

2021.12.22

中原研究院

今日關注

1. 香港房委會明年51折推近九千夥居屋
2. 中原料鋪位租售價明年升一成
3. 《廣州市不動產登記辦法》明年3月開始實施
4. 2022年住房市場將變中趨穩

港澳市場

||香港房委會明年51折推近九千夥居屋

房委會將於明年推售7個新居屋專案，共涉8,926夥，是複售居屋以來最多。據悉，今次除了單位數目多外，選址亦多元化，不乏來自港島及市區「靚盤」，包括北角驥華苑、土瓜灣冠山苑、安達臣安秀苑、啟德啟欣苑、東湧裕雅苑、沙田愉德苑、將軍澳昭明苑。消息指，今期居屋以51折推售，售價由124萬元至531萬元不等。雖然最平單位來自啟德啟欣苑，售價低至124萬元起，但最細面積僅186方呎。

據瞭解，新一期居屋將在明年第一季接受申請、第二季攪珠，預計揀樓日期是明年第四季。今期居屋以以北角驥華苑成為「樓王」，最高售價531萬元，平均呎價高達9,950元，入場費248萬元起；而最平單位則來自啟德啟欣苑，入場費124萬元，以綠表買家首期5%計，最平約6.2萬元首期就可上車。雖然啟欣苑共提供1,840夥，但當中有320夥是186呎至189呎的細單位，共占17%。

未補價轉售限期加至5年

據悉房委會擬收緊轉售限制。若買家在未補價前，欲轉售單位予綠表或白居二等買家，必須要購入單位第5年起才可轉售，較以往延長了2年。至於若希望在補價後於自由市場出售，就必須要滿15年，比之前限制的10年多。

除此之外，今次居屋亦會一併發售27夥貨尾單位，當中有房協的將軍澳翠嶺峰、屯門翠鳴臺、沙田綠怡雅苑，當中有大單位供應，例如翠嶺峰及綠怡雅苑，分別可提供685呎及741呎的大單位。

||中原料鋪位租售價明年升一成

本港經濟迎來復甦，加上港府積極抗疫，與內地正常通關在望，令今年工商舖市場百花齊放，交投量對比過去皆見升勢。

中原(工商舖)昨指工商舖市場今年暫錄約6,690宗成交，涉資約1,416.97億元，按年升約56%及83%。董事總經理潘志明看好明年市道，料鋪位整體租售價上升約10%，民生區鋪位售價升幅高於大市，升幅約15%；在「北都」效應下，周邊工廈及鋪位將跑贏大市。

潘志明又表示，集團於今年備金收入約6億元，按年上升50%，現時員工約600多人，於明年有意增加約15%，涉約100人；至於分行方面，料僅輕微增加一至兩間分行。他補充，「北部都會區」效應將會延續至明年，預料工廈及鋪位市場受惠最大。

工廈受惠於活化政策延長，以及政府研究降低拍強門檻所影響，全幢或大型工業專案將繼續獲支持，當中以新界北等地的工廈會直接受惠；而鋪位市場亦會受惠於「北都」概念，新界區及非核心區鋪位將跑贏大市。

鋪位市場方面，中原(工商舖)商舖部董事黃偉基表示，租賃市場見回升趨勢，今年暫錄約5,069宗鋪位租賃成交，按年多出約5%，商戶對租鋪開業信心增加，以核心區鋪最受歡迎，租客步伐轉積極，更帶動核心區鋪空置率改善。黃氏分析，2022年鋪位市況會持續旺勢，租務成交可望再創高峰至5,500宗，而買賣宗數會有2,000宗，涉及金額約500億元，而全年鋪位價格可望會平穩向上至10%。

商廈市場方面，中原(工商舖)寫字樓部董事陳雁樓稱，今年暫錄得約1,096宗寫字樓買賣成交，總成交金額約374.94億元，按年分別上升約43%及29%；至於租務成交暫時有約6,541宗，對比去年增加約24%；總成交金額則錄得約6.95億元，亦比2020年上升約23%。陳氏續表示，今年商廈租賃市場主要依賴本地企業需求，欠缺重要中資購買力。他預測，2022年全年會錄得1,200宗水準，成交金額會達400億元，買賣價則會有5%至10%上調空間，而租賃則料會有6,500宗水準，受到高企的空置率拖累，料租金僅會有0%至5%升幅。

||《廣州市不動產登記辦法》明年3月開始實施

記者昨日從市規劃和自然資源局獲悉，廣州關於不動產登記的首部地方性法規——《廣州市不動產登記辦法》（下稱《登記辦法》），將於2022年3月1日實施。

《登記辦法》固化廣州營商環境各項改革舉措，不動產交易、登記、繳稅實現一窗辦理、一個環節辦理納入立法範疇，明確不動產登記資料與地籍資訊的全數字化及更新、查詢條件，電子不動產權屬證書、證明的效力，設立了容缺受理機制、告知承諾制、跨城辦理等模式，提升不動產登記便利度。

《登記辦法》設立土地使用權轉移預告登記，借鑒商品房預告登記制度，按照先投入後轉入原則，設立土地使用權轉移預告登記，以解決土地二級市場要素流通不暢，存量土地資源配置效率較低的問題。

明確存量土地再利用時建築物保留後的產權登記模式，為加強歷史文化名城的保護與管理，傳承優秀歷史文化遺產，創新性地設立了土地再利用時對依法保留的歷史建築物辦理產權的路徑。

與此同時，《登記辦法》探索空間確權登記，結合“構建國土空間開發保護制度”，結合不動產登記工作需要從平面二維向立體三維升級，明確規定通過三維空間資訊明確權屬界限。

同時解決地役權登記難題，細化規定了地役權適用情形，增強實務可操作性。

||2022年住房市場將變中趨穩

從邁向全面小康，到邁向全面現代化，住房都至關重要。處於建設高水準社會主義市場經濟體制和探索中國特色住房制度體系的當前中國，政策制度及其變動成為影響住房發展的重要變數。本報告在評述2021年住房及相關市場走勢的基礎上，預測了2022年住房及相關市場的發展變化；剖析了住房市場及其相關領域協調健康發展所面臨的主要問題與挑戰，並針對性地提出了相關政策建議。

第一，時間上，住房市場從上半年的普遍過熱轉向下半年的普遍降溫。首先，全國平均住房價格增幅先快速上升後逐步回落。其中，1-2月份大幅上漲至11228元/平方米，同比漲幅達到16.8%，在此之後住房價格漲幅逐月回落。截至2021年10月，全國房價平均為10513元/平方米，同比增長5.28%。其次，住房銷量增速創造新高，住房開發量增速有升有降，已竣工商品住房去化週期略有縮短，未竣工商品住房去化週期微幅延長。在需求方面，月度住房銷售面積增長率波動較大，總體保持由驟升轉向快速下降的波動過程，累計值創造了新高水準；新開工、施工與竣工面積經歷從快速上升到波動性回落的過程；全國待售住房面積同比增幅呈現平緩“U”型變動。2021年全國已竣工商品住房存銷比估算值為16.7（月），未竣工商品住房存銷比為3.9（年）。再次，房地產投資經歷從驟升到回落企穩的變動過程。住房開發投資累計值同比增長率在2021年2月達到41.9%的高峰，此後逐步回落，2021年1-10月同比增速為9.3%，回歸至正常水準。最後，住房租賃受疫情影響相對較大，恢復過程中城市層級性分化加劇。一線城市與二線城市住房租賃價值指數間“剪刀差”持續擴大。

第二，空間上，從上半年一、二、三線城市分化加劇到下半年各線城市普遍降溫。首先，局部較快上漲重現，總體降溫收斂明顯。全國276個地級及以上城市中，房價上漲城市數量和同比上漲率均值在2021年皆先增後減。其次，房價變動的城巒級性分化先擴大後縮小。一、二線城市二手房價格同比增速先快速上升後穩中略降，三線城市總體保持小幅上漲，四線城市在低速增長上有所下降。房價水準區域差異大，東部領先，且先擴大後收斂。最後，城市群房價增速小幅回升，中心城市增速有所擴大，且不同地區城市群存在明顯差異。

第三，在風險上，總體有所下降和可控，局部有所釋放和外溢。一是住戶支付能力下降，斷供風險略為增加。二是企業總體風險下降，個別企業出現流動性風險。三是房地產貸款占比有所下降，房地產不良貸款增加。四是全國房地產市場降溫，個別城市降溫速度過快。總體來看，2021年住房市場仍然是經濟增長的一個支撐點，自身也贏得了全面的發展。（作者單位：中國社會科學院財經戰略研究院、中國社會科學院城市與競爭力研究中心）

大灣區地產快訊由中原研究院牽頭，大灣區各城市研究部彙編；
聚焦大灣區城市重要地產資訊及研究成果；工作日發佈。

