

十新盤加鐘趕散貨 買家入市銷情轉熾

150個單位避過新稅網

政府四個月內兩度出招，財政司司長曾俊華昨日祭出「曾兩招」再逼樓市，全城發展商急忙散貨，最少10個樓盤的售樓處延長營業時間，最長至晚上12時，以趕搭舊稅尾班車。其中信置(00083)九龍城The Avery銷情原是一般，但在政府出招「帶挾」下，入夜後轉旺，全晚沽逾30伙，有浙江客斥近千萬買入兩伙，印花稅即慳26.3萬元。新地(00016)將軍澳天晉II昨晚加快簽約，以避過雙倍印花稅，92伙料沽清，連同其他有成交的新盤，保守估計昨晚近150個單位避過新稅網。

本報記者 梁穎賢

樓市瘋價，政府多番出奇招逼市，去年10月底「雙辣招」出台後，樓市稍為轉靜，但一個月後再度飆升，工商物業更妙到無法無天，政府終於昨日再出招，除200萬元以下細價樓的印花稅由100元加至樓價的1.5%外，其餘所有物業一律徵收雙倍印花稅。「曾兩招」一出，幾乎全城發展商群起「加鐘」散貨，最少10個樓盤延長營業時間至晚上12時，以趕搭雙倍印花稅尾班車。

浙江客買Avery慳稅26萬

The Avery昨日開賣卻碰上政府出招，不過反成為一帖「催化劑」。該盤昨早11時開賣，可能受長實(00001)日前廉價拆售酒店搶客影響，初段反應平平。據經紀透露，下午1時差不多已清場，甚少新盤僅花兩句鐘就完成揀樓程序，可見買家寥寥，發展商即時加促促銷。下午四時許，市場得悉政府再出招，大批買家趕入市，銷情轉熾，更錄得買家印花稅(BSD)成交。

市場消息稱，一名浙江客斥955.5萬元買入低層B及D室，建築面積439及313方呎，實用面積316及225方呎，訂價546.4萬及409.1萬元，建築呎價1.24萬及1.3萬元，共需繳付143.3萬元BSD，另需付釐印稅約26.3萬元。買家昨日入市只需付稅169.6萬元，若今日才入市則須付雙倍釐印稅，換言之買家即慳26.3萬元。

信置聯席董事田兆源表示，The Avery上午11時開賣，首個小時沽出20伙，買家佔70%為用家，30%屬投資者，該批單位買家全屬本地人，其中1個家庭客斥資1014萬元買入中層兩伙A及C室，作價587萬及427萬元，建築面積423及313方呎，實用305及313方呎，建築呎價1.38萬及1.36萬元，實用呎價1.9萬及1.89萬元。延至晚上8時30分該盤沽逾30伙，佔已發價單位59伙的51%。

天晉II售樓處大排長龍

另原定今明兩日分批開賣的天晉II，發展商新地昨晚突擊通知代理「CALL客」。據悉，現場聚集過百經紀，買家更趕在銷售結束前湧至國際金融中心(IFC)等候簽約，售樓處樓下大排長龍，人頭湧湧。市場估計昨晚可發售的92伙將一件不留。天晉II於剛過去周二加推92伙，平均呎價8957元，實用呎價11367元。同系的元朗RESIDENCE譽88設於IFC的售樓處也作最後衝刺，營業時間延至晚上12時。

同樣「加鐘」至晚上12時的，尚有恒地(00012)新世界(00017)的馬鞍山迎海及元朗尚悅，迎海錄得北京客入市，斥962.6萬元購入1座中層E室，面積1038方呎，呎價9274元，需付144萬元BSD，另34.77萬元印花稅，昨日入市又可慳1倍；後者昨晚約沽14伙。

另外，市場消息，會德豐地產、興勝、華懋等旗下樓盤的銷售點，全線「加鐘」至晚上12時，作最後衝刺。綜合所有新盤成交，昨晚近150伙趕搭舊稅尾班車。



▲天晉II昨晚即簽便可避過雙倍印花稅，大批買家大排長龍，趕在新措施生效前入貨。左圖為大批買家、經紀擠在售樓處



▶政府出招反助買家加速入市，Avery銷情轉旺。田兆源(右)稱，該盤全日沽逾30伙，旁為高級營業經理朱美儀



小陽春落空 睇樓量僅升6%

雖然農曆新年假期過去，但遇上政府出招，市場原先預期的樓市小陽春未有出現，準買家睇樓意欲同樣平平。代理指出，本周末十大屋苑錄得預約睇樓量為865組，僅較上周末回升6.8%。

市場原先預期，樓市成交可望在長假期過後大幅增加，不過樓市小陽春很大機會因政府再度出招而落空。中原指，十大屋苑周末共錄得865組預約睇樓，對比上周末升6.8%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，政府再出招逼市，令本地長線投資者絕跡於香港物業市場，市場氣氛瞬間轉趨觀望，預計3月份整體住宅物業成交將大幅萎縮五成以上。

利嘉閣稱，該行統計50大屋苑共有2385組客人預約在周末睇樓，數字按周增加7.2%。該行認為，雖然政府再度出招，但市場仍以用家主導，

上車需求強勁，對用家睇樓意欲影響不大。

個別屋苑睇樓量跌幅較大，中原助理區域營業經理楊文傑表示，鯉魚涌康怡花園本月成交大跌，本周末屋苑建築面積叫價升穿每方呎1萬元水平，睇樓人流則進一步回落，預約睇樓僅有60組，對比上周同期跌14.2%。中原助理區域營業經理趙鴻運稱，同區鯉魚涌太古城買賣雙方睇樓意欲仍低，交投氣氛淡靜，太古城周末睇樓量亦維持在約80組低水平，每方呎實用面積叫價則升至1.47萬元。

至於早前氣氛觀望的天水圍區，區內天樂站流標後睇樓氣氛同樣一般。中原助理區域營業經理王樹明表示，本周嘉湖山莊錄100組睇樓客預約在周末睇樓，數字大致與上周相若，現時業主每方呎建築叫價約4850元。

部分新盤昨晚延長銷售

樓盤	發展商	備註
九龍城The Avery	信置	昨日開賣沽逾30伙，浙江客買兩伙慳一半印花稅
將軍澳天晉II	新地	92伙提前昨晚簽約，料全數沽清
元朗RESIDENCE譽88	新地	該盤售逾180伙，前兩日共加推44伙，訂價見431萬元
太子道西加多近山	會德豐地產	通知代理金鐘廊的售樓處加鐘至晚上12時
九龍塘書院道8號	興勝	通知代理營業時間延至晚上12時，即買加送釐印費
屯門南岸青山公路御濤·凱濤	華懋	通知代理晚上12時可繼續開單
馬鞍山迎海元朗尚悅	恒地彩新世界	延遲至晚上12時收工，迎海錄北京客入市
沙田濠岸8號	新世界	昨晚加推2伙，沽出5伙

銅鑼灣地帶40買家縮沙

政府突然出招打亂發展商拆售物業計劃。市場消息透露，華置(00127)原先下月才正式拆售的銅鑼灣地帶，即時安排已預留2樓舖的準買家簽單避稅。不過個別原擬短炒的買家怕無人承接，決定取消交易離場，估計涉40個舖位，佔該層舖位超過兩成。

華置提前安排簽單

政府今次出招後，非住宅買家在簽訂買賣合約後，要即時繳付印花稅，對於摸貨炒家來說，即變相加稅最多8.5%，原先預留情況不俗的華置銅鑼灣地帶首當其衝。該商場原來打着「非劇場」旗號登場，即使呎價高達8萬元，首批推出2樓87個舖位全部已獲準買家預留，原擬在下月正式拆售。然而，受政府突然出招影響，華置決定在昨午5時許即時安排準買家簽單。

消息稱，截至昨晚大約有40個舖位已簽約，可以避開雙倍的印花稅，若以一個售價2000萬元舖位計算，新買家可省下多達75萬元印花稅。至於2樓餘下約40個舖位，預留的準買家預料會取消交易離場，佔該層舖位數目超過兩成。代理估計，個別短線炒家普遍希望將舖位提價約一成放摸售，但新招下每次轉售的成本增加，未必能輕易將舖位摸出，為免將來舖位要「上身」承造按揭，故放棄買舖。據了解，現時商場1樓舖位未正式開售，將來開售時買家難免要繳交買家印花稅。

至於本週四(21日)即日沽清的銅鑼灣雲東街15至21號銀座式商廈OLIV，據悉買家已簽訂買賣合約，不受今次印花稅影響。

另一方面，消息透露，荃灣海盛路3號一個低層單位，建築面積2000呎，原先獲投資者以呎價5200元洽購，但出招後該投資者稱「唔睇住」，後來即使業主主動減價5%，該準買家亦放棄入市。

黃埔買家搶開入市

政府出招逼市，買家在「曾三招」生效前趕入市，紅磡海逸豪園及海濱南岸均錄買家搶開入貨。

中原地產黃埔花園12期分行助理分區營業經理周德龍表示，政府昨突擊出招，換樓客恐下周財策又出招，決定買入海濱南岸3座中層C室，建築面積770方呎，實用面積590方呎，3房間隔，可享開揚景觀，706萬元易手，建築呎價9169元，成功趕上車自住。

據了解，原業主於2010年11月以510萬元購入單位，持貨逾2年，不用繳付SSD稅款，轉手帳面獲利196萬元，單位升值38.4%。海濱南岸本月交投表現平穩，至今暫錄約7宗成交，平均建築呎價9597元，實用呎價則12530元，慳稅26.47萬元。

另買家趕入市避過雙倍印花稅，斥685萬元買入海逸豪園1座中層E室，建築面積685方呎，實用540方呎，建築呎價1萬元，實用呎價1.27萬元，慳稅25.68萬元。

私樓價續創新高

二手樓價紛續創新高，太古城兩房價又破頂；粉嶺名都實用呎價8471元新高；北角富雅花園及荃灣萬景峰建築呎價首破1萬元。

中原地產太古城東山閣助理區域營業經理趙鴻運表示，太古城逸天閣兩房戶兩度破頂，繼日前創出新高價後，新近又再破兩房戶造價紀錄，涉及單位為海星閣高層A室，單位實用面積603平方呎，建築面積700平方呎，兩房望海景，現以888萬元易手，建築面積呎價高達12686元。原業主於85年7月以60萬元購入，帳面大幅獲利828萬元。

趙鴻運補充，太古城同日亦錄另一宗SSD鬆綁成交，寧安閣高層G室，實用面積530方呎，建築面積628方呎，兩房望開揚噴水池景，連租約以728萬元易手，建築面積呎價約11592元。原業主於2011年1月以530萬元入市，本月剛滿兩年SSD期，即沽貨套現，帳面獲利198萬元。

中原地產荃灣區域營業董事謝秋儀表示，萬景峰兩房戶呎價首度升上萬元水平，5座高層E室，建築面積670方呎，實用面積506方呎，成交價670萬元，建築呎價1萬元，實用呎價約13241元，造價及呎價均創屋苑兩房單位新高。

原業主2009年8月以387萬元買入上址，帳面獲利283萬元，單位升值73%。

美聯物業粉嶺碧湖分行營業經理周志強表示，粉嶺名都2座高層B室，建築面積533呎，實用面積399呎，兩房間隔，業主臨場反價約8萬元，最終以約338萬元易手，建築面積呎價6341元，實用面積呎價8471元，創屋苑歷史新高價。

原業主於2009年8月以約150萬元購入，帳面獲利約188萬元，物業升值約125%。

▶雍澄軒風波越鬧越大，圖為雍澄軒當日開賣場面熱鬧

長實對地政署指責感遺憾

長實(00001)拆售葵涌雍澄軒酒店風波越鬧越大，地政總署也牽涉其中。當雍澄軒酒店拆售首個案於土地註冊處曝曬後，地政總署「第一時間」向長實書面查詢，惟長實於回覆期間卻拆售酒店，被地政總署指責集團無視署方查詢，竟大規模推售，所以政府有必要公開說明情況，而長實則駁斥本月18日酒店開賣回覆該署，長實絕無無視署方之舉，並對有關指責深表遺憾。

地政總署稱，今年1月從土地註冊處記錄發現雍澄軒酒店1個單位分拆出售，已第一時間就用途向長實發出書面查詢，但長實無視署方查詢，甚至在數日前突然大規模推售，而且公開發表一些言論，政府有必要公開說明情況。

對於地政總署的指控，長實昨晚發出聲明指，地政總署於1月25日致函查詢有關雍澄軒酒店的項目資料，該集團於2月7日已覆函要求地政總署澄清其來信之部分內容，並再於2月18日，即雍澄軒酒店首日發售前，回函並提交所需文件及相關解釋。

長實認為，地政總署多次信函內容只集中於雍澄軒酒店的項目資料，並沒有問及有關雍澄軒酒店發售事宜。該集團絕沒有無視署方之舉，並對有關指稱深表遺憾。

地政總署稱，該酒店單是分拆出售及訂立公契本身沒有違規，關鍵是分拆出售單位的用途是否仍然是酒店房間。該署批准分拆時說明，長實分拆出售及分拆是建基於酒店用途，這是負責任做法。

發言人又指，2002年批出的地契，無禁止分拆出售，承批人要求訂立公契，說明拆售後所有業主的責任和權利。

雍澄軒摸貨成交癱瘓

政府跨部門跟進雍澄軒拆售，強調雍澄軒不是住宅項目，買家甚至有可能惹官非，加上市場盛傳銀行不做摸貨按揭、律師行不做摸貨契，再者政府昨日突然出招，令買家不敢接貨，全面癱瘓摸貨成交，個別放盤更要減價高價出賣。市場消息指，長實員工持有的高層01室、02室、03室、中層07室，原本加價30萬元放盤，現時減至15萬元到價即走，並以高價10萬元促銷，倘成交摸售扣除雜費近乎平手。此外，高層05室業主以高價6%散貨，堪稱史上最高價，寧要錢不要貨。

另有消息稱，雍澄軒大部分炒家為有實力人士，即使銀行不做按揭也有能力上會等收租，但個別買家原意炒賣，到今日新招生效後，下個接手買家要支付雙倍印花稅，現時酒店拆售事件已鬧大，未必有買家再肯接貨，市場估計可能出現撻釘。

