

## 2016回顧展望 之香港樓市

香港文匯報訊  
(記者 梁悅琴)  
今年11月政府加  
辣後,12月美國

又加息,樓市吹淡風。不過,地產界人士多認為,未見美國有大幅加息壓力,本港淡靜市況不會持續太久,明年農曆新年後市況有望回暖,屆時發展商亦會重拾推盤步伐。據本報統計,不少大型樓盤排隊登場,明年估計可供發售的新盤單位近2.7萬伙,涉及港鐵的項目將近7,000伙,而荃灣西、將軍澳及啟德將是三大戰場。

近年政府積極推地,業界估計,明年可供發售的新盤高近2.7萬伙,至少少8個為提供900伙或以上大型新盤。過去數年供應有限的港鐵項目將成矚目角色,預計有5個新盤,合共提供6,992伙,包括長實的荃灣西站海之戀、新世界夥萬科的荃灣西站柏傲灣、華懋的荃灣西站城畔項目、新地的南昌站匯豐及會德豐地產的日出康城5期。

### 將軍澳明年推2526伙

倘以地區劃分,明年最多新盤供應則為荃灣、將軍澳及啟德三區。其中,荃灣西三個新盤海之戀、柏傲灣等明年將齊推售,涉及4,342伙,相信屆時必有一番熱鬧。將軍澳明年亦有2,526伙供應,悉數來自同一發展商會德豐地產,分別為唐俊街項目及日出康城5期,料會有協調推出市場。至於今年賣地成績理想的啟德發展區,預計將有3個新盤待售,包括中國海外的啟德1號(II)、嘉華的嘉匯及會德豐地產的沐寧街項目,總計提供2,172伙。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,相信發展商繼續推優惠吸客,預計明年一手私樓註冊量進一步攀升至1.9萬宗水平,將創13年新高,總成交額更可望達至2,100億元的紀錄高位。而在新盤及非住宅帶動下,明年整體物業註冊量及金額估計分別約7.3萬宗及約5,500億元,按年均見回升。

### 一手今年首越1800億

至於今年一手走勢,他預計全年註冊量約1.7萬宗,註冊額將首次突破1,800億元水平,料達1,870億元。

樓價方面,布少明指,今年樓價早先跌後回升,據美聯「樓價走勢圖」顯示,樓價自去年8月見頂,之後持續下跌,惟其後樓市氣氛回暖,新盤銷情亦理想,在不少筍盤被市場吸納後,樓價跌勢喘定。其後再逐步回升,至今年11月以實用面積計算的平均呎價報10,703元,首11個月暫錄5%升幅。展望明年,他料樓價調整至首季後反彈,全年樓價走勢料呈「U Shape」,預期升約5%。

### 樓價走勢睇法分歧

不過,對於明年樓價的預測,投資銀行與地產界相去甚遠。地產界多料樓價全年升5%至10%,投資銀行則多數睇跌,全年跌幅多數估計在5%至15%。其中,看得最淡的交銀國際指,房地產是長達30年至50年的長期信貸資產,當利率從非常低的一個過程中逐漸抬高時,房地產受到的衝擊會非常大,每25個基點的利率上升,將會帶來5%的資產價值的下降。

該行料,明年首季樓價再跌15%,若本港按揭利率上升,年底會累跌30%。又指,樓市供過於求情況將持續至2018年,樓價短期內難以回升。

### 各界對明年住宅樓價預測

投行	預測
野村	向下調整,末季較歷史高位跌25%
花旗	中小型住宅跌15%,豪宅跌10%
德銀	全年下跌11%
中信里昂	全年最多跌10%
瑞銀	全年跌5%-15%
美銀美林	全年跌5%,2017-2019年累跌20%
高盛	2017年-2018年累跌15%
瑞信	2018年底前累跌22%
麥格理	第三季開始復甦,全年升5%
摩通	全年一手持平,二手升5%
代理及測量界	
中原	次季重拾升軌,全年升5%
美聯	首季後反彈,全年升5%
港置	中小型住宅升少於5%,豪宅升10%
戴德梁行	上半年升5%-10%
仲量聯行	保持平穩,全年最多升5%
第一太平	5%區間上落
萊坊	中小型住宅或跌5%,豪宅升5%
高力國際	全年跌5%-10%

資料來源:綜合各機構預測



有設計師為加多利軒161方呎單位配置時,連廚頂上位置都要用盡。資料圖片

## 因價就貨 細單位橫行

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港樓價高企,小市民尤其是年輕人上車難。於是「轉數快」的發展商近年採取「細粒易食」策略,單位劃則由以往最細的300多方呎勁縮至只有100多方呎,藉此將單位銀碼控制在買家的承受範圍內。其中,俊和於屯門菁莪單位細至128方呎,創出全港私樓「細」界紀錄。

### 「的般」戶擴至豪宅區

今年來不少新盤都有超細單位供應,包括屬傳統豪宅區的文田區。會德豐地產於今年3月至4月推售的何文田 ONE HOMANTIN,設有47伙一房戶,最細面積只有350方呎,同期區內由嘉里發展的皓政亦提供最細361方呎一房戶。低處不算低,同區恒地的加多利軒更有細至161方呎的開放式單位開售,不計廁所及走廊,客廳大小只有60.8方呎,低於半個標準私家車位(約134方呎)面積。全盤僅1伙的191方呎特色戶,包括88方呎平台,其面積比單位客廳面積還要大。

其他地區方面,擅長建細單位的恒地,其主席李兆基私人發展的北角樓盤尚譽,128伙單位全部不足300呎,絕大部分為開放式單位,最細面積低見163方呎,更是港島區最「的般」新盤。至於宏安地產馬鞍山薈朗主理中小單位,最細只有200呎。而嘉華於元朗朗朗8號最細單位亦只是203方呎。

# 明年2.7萬伙新盤 三區大混戰

## 港鐵項目近7千伙 荃灣西戰況最烈



長實  
海之戀  
2,406伙

華懋  
城畔項目  
953伙

新世界  
柏傲灣  
983伙

港鐵荃灣西明年三個待售新盤涉及逾4千伙供應。記者劉理建攝

發展商	樓盤	單位數目
	荃灣西鐵海之戀1、2期	2,406伙
	馬鞍山星連海	454伙
長實	北角油街項目	378伙
	元朗意花園	67伙
	淺水灣道90號	11伙
	南昌站匯豐	1,050伙
	元朗 Grand YOHO 2期	826伙
新地	北角海璇	355伙
	西半山巴丙頓山	79伙
	九肚雲璽	59伙
	石塘咀西環大樓重建項目	600伙
恒地	粉嶺高爾夫·御苑	590伙
	鯽魚涌民新街項目	460伙
	荃灣西站城畔項目	953伙
	元朗朗屏項目	720伙
華懋	賢文禮士項目	134伙
	西貢銀海峯	4伙
	碧沙路項目	2伙
會德豐地產	日出康城5期項目	約1,600伙
	將軍澳唐俊街	926伙
	啟德沐寧街	648伙
	山頂 Mount Nicholson 3期	24伙
九龍倉	荃灣西站柏傲灣	983伙
	西貢清水灣傲瀟	680伙
	港島西 ARTISAN HOUSE	250伙
新世界	屯門鄉事會路88號項目	100伙
	元朗唐人新村項目	XX伙
中國海外	啟德1號(II)	624伙
嘉華	啟德嘉匯	900伙
九龍建業	薄扶林道項目	逾300伙
遠東發展	沙頭角尚澄	261伙
越秀	何文田太子道西279號	12伙
	屯門逸海	3伙
英皇	屯門冠發街8號	14伙

## 資金湧工商舖 來年勢更猛

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)港府11月初向住宅物業理手「加辣」,市場焦點旋即轉向工廈、寫字樓及舖位等非住宅物業,造就連番破頂個案。即使本月初美國宣佈加息,惟市場早已消化影響,有業界更預期,非住宅物業交投明年將按年增長兩成。

### 加辣急凍住宅市場氣氛

美聯儲對上一次加息已是去年12月,中原(工商舖)董事總經理潘志明認為,市場早已消化加息因素,相信對工商舖影響不大。反之,受惠早前美國公投脫歐,以及港府「加辣」等因素,預計明年不少資金轉向工商舖物業,帶動全年整體成交總額上升5%至15%,而成交量則錄5%至20%升幅,至於租務走勢維持平穩。此外,潘志明又預期,以目前美國經濟狀況,或未能支撐美聯儲明年再度展開三次加息的機會。

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指出,新辣招推出後,住宅市場氣氛急凍,無論一手抑或

或二手私樓交投均告下挫,當中12月首12日註冊量分別按月挫77.3%及25.5%。反觀工商舖同期錄307宗註冊登記,按月升32.9%。至於純單位及其他物業登記更攀升55.1%。

當中,供應稀缺的核心區商廈明年租賃備受看好,萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管紀言迅預計,甲廈供應緊張,在中資金融機構繼續支撐租賃需求下,明年中環甲級寫字樓租金依然會跑贏市場。至於九龍區明年市場供應料將集中在東部,超過200萬方呎的新寫字樓樓面將會落成,令區內租金受壓。

### 核心街舖租金數月內反彈

另一邊廂,疲弱的零售市道持續拖累街舖租金。萊坊預計,隨著美元轉強勢,本港零售銷貨下跌幅度將會擴大。在租賃市場方面,國際品牌節省開支,短期內將對業主帶來壓力。不過,若新年後旅客和零售持續出現穩定跡象,預計核心街舖租金將在明年上半年觸底反彈。



萊坊預計,在中資支撐需求下,明年中環甲級寫字樓租金依然跑贏市場。資料圖片

## 新地套現330億稱霸

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年樓市走勢出現大升大跌格局,上半年一度淡靜,踏入7月即英國公投脫歐後,令市場預期加息延後,恒指回升,提升市場對樓市信心,樓市即見反彈,一手盤曾於9月3日再現單日賣逾千伙的紀錄。各大發展商中,以新地成績最好,全年累計售出約3,000伙(主要來自 GRAND YOHO、PARK YOHO 及天鑄等),套現約330億元稱冠。

### 新盤料沽逾萬七伙

事實上,人民幣貶值加上內地加強調控樓市,吸引內地人士來港買樓,加上銀行減息戰,均令本港樓市今年迅速回暖。不過,11月港府

出手加辣及特朗普意外勝出美國總統大選,連同本月美聯儲宣佈加息,樓市再度轉靜。最終全年新盤銷售量估計逾17,000伙,銷售額將



天鑄為新地今年賣樓收入主要來源之一。資料圖片

突破1,850億元,金額更创新高。

上季各大發展商乘旺市大力推盤,部分公司今年累計賣樓收入創出新高。新地全年售出約3,000伙,套現約330億元稱冠。會德豐系透過推售住宅及商廈,收入創出逾200億元新高。而恒地收入亦逾100億元。不過,長實因售樓紙未及時批出,只能賣貨尾、舖位及車位,收入約78億元,表現未如理想。

### 華懋套90億破紀錄

另值得一提的是華懋及麗新。前者藉推售將軍澳海蘭匯,帶動全年賣樓收入破紀錄達90億元。後者亦因銷售藍塘傲及喜樂,套現達42億元,創20年新高。

發展商	賣樓收入
新地	逾330億元
會德豐系	逾200億元
恒地	逾100億元
華懋	90億元
新世界	83億元
中國海外	逾80億元
長實	78億元
信置	70億元
麗新	42億元
九龍建業	17億元

製表:記者 梁悅琴