

1 居屋公屋破頂頻頻

今年8月，鯉魚涌居屋康山花園一個低層戶，以719萬元、高市價一成易主，令全港屋宇造價首度突破700萬元水平。根據網上銀行估價，該單位估值661萬元，故造價高估價達9%，成交額足以購入兩個沙田第一城兩房戶。該單位實用面積590方呎，3房間隔，其高達12,186元的呎價，順利登上港島居屋紀錄。



康山花園為全港首個單位造價達700萬元水平的居屋屋苑。

鳳德邨呎價迫萬一
至於公屋呎價亦在今年屢破萬元關口，黃大仙鳳德邨一個實用160方呎單位以171.8萬元易主，呎價高達10,738元，創本港公屋呎價新高。無獨有偶，該屋苑在本月亦出現罕一400萬元連補地價成交，貴絕九龍，並登上全港第二貴公屋紀錄。

至於傳統公屋王薄扶林華貴邨一個向海低層戶，8月以免補價318萬元易主，追平由該屋苑早年創下的綠表公屋造價紀錄。

2 舖王呎價115萬元



波斯富街「舖王」2010年由英記茶莊進駐。記者劉理建 攝

近年多間外資代理行的研究報告不約而同指出，本港一線街舖舖價及租金之貴，均領先倫敦、紐約及巴黎等全球主要城市，傳統消費區銅鑼灣在上半年更誕生呎價逾110萬元的「舖王」。

150呎舖1.7億轉手

「舖王」位於銅鑼灣波斯富街83號地下N舖，實用面積僅150方呎，年中由資本策略主席鍾楚義以1.73億元購入，呎價達115.6萬元。該舖原由影音店租用，為交吉交易。至於2010年以4,868萬元購入，今次易手賬面賺約1.3億元，3年間業物升值超過3倍。

3 樓價指數由熊變牛

去年底多間大行對本港樓價睇淡，最「熊」者甚至睇跌一半。回顧上半年樓價在揀招下的確稍見回落，不過自第三季開始企穩並反彈回升，全年樓價累升一成。市場人士認為，此情況與港府4月調整雙倍印花稅的換樓限期，讓市場解讀為「解辣」而刺激入市不無關係。

CCL下半年發威破頂

中原地产創辦人施永青在年中預料，樓價指數數在今年第三季攀上歷史新高，並最終應驗。中原城市領先指數（CCL）8月報124點突破去年高位，為今年漲勢寫下揭幕章，隨後更刷新紀錄，於11月底衝破130點水平。與此同時，在中小型住宅帶領下，由政府差餉物業估價署編制的最新樓價指數達270.1點歷史新高。兩大指數齊齊破頂，讓樓市在高樓價下，迎接新的一年。

4 商廈4.6億單一辣稅

核心區甲級商廈供不應求，港府致力推動「起動九龍東」讓投資者迎接新的CBD2，更造就全幢商廈成交紀錄誕生。花旗集團6月以54.25億元購入觀塘商廈樓花One Bay East，作為該行的香港新總部，該廈由會德豐(0020)發展，東座物業樓高21層，樓面面積約51.2萬方呎，以成交價計算呎價10,596元。同時，交易涉及4.6億元雙倍印花稅(DSD)稅額之冠。交料達17,000宗，創出7年新高，銷售金額有望突破1,600億元，各大發展商的寶樓目標均可達標。

活化期限谷億元成交

值得一提的是，隨着活化工廈政策將於2016年終止申請，今年多宗億元全幢成交均出現於工廈項目。其中包括賭王四太梁安琪或有關人士以4.85億元購入同德仕大廈全幢，呎價約4,600元。至於新世界斥資16億元購入觀塘KOH0全幢，成為首幢活化中的物業易手。

5 發展商吸金大豐收



興建中的柯士甸站GRAND AUSTIN已為發展商套現逾150億元。資料圖片

新地吸金王 長實銷售一哥

新地以高達260億元成為今年賣樓吸金王，長實以出售約3,300伙售樓量榮登賣樓量一哥寶座。會德豐地產亦打破歷年賣樓收入新高，全年賣樓收入逾170億元。恒基物業代理亦售逾200億元物業。嘉里建設主打中高價市場，年內賣樓收益達150億元。由於今年各大發展商都推出不少中價盤，年內曾連續出現7個月一手註冊登記金額逾百億元最長紀錄。要數年內銷售數量最高樓盤，自然是荃灣西站環宇海灣，自5月底首推至本月初已累售1,694伙，此盤於首批推售時更因組合式發票收逾萬票，引起「發水票」疑雲，令一手住宅銷售監管局及地產代理監管局關注。期內銷售金額最多的新盤則為柯士甸站GRAND AUSTIN，銷售金額逾150億元。

2014樓市十大新聞 貴價當道

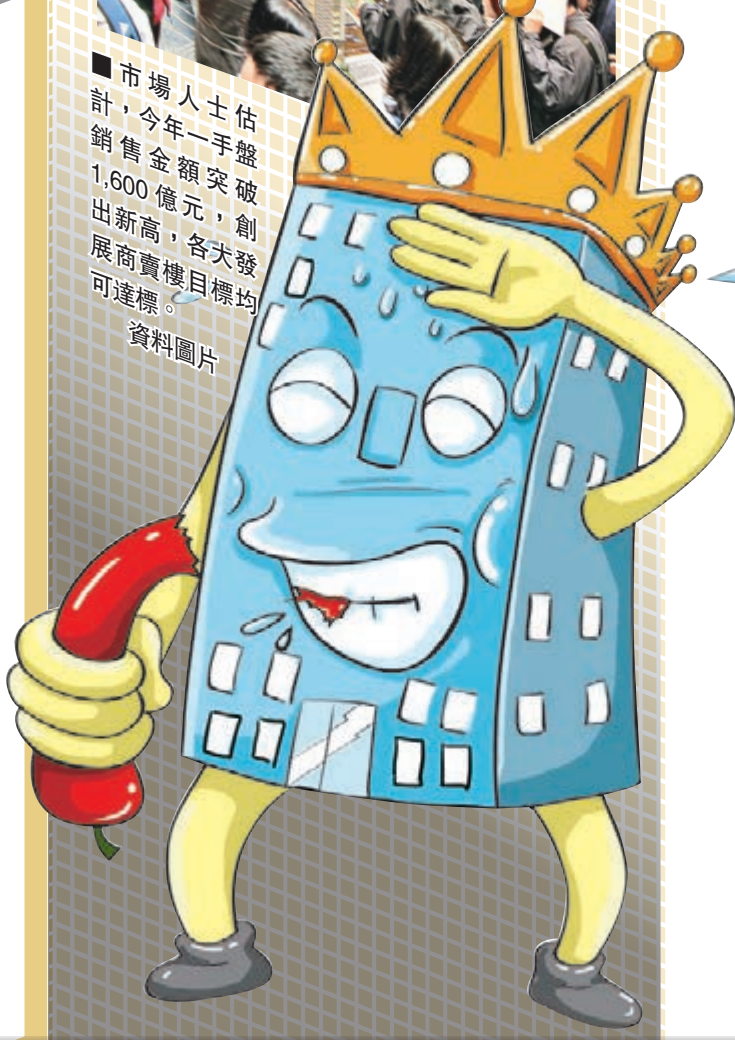
近年樓價攀升令追求安居樂業的小市民苦不堪言，即使港府在供需、政策等多管齊下，樓價全年仍累升達一成，居屋王、公屋王、呎價王及百呎「的殼戶」等年年內齊齊刷新紀錄。除以上「王者」外，年中放寬雙倍印花稅換樓期限、發展商連環推盤應市，以及消委會對新盤銷售手法的批評等事項，亦對地產市道舉足輕重。本報編輯部根據事件影響力、社會關注度，以及對社會發展進程標誌性等標準，排名不分先後選出香港2014年地產十件大事，概括而言，貴價當道。

■記者 梁悅琴、顏倫樂及蘇洪鏢



市場人士估計，今年一手盤銷售金額突破1,600億元，創出新高，各大發展商寶樓目標均可達標。

資料圖片



6 S PEAK捷訂千四萬

政府買家稅(BSD)重稅及中央打擊貪腐，嚇阻內地客來香港買豪宅意慾，5月盛傳由一名內地客以折實價2.874億元向新地購入的港島南區SHOUSON PEAK壽山村道11D號屋捷訂收場。此名買家慘遭發展商沒收約1,437萬元訂金(樓價5%)，成為本港最大額捷訂個案。



內地客買入港島SHOUSON PEAK物業最終成為今年本港最大額捷訂個案。資料圖片

根據一手住宅物業銷售網頁顯示，SHOUSON PEAK的壽山村道11D號屋於5月12日簽訂臨時買賣合約後，經過一周後交易再未有進展，換言之買家決定捷訂。該單位實用面積呎價為79,783元，創該屋苑去年12月重推以來新高。與此同時，多個豪宅招標如山頂TWELVE PEAKS 11及12號屋，山頂做癡地下複式B、2樓及6樓與鯉魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES兩個頂樓特色戶均告流標收場。

7 迷你盤瘋了人人爭

為加快實現年輕人上車置業夢，政府「重量」供應，推出不少限呎及限量地皮招標。另一邊廂，不少發展商因應近年市況轉為興建較小型的單位，令售價銀碼變細以加快流轉，導致今年以來大中小型發展商皆有推售細至不足200方呎的單位，一時間令迷你盤成為市場焦點。



AVA 128提供的296方呎開放戶單位，市場愈來愈多。資料圖片

177呎開放戶賣385萬

要數今年最令市場矚目的迷你盤，不得不提大埔嵐山，實呎只有177方呎至195方呎的開放式戶，售價低於200萬元，發展商長實更首創以「1+親」形式，即與貼鄰3房戶一併出售，但當獨立拆售時又狂加20%至30%。其他發展商如恒地的長沙灣曉悅，信置的大角咀奧朗，御峰及資深投資者盧華的西營盤AVA 128均提供面積低於300方呎的細單位，當中AVA 128最細177方呎開放式戶折實入場費385.5萬元，成為全港最貴入場費的200方呎以下迷你盤。

8 DSD換樓期放寬

政府去年2月底推出雙倍印花稅(DSD)，除首次置業或換樓人士外，其餘物業買賣全部受影響，全面打擊住宅及非住宅市場。由於有關換樓期限過短一直備受爭議，政府今年5月宣佈放寬換樓期限，一眾換樓客霎時鬆綁，物業流通量大增，間接推高樓價，令今年樓價指數屢創新高。

換樓客時間更鬆動

根據政府舊方案，擬「先買後賣」之樓換樓人士，如希望避開雙倍印花稅，須在新簽臨時買賣合約後，6個月內將原有單位沽出，而於完成轉易契的2年內，向稅務局申請退回印花稅。政府5月就此作出修訂，「6個月」換樓期限，由以往臨時買賣合約開始計算，改為簽轉易契(俗稱收樓日期)開始計算。

地產界人士表示，二手物業簽臨約至收樓期間，一般有約一個月至兩個月時間，新修訂變相讓換樓人士增加兩個月時間出售舊物業，時間上更鬆動。修訂下，一手新樓因收樓才開始計算稅項，不少換樓客因此釋疑，今年新盤銷情亦受帶動。政府亦同時修訂車位付稅安排，原方案首置港人連車位購入住宅時，需就車位付DSD，但新修訂則豁免。

9 消委狠批賣樓不公

地產商賣樓手法一直為人詬病，消委會11月突然發表《一手住宅物業銷售研究報告》，指去年4月實施的一手新例有效性僅「普通」，更列出10大新盤銷售問題，狠批銷售現場依然是高壓的「速戰速決」方式，情況匪夷所思，又如抽籤衍生大量入票「水分」，個別新盤登記數字及其於首日開售的實際成交量差距竟達20倍，或涉誤導買家。



消委會指一手住宅物業銷售新例有效性「普通」。

消委會同日提出八點建議，希望各方採納，保障消費者權益。內容包括由開售前3天公布價單，提前到7天；延長冷靜期及減低「沒收訂金」；延長保養期，保障準買家等等。

地建會高調反擊駁斥

消委會報告「敲山震虎」，引起兩大持份者高調回應。負責監管一手銷售的一手住宅物業銷售監管局於報告發表翌日即召開記者會，強調新例實施僅半年時間，現時談修訂仍言之尚早，但會仔細研究相關建議。作為地產商代表的地產建設商會(地建會)之後高調反擊，又逐點反駁消委會指控，認為新例已對一手賣樓有足夠監管。

最耐人尋味是，消委會「點着火頭」後，曾主動約見地建會開會，引來大批傳媒採訪，但雙方卻對會面結果三緘其口，亦無再就事件回應，事件似乎不了了之。

10 內房南下湧港買地

內地樓市今年表現萎靡，內房企發展遭遇瓶頸，為求發展遂紛紛「走出去」，在拓展歐美東南亞的同時，更瞄準與內地相連、文化同源的香港。翻看紀錄，今年至少有10間內房企來港投地，數量按年激增近倍，參與競投的住宅/商業地多達20幅，不少內房企更屬首次在港投地，今年內房企已合共斥資逾105億元購入4幅地皮，金額按年急升超過1倍，積極程度較一班「本地置」有過之而無不及。



保利「砌低」一眾本地大財團獨資中標啟德發展區望海地盤。資料圖片

保利奪啟德地最矚目

最矚目的一宗成交，為2月保利獨資以39.2億元中標啟德發展區內最搶手的第11區3號望海地盤，「砌低」一眾本地大財團，令市場譁然。世茂今年亦非常活躍，繼集團董事長許榮茂5月夥拍明發集團、英皇以逾27億元購入壽臣山道西豪宅地之後，許榮茂擔任主席的世茂房地產亦於10月時夥明發集團以18.3億元成功買入東涌第53A區酒店地。至本月，內房企中國城市建設首次在港投地就「一擊即中」，夥拍俊和以21.38億港元投得馬鞍山耀沙路臨海地皮。

值得一提的是，今年10間出手投地的內房企中，大部分發展商仍然「食白果」，其中較為積極的內房，包括合景泰富、萬科、佳兆業等，今年雖然頻頻出手，但仍未有進賬，可以想像未來日子這幾間內房企極大機會成為賣地場上的「黑馬」。