

地王樓王票王頻出 樓市年頭旺到年尾



2017 本港樓市大事記

- 一手樓註冊金額創歷史新高... 中原城市領先指數 CCL 創歷史新高... 「全·城滙」成一手新例後「票王」... 長實、新地分別在套現金額及賣樓數量上稱王... 兩幅住宅「地王」誕生... 美國年底再加息... 特區政府再加辣

財經大報 商界平台 2017年12月29日 星期五

今天出版 3 疊共 32 版 1952 年創刊 第 23376 號 香港政府指定刊登法律廣告有效刊物 港澳台及海外每份零售 7 元港幣 廣東省外每份零售 5 元人民幣 廣東省每份零售 4 元人民幣



2017 年，除農曆年長假及暑假買賣較淡外，香港一手樓市持續向好，二手樓價亦迭創新高。 資料圖片

盤點 2017 創下歷史新高，按年上升 14%。對於 2018 年樓市，各界預測樓價將延續今年強勁升勢，全年或升 10% 左右。

2017 年本港樓市雖經監管加辣、政府換屆、美國加息等因素衝擊，惟樓價無懼利空仍節節上升。據美聯物業預估，今年全年一手樓註冊量可達 1.9 萬宗，創 13 年來新高；全年註冊金額可達 2430 億元，創下歷史新高。而反映本港二手樓價的中原城市領先指數 CCL，於 12 月 22 日收報 165.30 點，亦創下歷史新高，按年上升 14%。

中環中心 402 億沽售最矚目

2017 年，本港住宅樓市持續造好，商廈物業市場價格亦不斷創出新高。其中，不得不提的矚目成交是——長實(1113)旗下的地標商廈「中環中心」，2017 年 11 月以破紀錄的 402 億元出售 75% 業權予內地與本港財團合組的中國港澳台僑和發展亞洲地產。當中，中國國儲能源佔 55% 股權，其餘則為本地投資者。「中環中心」易手，亦成為本港歷來最高的單價商廈物業成交。



今年 11 月份，長實旗下「中環中心」以破紀錄的 402 億元出售 75% 業權，成為本港歷來最高單價商廈物業成交。 記者 韓濠昕攝

一手樓每宗均價 1274 萬

在即將過去的 2017 年，一手新盤主導成為本港樓市的顯著特徵。根據土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心資料，今年首 11 個月，一手私樓註冊宗數佔整體住宅物業註冊宗數達 29.8%，金額佔比更高達 44%，同創 14 年來新高。與以往年份比較，今年全年一手註冊金額預期達 2430 億元，較 1997 年的 1134 億元及 2007 年的 1140 億元，均高出一倍多。值得一提的是，今年首 11 個月，一手私樓平均每宗註冊金額達約 1274 萬元，每宗新盤註冊金額已等於 1997 年的約 2.37 宗。

400 萬下細價樓或絕迹

中原地產亞太區主席兼行政總裁黃偉雄展望指，今年春季中原城市指數 CCI 可升達 173 點水平。樓價地價屢創新高下，他預計發展商會繼續積極推盤，估計一手私人住宅銷售量可進一步升至 2 萬宗，並創 14 年新高；在新盤帶動下，二手成交亦將量價齊升，料全年二手私人住宅買賣可達 4 萬宗，創下 4 年新高。戴德梁行大中華區副總裁陶汝鴻預期，明年上半年樓價仍有能力上升 10%，並相信樓市 400 萬元以下細價樓瀕臨絕迹，而一手樓成交比例亦將進一步上升。

長實新地成就兩「大王」

在一手新盤大賣帶動下，本港兩大發展商分別在套現金額及賣樓數量上稱王。其中，長實(1113)今年先後推售荃灣「海之戀」及「愛炫美」、中環「MY CENTRAL」、北角「維港頤」、馬鞍山「星連海」、元朗「意花園」等新盤，累售約 3300 伙，套現高達 525 億元，成為名副其實的 2017 年「吸金王」。而新地(016)則先後推出「匯賢」項目、將軍澳「晉海」、屯門「珀御」、元朗「Grand YOHO」二期等約 20 個新盤，累沽 4300 伙，是恰如其分的賣樓數量之王。「麵包貴，麵粉更貴」。2017 年初及年底，本港分別誕生了兩幅住宅「地王」。於 2 月截標的鴨洲利南道臨海住宅地，以約 168.6 億元批予鯉灣(香港)投資有限公司，即龍光地產(3380)與合景泰富(1813)，每平方呎樓面地價為 22118 元，一舉打破廿年塵封紀錄，成為當時本港歷來最貴地王。僅時隔 9 個月，上述紀錄又由新「地王」——長沙灣興華街西住宅地以 172.88 億元刷新，該地塊由信置(083)夥拍世茂房地產(813)等共 5 家發展商聯手投得。

2018 年本港樓價預測

- 中原地產 ●樓價上升約 10%，租金上升約 8%； ●全年整體樓宇買賣宗數達 9 萬宗，總值達 8000 億元； ●中原城市指數 CCI 升至 173 點。 美聯物業 ●樓價上升約 5%至 10%； ●全年整體物業註冊量達 8.6 萬宗，總值達 7500 億元； ●一手私樓註冊量挑戰 2 萬宗，註冊金額達 2500 億元。 香港置業 ●樓價錄高單位數增長； ●全年一二手整體住宅註冊量約 6.8 萬宗，註冊金額約 5900 億元。 利嘉閣 ●樓價上升約 10%； ●全年一、二手住宅註冊量約 6 萬宗，成交總值上升 14%至 6000 億元。 仲量聯行 ●樓價上升約 10%；若市場向好，升幅或高達 20%。 戴德梁行 ●2018 年上半年樓價有可能上升 10%。 萊坊 ●一般住宅和豪宅樓價將分別上升 5%至 8%。 第一太平 ●樓價升幅或不多，中小型住宅價格升 5%至 10%，5 億元以上超級豪宅升 10%至 15%。 花旗 ●2018 年上半年升 10%； ●下半年將開啓下跌走勢； ●全年溫和上升 5%。

明年樓價料再升一成

對於 2018 年樓市預測，目前各界都一面倒看好樓價續升。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，今年香港經濟表現良好，失業率處於歷史低位，若美國加息及縮表速度不變，購買能力仍然充足，樓價全年將升 5%至 10%，有望再創有紀錄以來高位。他估計，全年整體物業註冊量將達 8.6 萬宗，總值可達 7500 億元；一手私樓註冊量將挑戰 2 萬宗，註冊金額約達 2500 億元。布少明預期，明年將有約 26480 伙一手新樓供應登場，主要集中在新界區。當中，元朗及屯門 7226 伙供應冠絕全港，大埔 4190 伙居新界區次席；九龍區最多供應的是將軍澳區及西貢，達 5418 伙，深水埗、長沙灣、大

商廈物業交易由「中資主導」

今年，住宅樓市由「一手主導」，而商廈物業則由「中資主導」。除中環中心外，中資一直積極來港購買全幢商廈，會德豐(020)旗下九龍倉(004)以作價 90 億元出售觀塘海濱道 123 號樓花商廈「8 Bay East」予內地房企綠景中國地產(095)，該項目可建總樓面面積約 59.62 萬平方呎，呎價超過 1.5 萬元，並將於 2019 年落成。第一太平戴維斯董事總經理及投資及銷售部主管袁志光表示，中資對中環、金鐘及上環等核心商業區甲級寫字樓需求強勁，在中資資金湧入下，香港超越日本東京成為亞洲最活躍房地產投資市場，估計 2018 年甲級寫字樓造價可再升 5%至 10%，而大額成交將繼續暢旺，成交主要為全幢商廈及商場。仲量聯行香港商業部主管鮑雅歷(Alex Barnes)指，中資企業需求持續，令中環甲級寫字樓空置率偏低。他預計，明年中環租金有 0%至 5%的增幅。儘管明年新落成甲級商廈樓面有 200 萬平方呎，惟難對中環寫字樓市場帶來明顯影響，因中資企業不大熱衷中環以外地區，新供應反而會拉低其他分區租金，因此大部分分區的租金將保持平穩，九龍東租金則因空置率較高會下降 5%至 10%。

明年低息環境告終慎防風險

衆所周知，利率上升可左右樓價表現。不久前，美聯儲於年底議息會議後，一如市場預期加息四分之一厘。經絡按揭轉介預料，2018 年美國將加息 3 至 4 次，香港加息難以避免，相信最快會於今年上半年調整最優惠利率，結束自 2006 年起 12 年來未曾加息的局面。明年全年，香港有可能加息 1 至 2 次，估計至年尾實際按息將達 2.4 至 2.65 厘水平——以每 100 萬元貸款額計算，每加息 25 點子，每月供款額將增加 128 元，相信對供樓人士影響不算大。港或加息惟影響有限 2017 年，本港銀行之間競爭十分激烈，推出了各式各樣的按揭優惠吸客，或不斷下調按息，或增加現金回贈；發展商亦積極加入按揭大戰，推出不同的高成數按揭計劃，令買家可以更容易上樓。惟經

領展 230 億拆售 17 商場

在全港各區擁有多個商場的領展(823)，2017 年 11 月以 230 億元拆售旗下位於非核心地區的 17 個商場予外資財團，這是領展上市以來最大規模的資產出售，成今年物業市場另一矚目成交。是次，涉及包括黃大仙美山商場、慈正商場、九龍灣啓業商場、屯門 H.A.N.D.S.、青衣長亨商場等多個民生商場，引起社會較大反響。