

明年樓價看好 最多升一成

利嘉閣：各區出現煙花式爆發璀璨景象

2021年已近尾聲，儘管出現新冠肺炎變種病毒蔓延及美國收水等新變數，市場仍相信利好因素多於利淡因素，樓市將再展升浪。綜合四間地產代理及測量師行預測，樓價明年升幅有望達2%至10%，當中利嘉閣看法最為樂觀，形容「各區將出現煙花式爆發的璀璨上升景象」，全年累積升約10%。

●香港文匯報記者 蔡競文



●利嘉閣地產舉行「香港住宅市場趨勢前瞻」發布會，預期2022年本港手交投料上試1.9萬宗的近3年高位。圖左為利嘉閣地產總裁廖偉強。

對於明年樓價走勢，利嘉閣指出，相信明年本地疫情漸退，加上有望與內地逐步恢復正常通關，樓市將再展升浪。預期2022年，本港整體住宅交投表現將穩中趨升，當中一手交投料進一步上試1.9萬宗的近3年高位，將連升兩年；而二手則料微降2.5%，惟仍可守在5萬宗之上的高位，成為十年來次高的水平；至於整體樓價料出現各區煙花式爆發的璀璨上升景象，明年料累積升約10%。

全年私宅買賣料6.8萬宗

利嘉閣指總結今年整體私宅表現，根據土地註冊處資料，截至今年12月7日為止，2021年整體私人住宅累積65,650宗買賣登記，涉及金額約為6,740.91億元。按走勢推算，預計今年全年登記量最終可達約6.83萬宗，較2020年大升22%，除創下近9年新高外，亦為期內首度衝破6萬宗大關；物業成交總值方面，預測全年將大增33%，至約7,020億元，在連跌2年後，一舉創下歷史新高，並較1997年的上次高位多出9.5%。

香港置業則預期明年樓價升幅約3%至5%。香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽指出，展望明年，預計息口及政策走勢兩大因素主宰樓市走勢，美國聯儲局主席鮑威爾突然「放鷹」，雖然加息預期升溫，不過預料本港的加息步伐不會太急進，與此同時，施政報告提出發展「北部都會區」，料沿線地區繼續受惠，若香港與內地能夠順利打開「通關」之門，將更有利整體樓市交投，預料明年樓價升幅約3%至5%。

港置看好2房換樓盤

香港置業又指出，該行於11月底進行的調查發現，四成人認為明年投資房地產最穩健，佔比連續六個季度最高，反映市民對樓市具有信心。值得注意的是，受惠二手放寬按揭，換樓鏈重啟，今年中上價物業成交量首度超越細價樓主流地位，明年看好逾600萬至1,000萬元的2房換樓市場板塊，料繼續跑贏600萬元或以下的上車市場。

馬泰陽指，過去幾年細價盤深受上車客歡迎，但隨着年紀及家庭成員增加，調查發現，有37%受訪者表示購買物業的主要用途是換樓，其次用途為「上車」，達33%，約30%受訪者為投資用途；另外，調查顯示，有36.6%的受訪者表示會購買2房單位，而購買3房單位則有26.5%；而過去備受市場追捧的開放式單位只有7.3%的受訪者表示會購買。綜合以上數據，反映本港樓市剛性需求持續，雖然政府不斷覓地建屋，但仍未能滿足人口需要，而且過去有不少年輕人因開放式單位細而「上車」，但隨着人生不同階段的需要，有換更大單位的需求，因此在調查中亦反映此現象。

地產代理行及測量師行對2022年樓市看法

利嘉閣

●預期2022年一手交投料進一步上試1.9萬宗的近3年高位；而二手則料微降2.5%，守在5萬宗之上的高位。整體樓價料出現各區煙花式爆發的璀璨上升景象，明年料累積升約10%。

戴德梁行

●明年樓價將有5%–10%升幅，其中較看好位於市區的豪宅。由於2021年基數較大，而且上車盤源減少，預計明年成交量比今年下跌約一成。

萊坊

●一般住宅和豪宅的實際樓價升幅，將會分別上升2%及4%。

香港置業

●預期2022年全年一、二手註冊量與今年相若，維持近80,000宗水平。預料明年全年樓價升幅約3%至5%。



戴德梁行料樓市或價升量跌

香港文匯報訊 戴德梁行看好2022年樓價表現，該行董事及香港研究部主管陳健珩指出，預期明年樓市仍然向好，較好的經濟基調推動樓價繼續造好，預料明年樓市將有5%-10%升幅，其中較看好位於市區的豪宅。不過，由於2021年基數較大，而且上車盤源減少，預計明年成交量比今年下跌約一成。

至於商舖市場，戴德梁行執行董事及香港商舖部主管林應威表示，預期商舖租金已經見底，空置率將進一步下降。2022年的租金將於上半年進一步回升，升幅估計由2%至5%不等，中環的租金升幅更可達5%至8%。他又指出，與內地逐步恢復正常通關有望帶動遊客重臨，有助各大品牌考慮落實明年的擴充計劃。預計中環的商舖市場將會率先復甦，尖沙咀及銅鑼灣緊隨其後。然而通關初期預計將先出現人口外流，為零售市場帶來短期壓力，預期對餐飲業周末生意的影響尤為明顯；長線則會受遊客及消費相連因素所帶動而復甦。由疫情引發的健康及運動熱潮，預料於明年仍然持續，相關行業將

繼續帶動商舖市場復甦。

商舖租金料已見底

事實上，根據戴德梁行數據，各核心區份商舖租金2021年下半年開始重現增長。受惠於本土消費增加，食肆租金已從谷底回升，按年增加2.2%至2.8%。核心區份整體空置率回落，當中以銅鑼灣及尖沙咀尤為明顯，分別已回落至7.9%（下降520基點）及13.1%（下降480基點）水平，租賃成交中不少是短期租約。

另外，戴德梁行執行董事及香港寫字樓部主管韓其峰指出，估計「通關」因素將帶動經濟好轉，各行業對寫字樓需求將有所增加，明年全年甲級寫字樓租賃整體吸納量將有望回復至30萬至50萬平方呎。預期銀行及金融、保險業加上商務中心/共享工作空間等租戶將持續擴張。2022年將有超過200萬平方呎全新甲級寫字樓供應相繼落成，如港島東的太古坊第二期、九龍東的巧明街98號及啟德站上蓋的Airsid，整體待租率預計到明年年底將增加至16%至17%，而整體平均租金將下調1%至3%。



●市場預期明年商舖市況會出現回升，各大品牌可能進行擴充。圖為旺角一帶空置商舖。中通訊

萊坊料樓價明年實際升2%至4%

香港文匯報訊 萊坊昨公布第三季《全球樓價指數》，香港的住宅樓價按年升約3.8%，扣除通脹後的實際樓價升幅為2.4%。萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麟表示，即使經濟活動加速，以及港府推出措施刺激消費，但本港通脹在過去一年保持平穩，預計明年通脹率將保持在1.5左右的低水平，一般住宅和豪宅的實際樓價升幅，將會分別上升2%及4%。

上述指數追蹤和比較全球56個國家和地區的一般住宅市場表現。截至第三季，全球樓價平均按年上升9.4%。當中，有54個國家和地區的樓價錄得按年上升，有四成八的國家和地區，在過去12個月樓價上升超過一成。以土耳其樓價升幅最大，升35.5%。

皓日加推130伙 加價約3%至5%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）一手多盤齊推掀起混戰，發展商加快推售部署。由恒隆地產發展的九龍新盤皓日繼上周六起首輪推售100伙，昨日加推2號價單共130伙，折實平均呎價較首張價單高出5%，將於周六開售。同一時間，新地及港鐵合作發展的元朗站項目The YOHO Hub預告周內公布首張價單，將不少於206伙單位。

恒隆地產高級經理（物業銷售）彭顯欣表示，皓日昨日加推第2號130伙價單，項目將於日內公布銷售安排，定於本週六（18日）開售。她指，新一批單位比上一批加幅約3%至5%，主要反映單位樓層分別。根據價單，第2號價單包括130個單位，涵蓋1房至3房套間隔，實用面積320方呎至770方呎，定價772.7萬至1,848.6萬元，呎價20,841元至26,628元，若採用120天現金付款最高可獲4%折扣，折實價741.8萬至

1,774.7萬元，折實呎價20,008元至25,563元，折實平均呎價為22,628元，比首張價單折實平均呎價21,549元高出5%。

The YOHO Hub周內開價

新地代理總經理陳漢麟表示，The YOHO Hub將於本週開放示範單位予公眾參觀及公布首張價單，將涵蓋不少於206伙單位，而項目將視乎收票情況決定首輪推售的銷售部署。The YOHO Hub昨日首度開放示範單位予傳媒參觀，為第5座28樓H單位之經改動示範單位及無改動示範單位，屬「至尊4房YOHO Ritz」（四房（雙套房）另設儲物房及工作間連洗手間）間隔，實用面積1,178方呎，為YOHO系列首見的戶型，僅提供47伙，預料將以招標形式出售此類單位。

此外，九龍建業發展的將軍澳海茵莊

園昨日上載銷售安排3號，當中涉及312伙單位，將於本週六開始發售。根據資料，該批單位面積介乎203至428方呎，開放式佔110伙，1房177伙，2房連儲物室25伙，折實售價介乎429萬至906.2萬元，折實呎價18,972元至24,995元，折實平均呎價22,601元。

CAINE HILL周六開賣涉50伙

恒基營業(二)部總經理韓家輝表示，恒基半山CAINE HILL的市場反應熱烈，昨天上載首個銷售安排，推出50伙於周六(18/12)發售，當中包括39伙1房單位及11伙開放式，實用面積由190方呎至285方呎，價單定價由559.1萬元至895.9萬元，價單呎價由27,394元至31,711元，折實售價約542萬元至869萬元，折實呎價26,572元至30,759元，當中31伙(62%)折實售價不多於800萬元。

工廈工作室METRO HUB 擬提價2%加推

香港文匯報訊 工廈新式工作室用途多元化，且入場費相宜，廣受用戶及投資者歡迎。由聯誠建築發展的都薈系列將推出全新一期METRO HUB，項目位於長沙灣青山道500號百美工廠大廈5樓全層，共提供114個工作室，並委託中原(工商舖)獨家代理，首批單位共60伙於短短兩星期，已火速沽出近五成，累售29伙，發展商有感銷情理想，擬於短期內加價2%。

有用家258.8萬購兩伙

中原(工商舖)工商部副區域營業董事何芳表示，METRO HUB首批單位約60伙，面積由約82至290平方呎(未核實)不等，入場費由約65萬元起。整體樓層以垂直綠化園林及現代輕工業風作為設計風格，項目至今售出及預留約29伙，當中有有用家一口氣購入兩伙，分別為D13室及D15室，面積同約278平方呎(未核實)，成交價共約258.8萬元。

何氏稱，整個項目共提供114個工作室，戶戶均有獨立地址、電錶及冷氣，滿足用戶對商業地址的需求，項目適合用作陳列室、設計或建材公司、個人興趣收藏室等，靈活配合用戶的彈性工作性質及用途。何氏指出，METRO HUB更設有免費高速Wi-Fi及多功能共享工作空間，提供智能電視機、會議室枱、鐳射影印機及磁性玻璃白板給用

戶使用。何氏續稱，METRO系列過去已發展9個項目，且其受投資客歡迎。參考METRO 8的8樓620室，業主以約92萬元購入單位後，旋即以約4,200元租出，每月可享高達約5.48%的租金回報。近年本港愈來愈多年輕人創業，對低入場門檻的工廈工作室需求殷切，而新式工廈工作室在物業配套、定價及付款安排上均考慮到用家及投資客需要，預料今番項目銷情會見暢旺。



●METRO HUB示範單位。

恒地5.2億統一羅便臣道舊樓業權

香港文匯報訊 仲量聯行獲委託於昨天公開拍賣西半山羅便臣道94、94A及96號物業，由恒地旗下韋誠投資有限公司以底價5.221億元投得。該8層高物業於1963年落成，地庫層是兒童遊樂場，作非住宅用途，地下至六樓為住宅用途，每層設有3個住宅單位。

佔地約6361平方呎

據半山區西部分區計劃大綱核准圖(圖則編號S/H11/15)，該地皮現劃為「住宅(乙類)」用途，物業佔地約6,361.95平方呎。該物業將按現時狀況，以部分交吉、部分連現有租約及

准用約(如有)以及現有建築物領形式出售。仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李佩儀表示，西半山少有可供發展地皮，加上住宅用地需求殷切，是次拍賣屬區內罕有，相信具備重建潛力的半山物業將備受發展商追捧。