

息魔現身 港樓危危乎

短期震盪後打橫行 進加息周期恐爆煲

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）美國聯儲局本月終於宣佈加息，業界普遍認為對樓市會有負面影響。不過，由於現時加息只0.25厘，而且本港未有銀行跟隨加息，故相信影響仍然屬輕微，主要在心理層面的影響居多，短期或會有業主急售單位套現。但若加息確定為漫長加息周期的開端，以及本港住宅新供應大幅增加，才會對樓市有顯著的影響。

萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文表示，美國加息對本港樓市影響有限，雖然未來幾個月美國仍有機會再度加息，但即使按揭利率上調100個點子，每100萬元貸款的每月供款只會增加約500元（以20年還款期計算）。相信利率溫和上調僅會輕微影響買家的負擔能力，業主因無法供款而被迫賣樓的可能性不大。

他又說，儘管市場預期聯儲局將會再次加息，但利率僅屬溫和上調。由於美國明年大選及內地經濟增長放緩將對全球經濟帶來連鎖反應，市場預期美國將來不會大幅度加息。再加上港元和美元掛鈎，香港不會像國內其他國家或城市般跟美國的利率差距擴大，所以大量資本從香港外流的可能性不大。

加息料僅會造成心理影響

香港樓市的長遠影響更多取決於內地的經濟狀況，再加上本港房屋供應上升，亦將為部分區域的住宅樓價帶來壓力。仲量聯行董事總經理曾煥平表示，美國加息對本港樓市影響輕微，加上美國醞釀加息已久，消息早被市場消化，料加息僅會造成心理影響。但若加息確定為漫長加息周期的開端，才會對樓市有顯著的影響。

港銀結餘逾3900億具緩衝

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，本港加息步伐主要取決於資金情況，現時本港銀行結餘逾3,900億元，為本港加息緩衝，一旦美國加息步伐加快，導致香港與美國的息差擴大，才令資金外流的情況加劇，屆時香港息率才會跟隨上升。然而，倘若美國加息引發本港股市波動，緊張情緒有可能蔓延至樓市，令樓價出現波動。

商業物業空置低助減風險

世邦魏理仕研究部評估，預料加息步伐將會循序漸進。因此對房地產需求的影響將延遲，直至之後兩年加息幅度較大才更為顯著。不過，因商業物業目前的空置率均處於極低水平，有助減低業主與投資者的風險，故預計大跌市的机会不大。惟零售物業因近數季需求轉弱而所有隱憂。



圖為長實日出康城外貌。資料圖片

今年各大發展商售樓表現

發展商	售出單位	售樓收入
長實	約3,900伙	約300億元
新地	約2,600伙	約260億元*
恒地	約1,200伙	約140億元
信置	約850伙	約140億元
會德豐地產	約418伙	約95億元*
九建	逾1,200伙	逾70億元
新世界	約400伙	約40億元
嘉里	約400伙	約35億元

*連商業項目 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

二手交投春暖冬寒

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）在「辣招」緊箍咒下，本港二手住宅交投呈先高後低格局，樓價在上半年持續乾升，至6月股災後，樓價在9月起被確認為轉勢；市場人士普遍睇淡明年樓價走勢，整體樓價全年料有最多一成跌幅。

全年錄約4萬宗 20年最少

回顧今年樓市，據港置資料顯示，截至本月16日二手住宅累錄約39,899宗，估計全年錄約4萬宗，創20年以來最少，按年挫近兩成，成交金額則按年少1.7%。歸咎於新盤持續搶走二手購買力，同期一手註冊量錄15,817宗，為2007年以後次高。

與此同時，由官方編制的樓價指數連升19個月後首度出現回落，最新報302.6，按月挫1.11%，創4年來最大單月跌幅；由業界編制的樓價指數CCL，自9月到達高峰146.92點後，近月已逐步回落至140點以下。

樓價調整期有望明年完成

展望明年樓價走勢，業界普遍睇淡，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑最近表示，現時不少人已有「遲買會平」的預期，發展商明年會繼續以優惠及按揭方案吸客，屆時二手市場需有大折讓方能獲得承接，料業主需大幅落價10%至15%方能沽貨；不過在「辣招市」下，按揭收緊以及二手市場投資佔比小，估計樓市不會崩潰，而樓價調整期有望在明年首季完成。

美聯物業住宅部行政總裁布少明早前預計，首次加息後的3至6個月，樓價將下調3%至5%，明年全年跌幅料達一成；租金跌勢更甚，加息後全年跌超過一成。

美國開啓加息步伐，業界認為對港樓市有負面影響。

未來一年可供推售新盤

區份	樓盤	單位數目(伙)	區份	樓盤	單位數目(伙)
山頂	聶歌信山	67	將軍澳	將軍澳66B1區項目	至少840
九龍	君柏	228		將軍澳68A2區項目	530
	延文禮士	134		將軍澳68B2區項目	875
元朗	朗屏8號	912		將軍澳65C1區項目	655
	媽廷	41*	荃灣	荃灣西站5區城畔	約942
	峻巒1B	499*		荃灣西站5區灣畔	約2,300
	峻巒1C	166*		荃灣西站6區項目	894
	Grand YOHO Midtown	1,114	沙田	九肚56A區565號	230
	映御	523		九肚56A區567號	97

*已有售樓紙

總數：11047伙
製表：香港文匯報記者 梁悅琴

2016年2.6萬伙新盤壓境

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓價高企及處下行周期，業界預期明年近2.6萬伙新供應壓境，加息後持貨成本上升，「錢追貨」賣家時代告終，取而代之是擇筭盤而買的買家時代，明年可供發售的新盤多達萬伙，「一手平過二手」成主調，料明年新盤將出現平均「負溢價」約5%，而部分位處供應重鎮的中小型單位溢價或有一成折讓。

供應重鎮集中於新界區

明年新盤供應重點集中於新界區，達19,359伙，涉及項目近50個，佔總體數量50%，當中重點區域為元朗及荃灣，如元朗新盤合計達3,255伙，包括朗屏8號、峻巒1B、峻巒1C、Grand YOHO Midtown、映御及媽廷，荃灣新盤則有4,136伙，相信此等地區新盤開售價會比市價低，才能成功搶客。

長實套300億成今年賣樓王

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年樓市先升後跌，年內各大發展商積極推盤下，長實以售出約3,900伙，套現約300億元，成為今年新盤賣樓王；而新地今年售出約2,600伙，套現約260億元，居於次位；恒地年內售出約1,200伙，套現約140億元，與信置今年售出約850伙，套現約140億元，同樣位居第三位。

一手住宅登記料約1.6萬宗

事實上，2015年樓市出現一手強、二手弱的情況，由於年內先後受到當局「加辣」、股市波動及加息陰霾的左右，導致不少原計劃入市的買家均採取觀望策略，將入市行動推遲，市

九龍區佔總體數量37%

緊接為沙田、馬鞍山及屯門；其次為九龍區，料有14,588伙新盤單位推出市場，佔總體數量37%，主要圍繞於將軍澳及何文田區，當中將軍澳新盤合計達2,900伙；港島區總計5,231伙，佔整體數量13%，重點分佈於灣仔及東區。

市場人士相信，明年發展商會繼續採取貨如輪轉的推售策略，繼續提供各種優惠，變相減價去與二手市場爭奪購買力，預期明年發展商推售新盤仍以細單位為主，以應付市場需求。展望明年登場新盤可達近2.6萬伙，一手成交宗數有力上衝2萬宗，一手註冊金額可突破歷史新高，挑戰2,000億元，較今年升逾10%。然而，樓價「乾跌」成型，美聯儲局落實加息，首次加息後3個月至6個月樓價或因而挫約5%。

辣招拖累二手購買力流失

新盤銷售表現維持2014年的強勢，而比起二手市場更明顯表現勝一籌。政府自2010年底起陸續實施3D辣招以來，直接拖累二手市場交投，而一手市場方面，發展商過去兩年來看準時機，以貼市價及靈活付款方式吸引市場上的購買力大量轉流一手市場，今年一開年即承接去年旺勢積極推售新盤，當中不少是細單位。

舖市明年或喘定

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）投資物業在今年表現分化，受疲弱的零售市道拖累，攀升多年的核心街舖租金在年內節節回落，甚至出現劈租、退租個案，舖位成交宗數低企；反觀寫字樓市場卻一枝獨秀，在中資湧進下，今年出現不少巨額全幢成交個案，市場人士展望在核心區缺乏新供應下，明年寫字樓租售價均會繼續攀升；至於舖市則有望在來年喘定。

戴德梁行香港區高級董事總經理陶汝鴻指出，本港商舖租金過分依賴內地旅客消費，在內地客減少、未能支持零售業的困境下，租金飆升後急瀉，本港近兩年舖位租金跌幅高達40%至50%。

中環商廈租金料升逾5%

至於商廈成交今年表現標青，大幅拋離工廈及街舖交投，今年1月至11月共錄得55宗高於1億港元的寫字樓買賣交投，總成交額為352億元，分別較2014全年增加25%和67.6%。仲量聯行商業部主管龐定勤預計，在核心商業區的寫字樓供應緊絀下，中環寫字樓租金明年將上升5%至10%，整體甲級寫字樓租金升幅將為0%至5%。中環寫字樓供應短缺及續租租金上調下，將驅使部分公司再次考慮遷往港島東等其他商業區。

活化叫停利提高工廈回報

另邊廂，活化工廈計劃將於明年3月起全面叫停，高力國際工業服務部高級董事趙偉雄預計，屆時工廈回報率可望回升70點子，由2015年的2.9%升至2016年的3.6%。他續指，今年本港出口及零售表現顯著放緩，貨倉需求亦隨之下跌，加上隨着貨倉供應增加，租金將會下調4%；同時，分層出售工廈單位售價估計跌14%，令過去數年一直窄幅上落的回報收益有望鬆綁。



明年新盤供應重點集中於新界區，當中重點區域為元朗及荃灣，如元朗包括朗屏8號、峻巒1B和峻巒1C等。圖為新地峻巒樓盤。

資料圖片

明年地價料跌10%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）今年地價走勢反覆，如坐過山車。回顧今年首9個月，多幅地皮創下新高價，九龍區、新界區都頻頻出現「地王」，賣地市場一片好景。然而10月後，賣地表現急轉直下，短短三個月內，出現流標、流拍，甚至有地皮因為司法覆核而擱置招標或延期開標，地價亦低處未算低。測量師預測，明年地價亦不樂觀，將隨樓價下跌10%。

總結全年，政府官地一共售出16幅，成交額309.5億元，共提供約7,500伙。值得留意，內房企狀態大勇，年內共投得4幅地皮，涉及金額140.4億元，佔全年官地成交額45%。今年最觸目的地皮成交，莫過於新地於8月一擲93.2億元投得西鐵元朗站項目，創下新界西北區地價新高，亦為今年成交金額最高的地皮成交，九龍區、屯門、馬鞍山等都出現「地王」。

至於鐵路項目全年共賣出5個地盤，包括天水圍輕鐵天榮站項目、西鐵元朗站項目、將軍澳日出康城6、7、8期，合共單位總數8,456伙，連同「一鐵一局」賣出的370伙，即「一鐵一局」於今年內的土地供應貢獻多達8,826伙，數量較政府官地更多，成為今年焦點。

涉司法覆核 三地須擱置

雖然賣地成績首3季大勇，但踏入第四季，樓市氣氛急轉直下，賣地市場亦受拖累。繼11月青衣細山路地皮流標，令供地損失約740伙供應後，大埔荔枝山山塘路地皮又因為涉及司法覆核，被迫延期至明年2月開標，涉及1,785伙。而同樣因為司法覆核的因由，原定本季推出招標的大埔露輝路兩幅土地，政府亦無須須擱置招標，兩地涉及660伙。

接連流標流拍 情況罕見

換言之，撇除大埔荔枝山山塘路地皮延期開標，仍有賣出的可能，政府今年供地計劃大減1,400伙。其他土地供應來源亦同樣受挫，市建局近月曾經協助業主聯合出售北角遠東大廈及中原大廈進行公開拍賣，但最終竟然出現「無發展商到場」的窘局，項目最終「流拍」，一個月內賣地市場出現流標及流拍，情況相當罕見。

市區供應少 抗跌料較強

理想城市企業估值部主管張聖典表示，美國加息將令發展商出價必定會更保守，預計地價會先應聲下滑，預測來年地價將跟隨樓價下跌約10%，而供應土地的「糧倉」大埔、元朗、屯門一帶，地價跌幅會較大；市區地供應少，抗跌力會較強；而銀碼較大的地皮，發展商因為要衡量風險，預料短期內出價亦會偏低，甚至觀望市況變化而放棄棄投。