►尚悅開賣撞正政府10月26日出招，急急於當晚12時措施生效前開賣

◄峻瀅1777伙極速搶清，締今年新盤神話

政府出辣招 量跌價仍升

三大發展商賣樓倒退 長實奪雙冠軍

2012年進入倒數，回顧今年首10個月可以一個「癲」字形容，樓市呈量跌價升格局，政府出招全年仍狂升23%，迫使政府10月再出「雙辣招」，發展商即時被打亂推盤部署，連累長實（00001）、新地（00016）及恒地（00012）三大龍頭今年賣樓倒退，長實幸保不失，封賣樓及吸金王。總計來年5大龍頭共有近2萬伙單位推出，料訂價趨保守。此外，豪宅市場在買家印花稅（BSD）陰霾下，料來年成交劇插30%，價格升5至10%。

本報記者 梁穎賢

年年鬥到難分難解的長實及新地，一向分庭抗禮各奪套現王及賣樓王，可惜新地今年多個大型盤售樓紙審批進度緩慢，以致錯過上半年旺市賣樓良機，造就長實奪雙冠軍，新地套現260億元僅一線之差，套現王寶座拱手相讓。

長實峻瀅1777伙極速搶清

長實今年大型新盤不多，全年只得將軍澳峻瀅1個大盤推出，撞正大旺市及樓盤開價合理，1777伙一個月內搶清，締造今年最極速最熱賣的樓市神話；至於九龍塘珏堡及中半山君珀均爲細盤，兩盤共81伙，據悉君珀50伙已全數售罄一件不留，珏堡只餘寥寥數個貨尾，兩個豪宅表現不俗，無論中小型及豪宅盤均表現出色。

至於同系煞科作的荔枝角一號・西九龍，屬「雙辣招」後首個開賣新盤，受買家印花稅（BSD）一招拖累，該盤開賣慢熱，截至月中約沽近70伙，連同大圍盛世貨尾，長實今年至今共沽近3370伙套現約265億元，較去年沽4000伙套現370億元倒退19%及近39%，雖然成績遜去年，但仍以些微之差撼贏強敵。

至於敗給長實的新地卻雖敗猶榮，新地今年有多個項目申請預售，但受政府審批售樓紙緩慢所累，全年只得屯門瓏門1個大型項目獲批（將軍澳天晉Ⅱ於10月獲批，截稿前仍未開賣），樓盤銷情理想，1100個單位近沽清，更是有價有量，每個單位呎價都是屯門新高，不能不寫個「服」字。

新地其餘新盤規模均相當蚊型，包括珀麗灣海珏及青山公路瀧珀，以及紅磡昇御門；該集團今年亦積極拆售非核心物業，包括大角咀形品・星寓商場、葵芳KCC以及政府出招後，新地亦跟風拆售車位，共爲集團今年至今套現近260億元，但較去年330億元縮近27%。

另1個賣樓成績倒退的恒地，除夥拍新世界（00017）合作的馬鞍山迎海及元朗尚悅規模較大外，其餘以單幢樓居多，其中尚悅更撞正政府10月26日出「雙辣招」，急急於當晚凌晨12時措施生效前變陣推售，直接打擊樓盤銷情，全年至今約沽1300伙套現約逾90億元，較去年全年170億元跌88%。

5大發展商共賣9000伙

相反，信置（00083）及新世界（00017）今年賣樓表現大躍進。信置聯席董事田兆源表示，集團今年推售4個住宅，包括油麻地御金・國峯、紅磡御悅、大角咀奧柏・御峯及大埔白石角溢玥，沽出超過1600伙，套現約170億元，其中70億元已入帳。較去年套現110億元增長54%。

此外，新世界今年表現脫胎換骨，除夥拍恒地的尚悅及迎海外，集團今年發力賣樓，計有豪宅的大坑春暉8號，沙田車公廟上蓋的溱岸8號等，沽約1300伙套現約135億元，可以超標完成形容，該集團去年只得名鑄1個項目開賣。

總括今年5大發展商共賣出逾9000個單位，共吸金920億元，佔首11個月新盤註冊量約1.3萬伙及涉及約1300億元的69%及71%，幾乎瓜分整個一手市場。

五大發展商今年賣樓成績

發展商	開賣樓盤	售出伙數	套現(億元)
長實	大圍盛世、中半山君珀、將軍澳峻瀅、九龍塘珏堡、荔枝角一號・西九龍	近3370	約265
新地	屯門瓏門、青山公路瀧珀、馬灣海珏、紅磡昇御門、屯門星堤、新都會廣場、大角咀形品・星寓商場及車位	約1500	約260
信置	油麻地御金・國峯、紅磡御悅、大角咀奧柏・御峯、白石角溢玥・天賦海灣、車位	逾1600	170
新世界	大坑春暉8號、沙田溱岸8號、尖沙咀名鑄	約1300	135
恒地	粉嶺翠林、西環尚御、沙田名家匯、大角咀亮賢居、上環尚賢居、大埔比華利山別墅及富匯半島、柴灣東貿廣場等	約1300（住宅）	超過90

首次推出BSD 稅率15%

政府兩年前實施額外印花稅（SSD）企圖遏住狂升的樓價，惜事與願遺樓價越壓越升，SSD鎖死盤源、美國連環印銀紙令熱錢湧入及低息環境等因素湊合下，過去兩年樓價狂升40%。

本港上車一族更是難上車之下，樓價高企再觸發民怨沸騰，經常靠出口術控樓市的政府再成千夫所指，被斥責對樓價狂升坐視不理，難敵四方壓力，終於今年10月26日突擊拋出終極兩招——買家印花稅（BSD）及額外印花稅加強版（SSD2），所有公司買家及境外買家購置住宅物業，一律需徵收15%的BSD，而SSD2則是加監，由原先鎖兩年變三年，半年內轉手打稅由15%加至20%，「雙辣招」導致樓市成交量劇插兼打亂發展商賣樓部署，但是樓價卻硬如鐵未見回落。

▲天晉Ⅱ或替2013年打響頭炮

明年五大發展商擬推售新盤

樓盤	單位伙數
長實	
荃灣西站七區環宇	1720
日出康城3期	1648
大埔鳳園嵐山	1350
元朗前元朗邨項目	960
荃灣國瑞路	402
荔枝角道／桂林街	402
紅磡灣項目	約200
總數	6682
新地	
元朗YOHO3期第1期	約1100（總數2508）
屯門瓏門2期	911
將軍澳天晉Ⅱ	782
元朗爾巒	780
何文田佛光街／忠孝街	526
元朗RESIDENCE譽・88	352
西環卑路乍街	168
山頂Twelve Peaks	12
總數	4631
新世界	
元朗龍田村溱柏	1510
北角上下繼園里	611
西鐵柯士甸站C地盤	576
天后新東方臺項目	364
元朗大道村The Woodsville	236
跑馬地桂芳街項目	152
元朗洪水橋項目	98
港島西南里Eight South Lane	94
元朗唐人新村Park Villa	51
總數	3692
信置	
大埔天賦海4期	1077
灣仔利東街A地盤	1118
灣仔利東街B地盤	181
觀塘月華街8號	299
大埔天賦海灣3期海鑽	193
大角咀福全街項目	約100
九龍城THE AVERY	78
總數	3046
恒地及恒基物業代理	
烏溪沙迎海第2期	865
粉嶺馬適路1號	728
深水埗曉尚	138
西洋菜北街曉珀	59
界限街曉珀・御	41
總數	1831
合計	19882

五大龍頭 明年合推37新盤

發展商積極部署來年推盤大計，綜合5大龍頭發展商明年共有37個新盤有機亮相，涉及近2萬伙空降樓市，幾乎包辦新盤供應量，其中長實（00001）及新地（00016）各佔6682伙及4631伙，分佔33%及23%，共佔整體供應的超過一半；當中1.47萬伙散落新界各區，市場人士認爲，買家印花稅（BSD）及SSD2（額外印花稅加強版）陰霾下，新盤訂價趨向保守，料發展商會以貼市價去貨。

統計5大龍頭發展商來年的推盤部署，將有37個新盤籌備推售，涉及19882伙，單是長實及新地共佔11313萬伙，佔總數的57%，兩大發展商排山倒海的供應足以主宰大局。

國瑞路項目或最快開賣

長實來年部署7個新盤出擊，其中荃灣西站七區環宇、將軍澳日出康城3期以及大埔鳳園全屬過千伙大規模項目，當中只有嵐山已申請預售，涉及1350伙；至於同系的荃灣國瑞路項目，亦於較早前申請售樓紙，集團執行董事趙國雄表示，國瑞路有機會最快開賣，項目402伙主打兩至三房單位，售價待定。

至於新地來年則有8個樓盤開賣，原定今月開賣的將軍澳天晉Ⅱ，因示範單位未能趕及竣工，將延遲至明年變身集團的揭幕盤，初步決定示範單位本月尾率先開放予新地會員參觀，1200呎大戶意向呎價1.5萬元起，該盤有機與同系西環卑路乍街項目以雙響炮姿態出擊；至於元朗RESIDENCE譽・88若取得售樓紙，可望今月開賣。

同系的山頂Twelve Peaks勢成明年超級豪宅風頭躉，發展商預告意向呎價8萬元，挑戰山頂新高，勢創同系倚巒之後另一個山頂傳奇。至於屯門瓏門2期，極有可能再延續1期的神話，市場預料最平入場呎價有機達9000元，又再創屯門新高。

另方面，今年賣樓相當進取的新世界，來年繼續積極，約有9個新盤出籠，涉及3692伙，當中1895伙位於元朗區，成集團來年主打的「麵粉廠」，當中龍田村溱柏、大道村The Woodsville及洪水橋共3個項目已申請售樓紙。

以該集團來年最矚目的新盤計，非西鐵柯士甸站上蓋C地盤莫屬，單是1期估值已超過百億元，但隨着BSD及SSD2出籠後，九龍站屋苑成交急挫，該盤銷情肯定備受關注。

今年銷情同樣標青的信置，來年繼續奮勇向前，集團聯席董事田兆源表示，來年將有7個樓盤籌備出擊，涉及3046伙，雖然白石角天賦海灣3期海鑽已取得售樓紙，暫無意以該盤打頭陣，九龍城侯王道THE AVERY有機率先上陣試水溫，該盤78伙主打細戶，售價待定，冀全年套現數字可超越今年。

供應逾七成集中新界

至於恒地（00016）採取「密食當三番」的開盤策略，未來將推5個樓盤，除烏溪沙迎海2期及粉嶺馬適路1號各有865伙及728伙較具規模外，其餘4個均屬單幢精品住宅，觀乎今年單幢精品格外受追捧，料恒地明年銷情同樣出色，九龍城曉薈趕及聖誕假前上載樓書，可望於月底前開賣。

統計上述近2萬伙供應，只有長實環宇、新地瓏門2期以及信置柯士甸站C地盤，屬鐵路上蓋項目，共提供3207伙，3盤客路不同，料難構成競爭。

此外，大部分供應集中新界區，佔1.47萬伙或73%，當中又以元朗區佔大多數，多達5087伙或25%，明年元朗勢必成新盤最混亂的戰場。

▲柯士甸站C地盤是來年矚目新盤之一

沙田一城最癲 全年升53%

受制政府出招衝擊，二手樓市全年呈價升量跌格局，整體二手註冊量料按年跌約10%，樓價可以一個「癲」字概括，反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）顯示，截至12月9日報114.57點，較去年底88.38點升29%，10大屋苑全面報升，沙田第一城全年升53%最誇張，政府出招仍無助壓抑樓價升勢。

中原資料顯示，政府實施額外印花稅（SSD）後，註冊量連年下跌，10大屋苑註冊量首11個月僅錄約5000宗，當中只有天水圍嘉湖山莊破千，其餘全是3位數字，總括整體二手註冊期內共錄約6.2萬宗，預料全年二手註冊量將按年跌10%。註冊成交大跌，樓價卻因缺盤而勁升，CCL由去年12月27日的88.38點，升至今年12月9日的114.57點，一年間累升29%，全年樓價最少升23%，升幅相當驚人，即使政府連環出招，也無法壓住樓價升勢，其中沙田第一城最勁，平均呎價由年初5247元升至最新8045元，升53%稱王，天水圍嘉湖山莊最新報4380升49%緊隨其後，鰂魚涌康怡花園平均呎價最新報9757元升39%排第3。

二手升勢凌厲，政府再於10月26日出「雙辣招」，旋即震散樓市，成交急挫，但樓價仍硬如鐵，出招未夠1個月，市場再現破頂成交。綜合代理估計，明年樓價將於10%窄幅上落，惟獨中原料升18%最樂觀。

樓價狂升兼非港人買樓受限，令到不少人轉租，造就租金同樣大升，中原資料顯示，首11個月租金升約15%，料全年租金約升17%。其中嘉湖山莊升22.3%最勁，黃埔花園升19.9%排第2，麗港城累升19.4%排第3。

內地經濟不景，內地客今年掃豪宅現退潮，大額成交及大手掃貨明顯較往年縮減，數今年最矚目的豪宅成交，非太古地產（01972）的東半山司徒拔道傲旋（OPUS）莫屬，該廈8及9樓全層年內分別以4.3億及4.55億元易手，呎價63657及68083元，膺亞洲最貴豪宅分層第3及榜首。該廈除呎價外原本呎租也稱王本港，地下花園1伙原獲內地客以月租85萬元承租，呎租142元全港最貴，可惜租客卻於10月突然撻租，呎租王神話幻滅。

綜合代理估計，明年豪宅成交量受制BSD下將跌30%，樓價升幅或約5至10%，個別悲觀代理更估豪宅將會掉頭滑落。