



2016回顧展望 之香港樓市

2016年本港樓市可用「先跌後升」來形容，樓價指數4月見今年新低後就逐步回升，

目前再升約1%就將打破去年9月的歷史高位。發展商最初以劈價及優惠促銷，成功激起港人的置業慾望，其後再推出大量細銀碼「迷你戶」，進一步釋放市民的上車需求。到今年10月起，人民幣持續貶值，內地資金湧港買保險、買物業、買地皮，樓市在市民剛性需求及北水湧入下，即使其間有英國公投脫歐等「黑天鵝」打擊仍愈燒愈旺。政府終在11月初再度「加辣」，將非首置港人的住宅雙倍印花稅(DSD)劃一上調至15%。本報編輯根據以下標準，包括事件的影響力、社會關注度，以及反映事件對社會經濟發展進程的標誌程度等，選出本港樓市2016年十件大事。

■香港文匯報記者 梁悅琴、蘇洪鏞

2016年 樓市十大新聞

1 中資搶啓德地「麵粉貴過麵包」

國家鼓勵企業「走出去」，今年人民幣持續貶值，尤其是10月人民幣納入SDR後貶值加劇，進一步刺激內地資金湧入本港樓市。部分新盤內地買家的佔比高達三四成，內企更大手筆在港買物業。以震撼程度來說，海航集團旗下子公司的「天價造地王」最具標誌性。海航集團旗下德廣置業有限公司今年12月，以逾54億元奪得啟德第1L區3號地盤，以可建總樓面約39.8萬方呎計算，樓面地價每呎1.36萬元，成為九龍東住宅地王。同時，是次

奪地較集團11月以每呎地價1.35萬元奪得1K區3號地盤更進一步，再創啟德新高。該1.36萬元的每呎樓面地價，高過同區新盤啟德一號首批推出的部分單位每呎售價，目前亦僅較同區樓盤售價略低，可謂「麵粉貴過麵包」。

中資高價搶地，加上內地買家佔新盤買家比重顯著回升，迫使政府在海航11月買地後的第三日出手，將非首置客的雙倍印花稅(DSD)，劃一上調至15%，以作回應。



■海航集團旗下德廣置業，今年12月以每呎樓面地價1.36萬元，奪得啟德第1L區3號地盤。資料圖片

2 針對樓市火熱 政府突擊加辣

針對今年以來樓價持續上升及投資需求回升，政府於11月4日傍晚突擊「加辣」，將雙倍印花稅(DSD)由原先1.5%至8.5%，劃一加至15%，翌日生效。新稅適用



■針對樓市熾熱，11月初特首梁振英宣佈「加辣」。資料圖片

於所有個人及公司買家，但不包括非住宅物業。同時首次置業的香港永久性居民亦可獲豁免，可沿用舊制，即最低繳100元至最高稅率4.25%不等。在現時DSD下，香港永久性居民唯一住宅物業「先買後賣」的退稅安排仍然適用。至於非本地買家及公司客的最高稅率，為15%買家印花稅(BSD)加新稅率15%共合30%。新稅在樓市交投影響明顯，11月一、二手樓交投急跌逾50%。不過由於首置客可沿用舊稅，亦出現了不少富二代、富三代過億元成交的首置個案，更有福布斯富豪加入首置行列。

3 迷你單位易賣 新盤面積鬥細

香港樓價高企，考慮到小市民負擔能力，近年發展商採取「細粒易食」策略，單位盡則愈開愈細。其中後和於屯門的菁莪最細單位128方呎，創全港私樓最細單位面積。事實上，今年來不少新盤皆有超細單位，當中包括一向屬傳統豪宅區的何文田區。會德豐地產於今年3月至4月推售的何文田 ONE HOMANTIN 便設有47伙一房戶，最細面積只有350方呎。同期由嘉里發展的皓啟亦提供最細361方呎一房戶；恒地的加多利軒更有最細161方呎開放式單位，不計算廚廁及走廊，客廳面積只有約60.8

方呎，面積低於半個標準私家車位(約134方呎)。此外全盤僅1伙的191方呎特色單位，包括88方呎平台，其平台面積比客廳面積還要大。



■由嘉里發展的皓啟提供最細361方呎一房戶。資料圖片

4 津商炒熾天匯 首度淪銀主盤

「前亞洲樓王」天匯今年首度出現銀主盤，來自天津的商人早年掃



■「前亞洲樓王」天匯2016年首度出現銀主盤。資料圖片

入兩伙，後來斷供並由銀主接手。其中39樓B室單位連一個車位於4月底拍賣，底價9,800萬元，獲承價7口，以1.083億元拍出，成為近3年拍賣場上最貴成交價的銀主盤。以單位實用面積2,476方呎計，折合呎價43,740元。原業主蝕約790萬元。另一單位，39樓A室今年10月底推出拍賣，單位實用面積2,355方呎，開拍價1.05億元，獲承價至1.08億元，最後未到價收回。

5 山頂連破紀錄 榮膺亞洲樓王

廣東諺語有云：「大雞唔食細米。」超級豪宅區山頂成為內地豪宅掃貨目標，並節節打破紀錄。深圳富豪、鴻榮源集團董事長賴海民，在短短上半年內，分階段統一山頂旗幟別墅全幢業權，先後斥資達11.688億元，實現重建的第一



■聶歌信山今年11月標出其中兩伙。資料圖片

步。其中以造價3億元購入該廈一個實用面積僅1,361方呎的分層戶，折合呎價高達22.04萬元，讓市場譁然。同時，另一深圳富豪、祥祺集團董事局主席陳紅天，斥資21億元向莊士機構購入山頂歌賦山道15號地盤，可建樓面約9,212方呎，樓面呎價達22.8萬元，成為本港首宗呎價逾20萬元的成交。山頂豪宅新盤亦不乏內地富豪身影，聶歌信山Mount Nicholson今年11月標出其中兩伙，造價9.12億元，按該兩單位總面積8,702方呎計，呎價高達104,800元，揮低西半山天匯成為全亞洲最貴分層樓王。

6 樓價V形反彈 租金升足半年

樓價自去年9月見頂後回落，直至今今年4月起見底反彈，並持續攀升至今，成為11月初政府「加辣」的伏線之一。由差估署編制的樓價指數，於今年3月跌至谷底報270.2點，從去年9月計起連跌6個月、累跌11.7%。不過樓價在翌月起結束跌勢，並連升7個月，最新升至303.8點，累計樓價升幅已達6.6%，距去年9月歷史高位306.1點僅差約0.8%。中小型單位一直領漲各類物業，實用面積431方呎至1,075方呎的A類至C類中小型單位樓價指數最新報305點，按月升幅達2.7%，跑贏實用面積1,076方呎或以上

的D類及E類單位，難怪政府11月「加辣」會向中小型單位埋手，重點打擊細單位的投資氣氛。租金則升足半年，截至今年10月最新報172.5點，連升6個月，創今年新高，與去年9月高位相差2.8%，升勢亦同樣由中小型單位帶起。



■本港樓價自今年4月起攀升至今。資料圖片

10 零售表現續頹 商舖風光不再

本地零售業界今年繼續承受往年倚重內地旅客消費、並過度擴張的苦果。隨着訪港內地客消費模式轉變，核心區零售表現每況愈下，金行縮舖之餘，國際零售品牌對高昂租金也吃不消，近日陸續撤出一線地段，銅鑼灣、中環、旺角等區先後出現劈租個案。當中矚目個案，要數早年以「大隻仔」模特兒店員作招牌的美國消閒

服裝品牌A&F，即將關閉其位於中環畢打街12號的香港旗艦店，涉及樓面約3萬方呎。相關租約至2020年11月期滿，今次撤出意味着提早4年解約。同樣來自美國的快銷時裝品牌Forever 21，明年租約期滿後就撤離銅鑼灣京華中心共6層巨舖，新租戶的月租約700萬元，較現時約1,380萬元暴跌一半，可謂是商舖風光歲月已過的見證。

7 公居屋屢破頂 夾屋升穿「9球」

樓價上半年V形反彈，公營房屋樓價水漲船高，並打破去年自由市場及居二市場的紀錄。居屋市場方面，筲箕灣東旭苑一個中層單位，實用面積650方呎，免補價以689萬元成交，折合呎價1.06萬元，打破去年由長沙灣樂年花園綠表676萬元成交的紀錄，重登全港綠表「居屋王」。綠表居屋呎價則追平去年創下的全港最貴紀錄，香港仔雅濤閣2座高層G室，實用面積576方呎，於綠表市場以造價628萬元成交，折合呎價10,903元。

公屋破頂個案接踵而至，本月初黃大仙下邨一個開放式單位，實用面積357方呎，以250萬元(免補價)成交，折合呎價達7,003元，成為全港首項公屋綠表

呎價破7,000元的個案，打破去年鴨脷洲利東邨的舊紀錄。至於青衣邨則出現免補價335萬元易手，折合呎價6,158元，打破香港仔華貴邨上半年的330萬元紀錄，登上本港最貴的綠表公屋成交。

值得一提的是，年內夾屋造價亦升穿「9球」。何文田欣圖軒出現910萬元(自由市場價)成交，成交金額打破屋苑去年850萬元紀錄，成為全港歷來最貴夾屋。



■筲箕灣東旭苑一個中層單位，免補價以689萬元成交。資料圖片

8 一手日沽千伙 銷售額創新高

今年6月英國脫歐公投後，本港樓市明顯轉旺。新盤更旺場，新地於8月推售元朗 Grand YOHO 1期首批308個單位，8日收約16,695票，打破去年長實地產將軍澳繳藍天逾1.6萬票的紀錄；不



■新地元朗 Grand YOHO 成為一手新例後新盤票王。資料圖片

僅為一手新例後新盤票王，更加是1997年後收票最多的新盤。以開賣的308伙計，平均54人爭1個單位，超額登記53倍，凍資16.7億元。

事實上，今年以來一手盤售出逾16,000伙，銷售額更逾1,850億元，創新高。今年9月3日更出現日沽千伙的奇景。各大發展商以新地最積極，年內售近3,000伙(主要來自 Grand YOHO、PARK YOHO 及天鑄等)，套現約330億元稱冠。

9 美國加息提速 港銀拆息上升

受美國加息及年底銀行資金緊絀影響，在美國12月中議息前夕，本港1個月銀行同業拆息由今年初的最低0.25厘升至近日的0.66厘，見8年來新高。選用拆息按揭的買家，已經變相被加息一次。作為H按供樓基準的1個月拆息破頂，足以令今年初承造H按計劃(H+1.7厘，實際按息即2.35厘)的用戶，供樓罕見升至鎖息上限水平(P-2.85厘，即2.15厘)。不過，受惠本港資金仍充裕，銀行亦相應調低H按的



■受美國加息消息影響，港銀拆息曾升至8年新高。資料圖片

息率，以維持競爭力。業內普遍預計，美國明年加息兩三次，港銀會加息一次，之後息口的走勢就視乎本港資金的流走狀況。



■今年本港一線地段商舖先後出現劈租個案。資料圖片