

# 中原美聯料樓價明年再攀頂

2021年踏入尾聲，今年樓市受惠疫情回穩，再度攀上歷史高位，全年樓價料升6%。展望明年樓市，美聯物業預測樓價將升5%至10%，再創歷史高位。中原地產同日亦公布樓市展望，更大膽預測明年樓價升10%，大單位受惠通關更可能升13%至15%。而一二手明年交投料持續活躍，一手成交更上望2萬宗，挑戰2013年一手例實施後新高。

●香港文匯報記者 顏倫樂

今年樓市價量均表現理想，樓價甚至一度突破歷史高位。美聯物業首席分析師劉嘉輝指，今年「美聯樓價指數」由1月底內低位反覆升至8月歷史新高，其後高位爭持，至今回落約2.5%，但全年仍升近6%。有見新晉屋苑交投活躍程度較傳統屋苑更強勁，為更全面反映數據，美聯樓價指數成份屋苑將由100個增至138個。

### 今年二手註冊額或24年新高

交投方面，今年一二手同步「量額齊升」，一手新盤成交量預測有1.73萬伙，較去年14,426伙增約兩成；銷售額有望錄約2,260億元，按年漲約四成，創4年高位。二手同樣標青，住宅註冊量全年料有6萬宗，較去年的4.69萬宗大增近28%，為9年最高；至於註冊額估計錄約5,200

億元，升近38%，創24年新高紀錄。展望明年，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，本港新冠肺炎疫情持續受控，加上內地及香港有望進一步恢復通關、私樓供應少、失業率回落及資金充裕等，均有助帶動樓市。而且近年內地不斷推出調控樓市措施，相反香港房策明顯致力大增供應（如北部都會區及明日大嶼），加上政策層面相對明朗及穩定，相信有助吸引資金南下，利好樓樓。

### 明年登場新盤或近3.2萬伙

布少明估計樓價明年將升5%至10%，再創歷史高位。又估計明年有機會登場的新盤接近31,770伙，實際推盤量約1.8萬伙。而明年一手成交量可望錄得2萬伙及2,650億元，雙雙創2013年一手例生效以

來新高。二手方面，明年註冊量料6萬宗，與今年相若，維持9年高位水平；註冊額則有望達5,350億元，創25年高位。

中原昨日亦同步公布樓市預測，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，若進一步恢復通關，明年上半年私人住宅樓價升幅可逾6%，再破歷史新高，中原城市領先指數(CCI)可望衝上200點。明年全年樓價則料升10%，CCI達206.5點。其中，受惠通關刺激，樓價2,000萬元以上的大銀碼單位有望跑贏大市，全年或升13%至15%。

交投方面亦樂觀，陳永傑指明年一手成交宗數有望再創3年新高，達2萬宗，成交額有望突破2,800億元，再破歷史新高；二手成交可達5.6萬宗，成交額可望達5,500億元。另外，中原測量師行董事總經理黎堅輝昨直指私樓土地供應嚴重短缺，指政府換屆臨近，須特別留意確保現有房屋及土地政策貫徹始終，來屆政府延續，達至連貫性。

由於樓市表現理想，陳永傑指中原地產香港今年佣金收入達47億元，按年錄21%增幅，創公司歷史新高。而公司今年亦積極擴充，年內新增95間分行，令該行香港分行總數增加至475間；香港員工亦增至6,700人。預算明年上半年目標分行數目增加至500間，相應增聘300至500人，令總員工增至7,000人至7,200人。



●中原認為，若進一步恢復通關，明年上半年私人住宅樓價升幅可逾6%。 新華社

## 2022年樓市預測

中原地產	代理行	美聯物業
10%	樓價升幅	5%至10%
20,000宗	一手成交量	2,000宗
2,800億元	一手成交金額	2,650億元
56,000宗	二手成交量	60,000宗
5,500億元	二手成交金額	5,350億元

製表：記者 顏倫樂

## 中原等追恒大2474萬佣金

香港文匯報訊 自恒大陷入債務危機，旗下屯門樓盤「恆大·瑋灣灣」亦因拖欠代理費用，近月接連遭多間代理行入稟高等法院向發展商追討佣金，包括中原和利嘉閣上週五（17日）分兩案入稟高等法院追討佣金合共逾2,470萬元，被告為福彩發展有限公司（福彩發展）。入稟狀指，中原和利嘉閣獲被告委聘為

售樓代理，於2019年10月至2021年7月期間協助出售恆大·瑋灣灣。協議訂明一經簽訂臨時買賣合約，被告便須支付代理費及花紅。惟當中部分單位，被告未有按協議支付全數相關佣金。中原涉及66個單位，被拖欠853.4萬多元；利嘉閣涉及96個單位，涉及約1,620.7萬元，被告合共拖欠兩間地產代理佣金約2,474萬多元。

### 城市規劃條例(第131章) 規劃許可申請進一步資料的提交

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(2D)(b)條，城市規劃委員會(下稱「委員會」)曾就以下附表所載根據條例第16(1)條提出的規劃申請，刊登報章通知。有關指引可於上述地點，以及委員會的秘書處(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)索取，亦可從委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)下載。委員會已依據條例第16(2K)條，接受申請人提出的進一步資料，以補充已包括在其申請內的資料。該等進一步資料現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱 -

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及
- (ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。

按照條例第16(2K)(c)及16(2F)條，任何人可就該等進一步資料向委員會提出意見。意見須逐項該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)、傳真(2877 0245 或 2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)送交委員會秘書處。

任何打算提出意見的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」。有關指引可於上述地點，以及委員會的秘書處(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)索取，亦可從委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)下載。按照條例第16(2K)(c)及16(2)條，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第16(3)條就有關的申請作出考慮為止。

有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會的秘書處，以及委員會的網頁瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)、於會議前上載至委員會網頁，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網頁上查閱決定摘要。

### 個人資料的聲明

委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

- (a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

申請編號	地點	申請用途/發展	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
A/I-TCTC/59	大嶼山東涌東涌丈量約份第3約地段第1766號餘段、第1768號(部分)、第1770號(部分)、第1771號餘段(部分)、第1774號(部分)及毗連政府土地	擬議分層住宅	申請人提交進一步資料，包括經修訂的交通影響評估、經修訂的排污影響評估、經修訂的總綱發展藍圖、園境設計總圖、樓層平面圖及休憩用地分界圖、補充的園境設計總圖及回應政府部門及公眾的意見。	2021年12月28日
A/KC/484	新界葵涌打磚坪街57-61號	擬議略為放寬地積比率限制，以作准許的資訊科技及電訊業(擬議數據中心發展)	申請人提交進一步資料，包括經修訂的交通影響評估和排污影響評估、經修訂的樓宇平面圖和設計圖解、回應部門的意見，及作出技術澄清。	2021年12月28日
A/KC/485	葵涌華星街13-17號	擬議略為放寬地積比率限制，以作准許的工業用途	申請人提交進一步資料，包括經修訂的交通影響評估和排污影響評估、經修訂的樓宇平面圖和設計圖解、回應部門的意見，及作出技術澄清。	2021年12月28日
A/H8/432	北角繼園街劃為「綜合發展區(2)」地帶及顯示為「道路」的土地	擬議綜合住宅發展及略為放寬地積比率及建築物高度限制(修訂已核准的總綱發展藍圖)	回應部門的意見及提交新的定量風險評估、經修訂的環境評估、交通影響評估及路口容量計算表的補充數據、經修訂的第2B期總綱發展藍圖，以及空氣流通評估的修訂圖解。	2022年1月4日
A/KC/481	葵涌華星街13-17號	擬議略為放寬地積比率限制，以作准許的資訊科技及電訊業(擬議數據中心發展)	申請人提交進一步資料，包括經修訂的交通影響評估、排污影響評估和環境評估、回應部門的意見，及作出技術澄清。	2022年1月4日
A/KC/486	新界葵涌梨木道66-72號	擬議略為放寬地積比率限制，以作准許的非污	申請人提交進一步資料，包括經修訂的交通影響評估和排污影響評估、更新	2022年1月4日
A/YL/276	新界元朗馬田壙丈量約份第120約地段第1846號餘段和毗連政府土地	擬議略為放寬建築物高度限制作准許的社會福利設施(安老院舍)	申請人提交進一步資料，包括回應部門意見、經修訂的布局設計圖及樓宇平面圖、經修訂的排水影響評估、經修訂的噪音影響評估、經修訂的樹木保育和園境建議，以回應部門意見。	2022年1月4日
A/FSS/282	新界粉嶺聯發街1號丈量約份第51約地段第5045號	擬議略為放寬住宅地積比率限制，以作准許的住宅發展及商業用途	回應運輸署意見及公眾意見、經修訂的總發展藍圖、經修訂的樓宇平面圖、經修訂的截視圖、經修訂的園境設計圖及經修訂的休憩用地分界圖。	2022年1月11日
A/K5/842	九龍長沙灣道868至888號	擬議略為放寬地積比率限制，以作准許的「辦公室」、「商店及服務行業」及「食肆」用途	申請人回應部門意見及提交新的排污影響評估。	2022年1月11日
A/SK-PL/1	新界西貢白腊丈量約份第368約多個地段	擬議郊野學習/教育/遊客中心	申請人提交進一步資料，包括回應部門意見表，視覺影響評估、生態影響評估(包括濕地修復計劃)、環境評估和供水及公用設施影響評估的替代頁，及經修訂的污水收集系統平面圖。	2022年1月11日

城市規劃委員會

2021年12月21日

## 柏傲莊再有混凝土不達標



●新世界發展發言人指，已要求柏傲莊承建商盡快執行獲批准的跟進工程，承諾確保樓宇質量符合相關法例及法定標準。資料圖片

負責人估計，有關工程可於數月內完成。

### 新世界稱項目如期入伙

新世界發展發言人回應，已要求承建商盡快執行獲批准的跟進工程，預計工程完成後，對第1期取得入伙紙及關鍵日期並未有影響。集團又承諾，將確保樓宇質量符合相關法例及法定標準，整個柏傲莊項目將以最佳質量完工，交付全數買家。

屋宇署發言人強調，雖然柏傲莊第1期及第3期的事件肇因有待調查，但為釋除公眾疑慮，以及進一步加強對鋼筋混凝土結構工程的品質監控，盡早掌握混凝土強度的資料，屋宇署將會就新批准開展工程的发展項目施加額外要求。

發言人指，首先就私人樓宇上蓋主體結構工程，除現時於混凝土運抵地盤時須取樣製造混凝土立方塊，並於第28天對有關樣本進行抗壓測試的規定外，署方會額外要求於相關工程進行期間對結構構件定期進行反彈錘敲測試。

第二是擬議增加的反彈錘敲測試須在完成每次澆注混凝土工序後的第7天進行，並涵蓋不同主要混凝土結構構件，包括支柱、承力牆、轉換層板、轉換樑等，以能更早檢查位於關鍵位置的結構構件的混凝土強度。相關註冊建築專業人士須備存有關記錄供屋宇署審查之用，如發現混凝土的強度或品質有欠妥之處，須主動通知屋宇署及於確認事故後14天內向署方提交報告。

新措施的執行細節，屋宇署正擬相關作業備考，目標明年第一季實施。此外，亦正積極考慮引入嵌入式傳感器，容許業界以此作為從額外的反彈錘敲測試規定的替代方案。傳感器透過實時量度混凝土的溫度變化，推算混凝土的強度。有關技術正於一些私人建築及工務工程項目中試用，視乎有關經驗及數據，署方擬於明年初與業界進一步探討該技術並提供詳細指引。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)就大圍柏傲莊第3期部分鋼筋混凝土結構不達標，屋宇署早前要求新世界須為同一項目其餘樓宇進行額外測試並提交報告。屋宇署近日已完成審視相關測試結果，其中第1期的2座樓宇中，有5%的混凝土強度低於屋宇署批准圖則的指明等級強度，但沒有明顯危險，已要求承建商跟進，估計有關加固工程可於數月內完成。

### 第1期5%混凝土強度出事

屋宇署發言人表示，該署要求新世界於該5幢大廈的鋼筋混凝土支柱及承力牆進行額外測試，包括在指定位置額外抽取混凝土芯並進行抗壓測試。結果顯示，第2期樓宇(即第5座、第6座及第7座)的樣本全部達標，但第1期樓宇(即第2座及第3座)則有約5%的混凝土強度低於屋宇署批准圖則的指明等級強度。

### 屋宇署：已批准加固工程

發言人說，雖然有少量混凝土未達標，但兩幢大廈整體結構並沒有明顯危險，屋宇署要求負責項目的註冊建築專業人士及註冊承建商就第1期發展建議跟進工程，今日亦已批准有關加固工程及發出施工同意書。項目

## YOHO Hub 加推貴5.6%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新鴻基地產旗下元朗站The YOHO Hub昨日加推第二張價單共111伙，折實平均呎價21,020元，比首張價單折實平均呎價19,899元高5.6%。

### 聖誕前後開售 或再加推

新地代理總經理陳漢麟昨表示，The YOHO Hub新價單定價對比上張價單的加幅，主要反映在樓層等因素，認為較第1號價單有輕微加幅。他指，該盤最快於聖誕節前後開展銷售，視乎收票情況，不排除再加推。

項目第二張價單涵蓋18伙一房、49伙兩房、35伙三房及9伙四房戶，面積325至1,036方呎。陳漢麟續指，當中單位包括首

次推出的三房兩連連梗房戶型，面積726方呎，整個項目只提供24伙。

據價單資料顯示，上述單位定價799.5萬至2,494.5萬，呎價20,579至26,606元，繼續提供最高12%折扣，折實價703.56萬至2,195.16萬，折實呎價18,109至23,413元。按定價計，該111伙市值約14億元。



●新地陳漢麟表示，The YOHO Hub最快於聖誕節前後開展銷售。