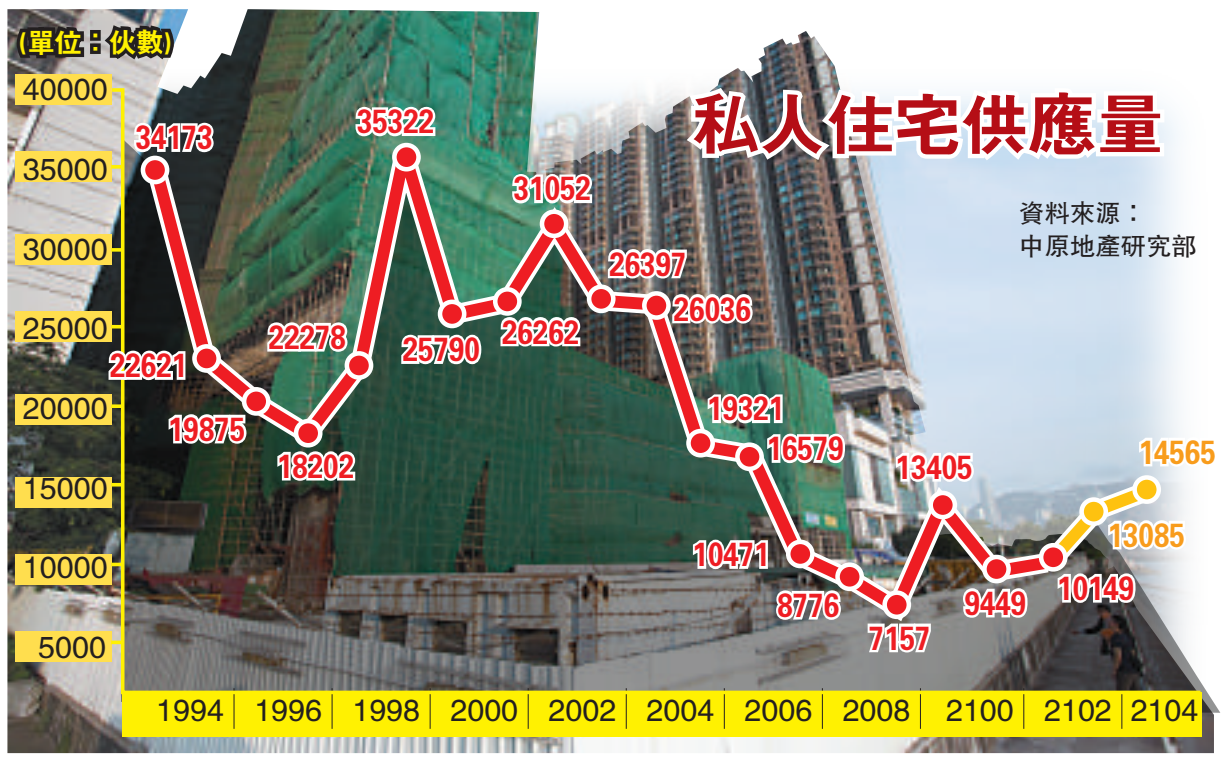
私宅落成料連續4年攀升

明年提供14565伙 勢創8年新高

政府連番推地成效漸見，私人住宅落成量料連續4年攀升，預計明年落成量達14565伙，按年增長11.3%，勢創8年新高，其中新界區私樓供應步入高峰期，明年預料達8319伙，佔整體供應逾半。有學者認為，儘管預測來年落成量不足2萬伙，但新政府上場後積極加快推地，估計2015年後每年落成量可以達標，配合「雙辣招」等調控措施，樓價有望受控。

本報記者　林惠芳



據中原地產統計，2014年私人住宅落成量料達14565伙，數字不僅連續4年上升，更創2006年16579伙以後的8年新高，這反映私人住宅供應正在逐步上升，成功扭轉過去數年供應偏低的局面。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇相信，隨着政府近年不斷推地，預計2016年前後，私人住宅落成量每年可達2萬伙的水平，樓市可望穩定發展。

新界區供應步入高峰期

鑑於明年落成的住宅單位，大部分於今年以樓花方式出售，惟受加息兼「加辣」夾擊，樓市氣氛持續冷卻，若市況持續冰封，該批樓花項目銷情將受考驗，發展商訂價難免受壓。黃良昇指出，過去10年期間，樓市氣氛稱得上暢旺，每年一手住宅註冊量平均約1.5萬伙，仍未達2萬伙水平，惟在現市況之下，一手盤出貨的確有難度。

綜觀2014年有機會落成的私樓，涉及65個項目，合共提供14565伙，按年增長11.3%，比2009年的7157伙紀錄低位，大幅多出1倍，創2006年以後的8年新高。

若以地區劃分，新界區住宅供應步入高峰期，區內落成量連續2年高企，繼今年預測共10728伙後，明年預計16個住宅項目竣工，涉及多達8319伙，佔全港預測落成量的57%。明年新界區供應主要來自鐵路項目，包括長實(00001)西鐵荃灣西站七區項目環宇(提供1720伙)；系內將軍澳日出康城3期(提供1648伙)。元朗亦是新界區供應重鎮，多個大型樓花項目今年可望登場，包括新世界(00017)元朗龍田村項目Park Signature(提供1510伙)。

港島9年新高涉3291伙

一直供應緊絀的港島區，明年預計有23個新盤落成，涉及3291伙，比九龍區供應還要多，數字是2005年共4286伙後的9年新高。港島區明年供應來自舊樓重建爲主，其中以合和(00054)夥信置(00083)的灣仔利東街重建項目規模最巨(提供1299伙)。反觀，九龍區明年只有26個新盤項目預計落成，合共2955伙，以新世界夥拍會德豐地產的柯士甸站一期(提供576伙)較矚目。

城大建築科技學部高級講師潘永祥認爲，明年落成量仍然滯後，尚未反映新政府的積極性。鑑於新政府上場之後，不斷大舉推地調控樓市，多幅限量地更於過去1年批出，以一般3年施工期計算，預計於2015年或以後，每年落成量可望達標。

丹拿本月開齋需賺少60萬

多個屋苑遲遲未錄成交，嚇得部分業主減價沽貨。根據代理稱，北角丹拿花園一個高層樓景單位，業主原先叫價950萬元，其後減價至890萬元沽貨，減幅6%，爲屋苑今月以來首宗成交；將軍澳新都城2期有業主更以低市價10%甩貨。

中原首席分區營業經理林龍南表示，北角丹拿花園4座高層B室，建築及實用分別爲893及734方呎，望樓景，原業主於政府出招前叫價950萬元，出招後因見屋苑遲遲未錄成交，遂減價至890萬元將單位沽貨，建築呎價9966元。不過原業主早於1991年以169萬元購入上址，是次轉手帳面仍大賺721萬元，單位升值4.3倍。林龍南稱，上址爲丹拿花園本月首宗成交，現時區內業主見交投淡靜，態度開始放軟，紛紛調低叫價放盤。

將軍澳有二手業主更以低市價沽貨。世紀21物業將軍澳董事總經理透露，將軍澳新都城2期8座中層B室，實用352方呎，建築515方呎，以368萬元沽出，實用呎價10455元，建築呎價7146元，比市價平10%。

特色戶業主亦難逃減價命運，中原分行經理何偉明表示，荃灣中心3座頂層連天台單位，建築466方呎，實用395方呎，附露台，業主原本叫價360萬元，見樓市轉弱，終減價31.2萬元，以328.8萬元沽出單位，建築呎價7056元。何偉明謂，原業主於2011年3月以213.8萬元買入單位，持貨兩年，現轉手帳面獲利115萬元，升值54%。何補充說，買家現對入市卻步，荃灣中心本月至今只錄4宗成交，交投冷清。

身處減價潮下，有買家願意支付雙倍印花稅入市，美聯首席高級營業經理鄧國良表示，銅鑼灣禮頓道怡興大廈高層C室，建築800方呎，實用591方呎，望樓景，業主最初叫價730萬元，惟對後市不太樂觀，最終減價約40萬元，獲一名已擁住宅物業的用家以市價約690萬元承接自用。新買家要支付逾50萬元的雙倍印花稅。

MegaBox推浪漫婚禮服務

東九龍變天，位於區內九龍灣的商場MegaBox力吸年輕顧客及家庭客戶群。MegaBox總監文靜芝（**右圖**）表示，商場近日推出「甜蜜婚嫁禮遇」及「華麗浪漫蜜月之旅大抽獎」，爲準新人提供浪漫婚禮服務，亦有機會贏取法國巴黎機票，讓新婚夫婦度過浪漫蜜月之旅及獲得象徵恆久珍愛的鑽戒。

長實員工再摸出雍澄軒

長實（00001）葵涌雍澄軒的買家身份繼續曝光，據土地註冊處資料，長實地產投資董事黃思聰（Francis Wong See Chung）分別斥297.9萬及302.4萬元，購入雍澄軒中層及高層01室。市場消息稱，該單位已經摸出。另外，據該處資料，項目30樓10室以520萬元摸出，較購入價高11%，帳面賺53.5萬元。

拍賣行24項物業悉收回

拍賣行24項物業悉收回【30克

黃開基拍賣行昨有25項物業拍賣，其中1個拍賣前收回，餘下24項物業中僅有3個獲準買家承價，惟最終未有單位成功拍出。昨日賣的物業中，較受市場注目的包括灣仔天樂廣場頂層天台，屬廣告位，開價1530萬元，不過物業在無人出價的情況下收回。

私樓呎租22.9元再創新高

租金繼續破頂，中原數據顯示，2月份85個大型指標私樓屋苑平均租金，按月微升0.4%至每方呎22.9元，但仍再創歷史新高。十大屋苑中以鰂魚涌太古城租金升得最急，單月升1.9%，現時建築呎租爲31.6元。

政府統計處公布，2013年2月綜合消費物價指數（CPI）基本通脹率按年升4.4%，較1月份增加1.3個百分點，其中2月份綜合消費物價指數中的私人房屋租金指數，亦按年升達5.1%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇認爲，數字反映通脹持續，租金繼續受到支持。

據該行新簽租約統計，2013年2月份全港85個大型私人住宅屋苑的建築面積平均呎租爲22.9元，較1月的22.8元上升0.4%，而今年首兩個月租金僅升0.9%，他相信主要受聖誕至新春期間的傳統租賃淡季影響。不過租金已連升12個月，並連續8個月創有記錄以來新高。

至於10大藍籌屋苑方面，2013年2月份太古城的建築面積平均呎租升幅最大，按月升1.9%，建築呎租爲31.6元；鴨脷洲海怡半島呎租則爲23.5元，按月上升1.7%，升幅排第二居次。

黃良昇又謂，2月底政府推出雙倍印花稅措施打擊樓市，而且銀行加按息，令近期二手樓市氣氛淡靜，樓價現調整，預計租金升勢亦會受壓。他估計第二季住宅租金可望高位企穩，相信通脹持續租金不會轉勢大跌。

九肚豪宅地今截標估值13億

沙田九肚第56A區（B2）豪宅地皮今日截標，惟受到市況轉差影響，測量師對該地皮不敢寄予厚望，甚至把地價估值降低10%至約13億元，每呎樓面地價料約9500元。反觀，今日截標的前北角邨酒店地被看好，料每呎估值達6000至9000元。

沙田九肚第56A區（B2）地皮位於麗坪路頂端，享吐露港海景，地產界一直預料用地樓面呎價可挑戰區內新高。

然而，受到政府連環拋出辣招，以及銀行早前調升按息等負面消息拖累，加上何文田常樂街地王僅以每呎地價逾1萬元批出，比2年前毗鄰用地倒退17%，測量師相信發展商投地出價已轉審慎。

高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚說，何文田地王的造價，反映出發展商對後市轉趨保守，遂調低九肚山地皮估值10%至12.4億元，每呎樓面地價約9500元。

反觀，今日截標的前北角邨酒店地被看漲，每呎地價料6000至9000元，估值達23.25億至34.88億元。張翹楚表示，政府推出的調控措施，對酒店業影響有限，加上北角酒店用地臨海，屬港島區最後一幅可供出售的臨海用地，所以看高一線。該地可建樓面約38.75萬方呎，可建約500個酒店房間。

「辣招」後甲廈未錄摸貨

政府「加辣招」迄今1個月，炒家幾乎完全退出工商舖市場，市場估計舖位摸貨較出招前減少八成，而順利摸出的舖位幾乎都是平手或蝕讓離場。核心區甲級商廈情況更慘，市場暫時未錄摸貨成交。

政府上月出招後，工商舖買家要在簽訂買賣合約後即時繳交印花稅，原先熱炒的工商舖市場幾乎完全停頓。土地註冊處資料顯示，撇除投資者拆售商場細舖的成交，近月每月舖位摸貨註冊量都有50至60宗。不過代理分析稱，出招後投資者接貨態度觀望，摸貨成交量大減，估計減幅達八成。

此外，即使炒家順利摸出舖位，其獲利幅度亦明顯較之前大幅收窄，近日市場已連錄多宗平手，甚至微蝕個案。大額成交方面，市場指出招一個月間，市場錄得約3宗逾1億元的大額舖位買賣，比起過往單月最多可錄10宗明顯減少。

港置旺舖董事黃耀輝稱，上月政府突然在工商舖出招，令不少炒家措手不及，相信放盤議價空間會增大，未來數月商舖買賣將會拉据，相信市場消化新政策及銀行加按息等負面因素後，市場才會回歸正常。

另邊廂，本來交投已不算活躍的商廈市場更爲淡靜。據了解，出招後傳統核心區甲級商廈僅有中環皇后大道中九號及金鐘力寶中心錄得成交。其中最旺的力寶中心約有兩宗買賣，惟較出招前仍少逾六成。

淡市下代理轉攻租務，消息稱，灣仔會展廣場辦公大樓28樓09至12室，4969方呎，剛以月租30.8萬元租出，呎租62元。

據悉，商廈市場由於之前摸貨未算活躍，故「趕出貨」的炒家數目不多，現時減價主要集中在質素較遜的乙級商廈，市場上亦鮮有撻訂個案。

工廈方面，代理指過往交投頻頻的東九龍工廈成交已減少達八成，向來交投較少的南區工廈業主叫價態度亦略爲回軟。中原（工商舖）高級營業董事歐嘉麗表示，田灣興偉中心高層09及10號室，建築面積2540方呎，成交價1050萬元，呎價4134元。新買家爲用家，據悉成交價較業主最初開價低4%。

◀核心區指標甲廈成交慘淡，其中力寶中心最旺，但亦僅有約兩宗

薈臻積極去貨加佣送家俬

一手規管新例即將實施，再加上樓市前景未明，發展商全速散貨。消息透露，宏安（01222）西營盤新盤薈臻的代理佣金及獎金，即日起調升至樓價5%，發展商向買家送最高價值8.8萬元的家俬套餐。

發展商去貨態度積極，市場消息稱，宏安將旗下西營盤薈臻的代理佣金連獎金，由原先樓價4.5%加至5%，加幅0.5個百分點。近期市場交投慘淡，發展商特別提早在買家簽訂買賣合約時向代理支付樓價2%的佣金連獎金。此外，發展商亦爲面積392及494方呎單位的買家，分別提供價值6.8萬及8.8萬元家俬套餐。

另外，信置（00083）及市建局合作發展的大角咀奧朗·御峯周六開售，發展商昨加推25樓A室及26樓A室，建築面積均爲746方呎，實用545方呎，訂價分別爲997萬及1002.5萬元。其中26樓A室建築呎價達13438元，暫爲該盤最貴。

信置營業部聯席董事田兆源表示，接獲逾10組客查詢項目兩房戶，而其他該盤的準買家中，有七成對開放式單位有興趣，餘下則查詢1房戶。

此外，遠展（00035）亦加推21伙，建築及實用平均呎價分別爲10705及15776元。該批單位包括21樓及以下的大部分B單位，另有少量低層A及C室，入場費343萬元。此外，發展商首次推出連平台特色單位，單位爲2樓B室，建築294方呎，實用199方呎，訂價343萬元，建築呎價12075元。