇趁機邀請歷史學者鄭寶鴻在站內細數區內歷史。該盤即將於周二開售首批60伙，集團執行董事張炳強昨天指，售樓處截至昨天估計已累積逾萬人次參觀，目前已錄得超額認購。

他又透露，項目定價參考鯉魚涌藍籌屋苑太古城，考慮短期內加推，提價幅度有10%至15%空間。該盤日前修改銷售安排，將抽籤及揀樓定於同一天，張炳強稱不擔心引起批評，認為有充足時間予買家揀樓便足夠。

### 受惠西港線 維港峰認購爆額

另外，系內堅尼地地現樓維查昨夜上載新一張價單，將餘貨5伙盡推，實用面積由分層戶的659方呎至連天台戶的2,600方呎，售價介乎2,123萬元至逾1.35億元，呎價由32,215元至51,942元，發展商並無提供任何折扣優惠。

昨天亦有多個樓盤進行新一輪推售，包括長實大埔嵐山、會德豐將軍澳The Parkside、新世界元朗濠柏，以及恒隆九龍站君臨天下，均錄得成交。加上由嘉里等發展的九肚玫瑰山、恒地旗下元朗尚悅、新地旗下將軍澳天晉III B，昨天一手市場單日錄得至少18宗成交。

至於豪宅名廈成交延續，市場消息指，大潭紅山花園雙號屋新近以約8,430萬元易主，單位實用面積約3,102方呎，折合呎價約27,176元。原業主為香港工商銀行獨立非執行董事鍾嘉年及有關人士，於2000年以約2,050萬元買入單位，持貨約14年間物業升值逾3倍。

### 日出康城擬建一房戶

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵日出康城項目一直以興建大單位為主，但因應細單位市場需求增加，加上配合政府增加供應目標，港鐵日前流出消息，指除下未招標地皮，在不增加住宅樓面及高度下，會將單位割細，將來甚至有機會出現一房戶。今次改動空廢港府供地計劃，原定本月招標的日出康城第6期(1,500伙)或會延後。

### 可建單位增4000伙

據日前流傳消息，由於發展商於最近兩次日出康城招標時，均建議增建細單位，故港鐵正計劃向城規會申請將日出康城餘下8期的單位割細，加建1房單位，平均單位縮至600方呎，待批供應應增20%至1.45萬伙，可多建4,000伙。經過一輪「純字面計數」後，日出康城的總單位數量將增至2.55萬伙，並會因應人口密度增加，盡快推出商場部分。港鐵昨回應，承認正向城規會提出修訂已核准的總綱發展藍圖，但其他詳情不再透露，表現神秘。

### 第6期或延後招標

由於涉及修改招標條款，並估計明年2月才獲批，故原定本月招標的日出康城第6期(1,500伙)或會延後，這意味著港鐵原計劃本季推出的4,600單位數量急降至3,100伙，拖累政府違反本季內推出6,700伙的承諾，最終本季單位供應減少1,500伙或22.39%至5,200伙，打亂政府賣地部署。



■港鐵擬將日出康城餘下未招標地皮單位割細。圖為日出康城第5期地盤。 資料圖片

## 需求仍大 發展商看穩後市

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)外資行對樓價看法眾說紛紜，至於本地發展商則幾乎清一色認為後市平穩，理由主要是相信美國加息對港樓價衝擊不大，同時本地住宅供應仍未追上市場置業需求，以及建築成本高企令樓價難有下調空間。

新世界發展主席鄭家純在早前稱，預期未來一年香港樓市仍能健康發展，樓價維持平穩，主要由於市場對住宅仍有相當需求，同時建築成本持續高企。即使美國明年加息，亦預料本港不會馬上加息，故樓價假設上調亦僅限於溫和幅度。

### 長實料上半年有6%升幅

新地聯席主席兼董事總經理郭炳江新近表示，除非有不可預期的突發事件發生，估計明年本港樓市好健康、好穩定。信置執行董事黃永光指，看到本港仍有剛性需求，低息環境將

持續一段時間，預期樓價短時間內平穩發展。今年接連有大型樓盤推出的長實，執行董事趙國雄日前預期明年樓價大致平穩，由於明年加息機會不高，因此相信樓價不會下跌。在市場銀根仍然寬鬆，以及一手銷售持續暢旺下，明年首兩季樓價仍有約6%升幅。

會德豐地產主席梁志堅最新指出，新盤有強勁承接力，加上建築費居高不下，未來樓價難大跌，預料明年樓價平穩發展。恒地營業(一)部總經理林達民則表示，市場出現不同利好及利淡因素，預期2015年的樓價波幅較大，估計整體上下波幅在15%之內，較2014年的10%為多。

### 永泰：明年「零」加息機會

嘉里執行董事朱葉培表示，本港有剛性的置業需求，會支持明年樓價向上，不過隨着港府早年批出的住宅限呎地及限量地近期推出，相信有助

### 發展商來年樓價預測

| 發展商代表             | 預測      |
|-------------------|---------|
| 新世界發展主席鄭家純        | 平穩      |
| 新地聯席主席兼董事總經理郭炳江   | 平穩      |
| 信置執行董事黃永光         | 短期平穩    |
| 長實執行董事趙國雄         | 平穩      |
| 會德豐地產主席梁志堅        | 平穩      |
| 恒地營業(一)部總經理林達民    | 波幅在15%內 |
| 嘉里執行董事朱葉培         | 升幅約10%  |
| 永泰執行董事兼營業及市務總監陳玉成 | 平穩      |

製表：香港文匯報記者 蘇洪鏘

穩定樓價，升幅會同今年10%幅度相若。一眾發展商中，永泰執行董事兼營業及市務總監陳玉成日前預測「明年加息機會是零」，令市場為之矚目。他指在中小型住宅供應增加的環境下，相信2015年該類物業樓價會持平，個別供應較多的地區如將軍澳或出現下跌。

## 內房企續積極來港投地



■郁亮昨參加「城市樂跑」，5公里跑20分25秒。 顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)內房企今年「大舉南下」，萬科、世茂、佳兆業等全部成為賣地招標的常客。其中萬科(香港)日前入標競投油塘鯉魚門徑地皮，萬科企業總裁郁亮

昨日表示，對香港前景很有信心，未來一定會加大香港投資；除了住宅以外，亦會物色其他地皮，包括商業項目，由於剛進入香港市場，日後投地會更進取。

### 萬科擬加大港投資

昨日出席萬科主辦的「城市樂跑」時，郁亮回應萬科進入香港的策略：「無論是否有『佔中』，我們對香港均很有信心。」他強調香港對內地來說相當獨特及重要，未來會把更多精力投放在香港市場，亦會繼續尋找機會買地。對於「佔領」行動，認為香港社會多元化，應該允許表達不同意見，「佔中」不會影響香港的繁榮穩定。

### 往後或組合資投地

郁亮續指香港市場很規範，與內地相互之間亦很了解，雖然最近幾次萬科皆獨自投標，但「我們可以拿完地再找投資」，往後投地或會

找合作夥伴。他重申萬科的定位向來是「為普通人蓋房子」，雖然亦會競投在香港推出的高級項目，但並非集團主要目標。訪問期間更笑說在香港買地很難：「香港的地有太多人喜歡，國內外都有人買，想拿也未必拿得到。」

萬科今年多次投地，但仍未有進賬。郁亮坦言公司可能對地的認識不到位，價格亦出得沒那麼高，形容萬科在香港只是一名「小學生」，要跟香港好的發展商學習，並且深入了解市場。事實上，今年除了萬科外，多間內房企均積極來港買地，其中世茂房地產已買入一幅住宅地及一幅酒店地，中國城市建設最近亦買入馬鞍山耀沙路住宅地，反映內房企對香港樓市有信心。

另外，對於內地樓市，郁亮指現在大多數城市的平均庫存去化周期仍然要13個月，去貨壓力大，須警戒。他認為低於10個月才是正常水平，即使上海和北京等因限購放鬆有所恢復，但相對香港的進取，於內地發展步伐仍會較穩健。