

2016回顧展望 之香港樓市

2016年香港樓市可用“先跌後升”來形容，樓價指數4月見2016年新低後就逐步回升，目前再升約1%就將打破2015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2016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%。香港文匯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，選出香港樓市2016年十件大事。 ■香港文匯報記者 梁悅琴、蘇洪鎧

2016年 港樓市十大新聞

4 津商炒熾天匯 首度淪銀主盤

“前亞洲樓王”天匯2016年首度出現銀主盤，來自天津的商人早年掃入兩套，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（港元，下同），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



■“前亞洲樓王”天匯2016年首度出現銀主盤。資料圖片

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2016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，分階段統一山頂施勳別墅全幢業權，先後斥資達11.688億元（港元，下同），實現重建的第一步。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，成為香港首宗呎價逾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 2016年11月標出其中兩套，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

7 公居屋屢破頂 夾屋升穿9百萬

8 一手日沽千套 銷售額創新高

9 美國加息提速 港銀拆息上升

10 零售表現續頹 商舖風光不再

1 中資搶啓德地 “麵粉貴過麵包”

國家鼓勵企業“走出去”，2016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香港樓市。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2016年12月，以逾54億元（港元，下同）奪得啓德第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，2016年12月以每呎樓面地價1.36萬港元，奪得啓德第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2016年以來樓價持續上升及投資需求回升，港府於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%合共30%。新稅在樓市交



■針對樓市熾熱，11月初特首梁振英宣佈“加辣”。資料圖片

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，單位畫則愈開愈細。其中俊和於屯門的菁雋最細單位128方呎，創全港私樓最細單位面積。事實上，2016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2016年3月至4月推售的何文田ONE HOMANTIN便

設有47套一房戶，最細面積只有350方呎。同期由嘉里發展的皓畋亦提供最細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套的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。