

大谷報

本報經香港特區政府指定刊登法律性廣告有效

Ta Kung Pao
www.takungpao.com

2012年10月28日 星期日
壬辰年九月十四日
第39199號 今日出紙二疊七張 零售每份六元

責任編輯：汪致遠
美術編輯：馮自培

穩定樓市

十大屋苑吞蛋 樓市一夜冰封

政府兩招「殺手鐮」震散樓市，出招首個周末二手樓市場近乎癱瘓，10大藍籌屋苑成交全線「吞蛋」，為近10年罕見，個別單位由原來「皇帝女唔憂嫁」淪為減價貨，多個屋苑驚現劈價跳車盤，其中鯽魚涌康怡花園單位狂劈價13%，樓市一夜間由天堂墮落地獄。 本報記者 梁穎賢

政府落重藥，10大藍籌全線應聲「吞蛋」，美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興及首席分析師劉嘉輝表示，2010年11月SSD實施後首個周末，10大屋苑成交急跌近80%，預計本周末10大屋苑成交劇跌，預料跌幅同近80%，成交宗數或低至單位數。

康怡單位狂減13%

樓價只升不跌的神話開始幻滅，政府出招後樓市大逆轉，樓價高高變為劈劈劈。驚青業主群起減價出貨，康怡花園劈得最勁，B座中層2室805方呎，新辣招前單位仍是「皇帝女唔憂嫁」，業主甚至反價40萬至760萬元，出招後業主頓成驚弓之鳥，即晚減至680萬元，最後以675萬由港客趕上尾班車，前後狂減13%，屬近年旺市少見的劈價個案。

荔枝角美孚3期百老匯70號高層D室949方呎，原叫價698萬，昨日即減20萬至678萬，減價後仍未賣出。中原地產首席分區經理林家傑表示，美孚聯樓量向來稀疏，昨日更加「拍烏蠅」，個別業主亦擴大議價空間，預計短期成交將陷冰封。

天水圍柏慧豪庭6座高層G室777方呎，原叫價388萬元，前晚即減至382萬元，昨日獲本地客承接，呎價4916元。此外，經紀表示今年狂破頂、395方呎1房也升逾330萬元的沙田第一城，約有15%業主減價。

一城業主爭相減價

除劈價外，也有用家趕入市，中原地產太古城金星閣首席分區營業經理張光耀表示，政府突發推出兩辣招，頓時殺個樓市手足無措，睇樓近一周意欲貨比貨的買家，因為要用公司名義買樓，前晚得悉出招後即漏夜急「Call」該行，撲槌買入金楓閣高層G室1137方呎3房，原業主最初叫價1670萬元，雙方議價3小時，業主終肯酌情減價32萬元，以1638萬元易手，呎價約14406元，成功趕及於昨夜12時前簽約，買家避過被徵收重稅。

中原地產嘉亨灣第二分行經理陳凱超表示，內地老闆得知外地人士昨日起買樓要打重稅後，漏夜趕至買入嘉亨灣5座高層D室928方呎3房收租，作價1130萬元，呎價約12177元，買家避免繳付買家印花稅，變相節省置業成本高達169.5萬元。

政府出辣招前，更有買家大無畏高價接貨，傳九龍灣德福花園S座低層1室672方呎，獲港客以破盡屋苑紀錄的600萬及呎價8928元承接；另粉嶺牽晴間9座中層G室672方呎，由內地客趕上尾班車以438萬元買入，呎價6518元創新高。

辣招生效前減價成交

- 太古城金楓閣高層G室**
1137平方呎 成交價:1638萬元 呎價:14406元
- 嘉亨灣5座高層D室**
928平方呎 成交價:1130萬元 呎價:12177元
- 九龍灣德福花園S座低層1室**
672平方呎 成交價:600萬元 呎價:8928元
- 粉嶺牽晴間9座中層G室**
672平方呎 成交價:438萬元 呎價:6518元
- 天水圍柏慧6座高層G室**
777平方呎 成交價:382萬元 呎價:4916元
- 康怡花園B座中層2室**
805平方呎 成交價:675萬元 呎價:8385元



尚悅一晚墟市過後場面冷清，示範單位排隊人龍絕跡，地產經紀多過睇樓客（小圖） 本報記者梁穎賢攝

新盤	銷量(伙)
元朗尚悅	約100 (包括辣招生效前)
馬鞍山迎海	1
油塘Ocean One	0
九龍城御門·前	0
黃大仙現崇山	0
總計	101

冇咗內地客新盤拍烏蠅

【本報訊】記者梁穎賢報道：政府落開趕客，全城新盤近乎「拍烏蠅」，唯獨於出招當晚提前開賣的元朗尚悅有生意，仍有零星本地用家無懼極辣招照舊入市，今次嚴打對象的內地客近乎絕跡，一名未能趕上尾班車的內地準買家炮轟新招對內地客有欠公平。

新世界彩恒地的元朗尚悅，變陣提前於辣招公布當晚開賣，大批趕到「氣咳」的買家追爆樓廠，場面相當墟市，但辣招凌晨12時生效後，昨日變得水靜鴨飛，現場未見排隊人龍，與首日開賣的熱鬧大相逕庭。該樓盤過去兩日約沽300伙，呎價最高8700元，套現13億元。

市場消息人士稱，不少內地客周五當晚特意從內地趕來入市，但昨日卻近乎絕跡，1名未能趕上尾班車的廣西準買家，更炮轟政府針對內地客徵重稅簡直不公平，令她受影響無法買樓自用；不過也有內地客睇樓客認為措施沒有問題，不覺得帶來麻煩。

政府落重藥，除尚悅有生意外，其餘新盤成交零星，馬鞍山迎海只沽出1伙，另九龍城御門·前、油塘Ocean One、黃大仙現崇山及白石角溢翠等都未發市，總括昨日一手約錄100宗成交，全由尚悅撐起。

新盤睇樓客心聲

黃小姐：
樓價太貴，如此環境下絕不會買樓投資

林小姐：
SSD加監至3年嚴重影響買賣，已不打算置業

內地客：
香港樓市還不錯，不覺得新招會帶來麻煩



張炳良：新招無損供應

【本報訊】政府推出兩招穩定樓市，運輸及房屋局局長張炳良（上圖）表示，對整體供應有信心，由於市場對住屋的需求殷切，發展商不會漠視市場需求而減少供應。

張炳良昨日出席一個電台節目時表示，美國量化寬鬆措施下，資金充裕，加上低息，令市場覺得樓價只上不落，樓市泡沫急成形成，對宏觀經濟不利，甚至影響金融體系的穩定，一旦泡沫爆破，對經濟民生都造成影響。昨日開始生效的兩項穩定樓市措施，主要針對短期炒賣活動，令樓市恢復平穩發展，及滿足本地居民置業需要，不會影響買樓自住或作長線投資的買家。

張炳良表示，新措施對樓價和市民的置業行為定會構成影響，但這是非常時期的非常措施，會密切留意新措施推出後對樓市的影響。他強調，推出新措施並非要指導樓市發展，而在樓市受亢奮情緒影響下，作出回應，避免樓市泡沫風險加劇，如果再有需要，政府會繼續推出新措施。

對於有擔心新措施會導致供應減少，張炳良說，對整體供應有信心，相信不會出現大變化，而市場對住屋的需求殷切，發展商不會漠視市場需求的增加。他重申，解決樓市供求失衡，主要仍然是加大供應，政府正積極物色住宅用地及改建工廈，並為本港房屋長期需要進行評估，做好土地規劃，確保有充足單位供應，令樓市得到長遠平穩發展。

業界料明年樓價挫15%

【本報訊】記者梁穎賢報道：港府兩辣招壓陣，效用立竿見影，成交急冷卻，業界預期明年整體住宅交投僅得7.7萬至8萬宗，較原先估計收窄10%，樓價或跌15%。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興及首席分析師劉嘉輝表示，自SSD推出後，其實已令短線炒家絕跡，但副作用是收窄了二手盤源。根據美聯物業10大屋苑放盤量資料，二手市場放盤量由2010年10月SSD措施推出前約6,507宗，跌至2012年9月份錄得的約4,164宗水平，累積跌幅約36%，相信是次出招將微稅年期由兩年延至3年，有機會因而鎖死盤源，不但無助放盤量回升，更可能進一步收窄二手盤源，或令未來二手缺盤問題惡化。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑形容海外買家為「懲罰性稅項」，稅率高達15%遠較新加坡的10%為高，將完全杜絕海外買家購買香港物業，令香港物業流動量大大降低，「塘水滾塘魚」，令全港物業猶如變作「港人港地」，他相信，此舉將會大大降低香港物業於國際市場的吸引力，預料兩招或會令香港私人物業樓價下調10%至15%。

陳茂波：壓抑樓價要快狠準

【本報訊】限制非香港永久居民買賣房屋的「港人港地」政策仍在研究賣地條款，針對境外買家的「買家印花稅」就橫空而出，外界質疑「港人港地」是否胎死腹中，發展局局長陳茂波表示，「買家印花稅」是針對市場泡沫的即時措施，「港人港地」如期推行。

袋裡還有房屋措施

陳茂波昨日出席一個電台節目時表示，過去數年本港私人樓宇供不應求，而非本地居民購買的比例有所上升，減低本地人置業機會，政府希望透過開徵「買家印花稅」，加重非本地居民買樓成本，有助即時遏止非本地買家的入市意慾。



▲業界預期明年住宅成交將減少一成



▲陳茂波表示，「買家印花稅」是針對市場泡沫的即時措施