責任編輯: 余楚明

美術編輯: 馮自培

政府遏炒樓不手軟

樓市泡沫風險增加,政府再出招打遏炒風,財政司司長曾 俊華表示,亢奮情緒主導樓市,住宅樓價1月升2%,新措施是 「非常時期的非常措施」,政府會密切觀察成效,有需要時再 調節。長遠房屋策略督導委員會成員黃遠輝認為,新措施有助 樓價回落,若樓市持續升溫,不排除當局會再加稅及推新招, 建議不為第二個單位提供按揭以打擊炒家入市。

本報記者報道

繼去年尾的雙辣招後,政府上周五再推出「 雙倍住宅印花稅」等6招壓抑樓市升勢,財政司 司長曾俊華昨日在網誌表示,自去年推出加強版 額外印花稅和買家印花稅後,樓市亢奮跡象 稍爲紓緩。不過,亢奮

情緒最近又再出現 ,住宅樓價在1月 上升了2%,升勢 延續至本月,情 況並不理想,是時 候再次推出措施, 防止樓市泡沫風險進 一步惡化。

曾俊華表示,要長

遠處理住屋問題,必須增加供應,強調新推出的 管理需求措施是「非常時間的非常措施」,針對 性地增加置業成本,壓抑短炒、公司及海外買家 的需求,紓緩供求失衡情況。參考近年住宅銷售 數據,一半的本地買家本身沒有物業或打算樓換 樓,所以都會獲得豁免,毋需支付雙倍印花稅。 政府會密切注意措施的成效,有需要時作出適當 的調節。他又提醒市民置業時必須考慮個人承擔 能力、外圍風險及短期內的樓宇供應量,因目前 的超低利率環境不可能永遠維持。

黃遠輝:或禁二套房貸

長遠房屋策略督導委員會成員黃遠輝昨日出 席一個電視台節目時表示,即使 現時將印花稅增至雙倍,相

> 比很多其他市場都不算高 ,在非常時期是合理安 排。雖然現階段難以估計 樓價回落的幅度,但相信 新措施有助樓價回落,而 不會令首次置業的市民面 對風險。

黄遠輝指,新招顯示政

府有決心紓緩樓價,若樓市仍然熾熱不排除政府 再出招。他說:「如果未來幾個月樓價仍在繼續 上升的話,我自己是不排除可能進一步將這些稅 率加重,甚至有其他措施,最終要確保樓價能回 到比較合理水平。」

對於社會有聲音建議增設物業空置稅以增加 供應,黃遠輝認爲執行有困難。他說:「若業主 在香港擁有單位,但是往國內工作,但他沒有將 單位租出,因爲一年回港四次,他都要在單位居 住,這些是否空置又或者應該純粹就着發展商手 上未售出的單位訂定成爲空置單位,然後收取空 置稅」。他認爲資產增值稅及空置稅都不適合香 港,對遏抑樓市作用不大,建議購買第二個單位 時不提供按揭,以打擊炒家入市。

對於天水圍天榮站上蓋流標,身兼房委會 資助房屋小組主席的黃遠輝說,房委會會積極 考慮是否爭取用來建公營房屋,而地皮適合建 居屋。他又說,會在未來推出第7期剩餘居屋單 位時,考慮有沒有需要設申請者入息下限,但 下限以最低工資水平釐定,抑或同入息上限掛 鈎,目前未有結論,而居屋申請毋須設遞補機 制,因爲需要遞補的情況非常少,所需的行政 費用亦太高。



▲曾俊華稱,新措施是「非常時期的非常措施」 資料圖片

十大屋苑周六、日成交走勢

地區	屋苑名稱	過去2日 成交量	按周升跌幅	平均實用 呎價(元)	按周 升跌幅
鰂魚涌	太古城	2	前周零成交	12998	X
鰂魚涌	康怡花園	2	前周零成交	12200	3-
鴨脷洲	海怡半島	1	前周零成交	11773	N -
荔枝角	美孚新邨	0	前周零成交	20) <u>, </u>	_
藍田	麗港城	0	前周零成交	<u> </u>	- #
紅磡	黃埔花園	0	前周零成交	-	- /230
將軍澳	新都城	6	+200%	11500	+9.5%
沙 田	沙田第一城	2	無升跌	11431	+6.8%
天水園	嘉湖山莊	4	+33%	5946	-1.2%
東涌	映灣園	0	-100%		
合計		17宗	+113%	March 1	

太古城康怡

業主紛減價

▲一線屋苑太古城有業主接受現實減價賣樓

政府連環抛出辣招遏抑樓市,市場效果立竿 見影,「新雙辣」後首個周六日,全城二手交投 劇減,一直沸騰的中價樓更首當其衝,有樓市風 向標之稱的鰂魚涌太古城等一線屋苑,有業主面 對現實減價沽貨,而九龍區三大指標屋苑更全部

新春長假期過去,傳統樓市「小陽春」卻沒 有出現,取而代之是全城二手買賣陷入冰封狀態 。受政府再度出招遏市影響,十大屋苑於過去2 日僅得17宗成交,雖然比前周低位反彈1.1倍, 但較春節前周末的19宗仍低,比今年1月較旺市 的46宗亦少63%,二手成交量低位徘徊。

受政府調高印花稅及收緊按貸拖累,中高價 住宅叫座力被削,鰂魚涌區睇樓量按周急跌 60%,但仍力保2宗買賣;反觀荔枝角美孚新邨 、紅磡黃埔花園及藍田麗港城等中價樓均「零成

香港置業高級營業經理黃凱達指出,鰂魚涌 大批預約客戶「放飛機」, 睇樓量急跌60%, 僅 有約5組睇樓客現身,以往惜售的業主沽貨意欲 轉強,現時該行放盤量按周大升40%,不少業主 願意減價1至2%,務求到價即沽。他舉例指,康 怡花園B座中層10室,實用497方呎,建築600方 呎,以往開價670萬元,現割價45萬元至625萬元 即賣,減幅近7%;康山花園3座高層H室,實用 431方呎,建築521方呎,原價550萬元,現減價 至535萬元,減幅約3%。

太古城及康怡花園樓價一直硬淨,惜新招下 難逃減價命運。其中,康怡花園E座低層13室, 實用596方呎,建築748方呎,屬3房間隔,最初 叫價738萬元,見政府公布新辣招,業主降價20 萬元,獲首置客以718萬元承接,實用呎價12047 元,建築呎價9599元。同時,太古城唐宮閣低 層G室,實用583方呎,建築678方呎,原價 725萬元,現減價2%即15萬至710萬元賣出, 實用呎價12178元,建築呎價10472元,買家 或屬換樓客,有機會豁免雙倍稅。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示,政府

提高買賣印花稅,投資者的 入市成本增加, 新招影響 深遠,料整 體二手買賣 必定下滑,加 上換樓人士如非 「先賣後買」,換樓成

本即會增加,爲二手交投帶來 阻力,預計「新雙辣」下,二手住宅 買家暫時會以首次置業人士主導。

周末新盤成交量

新盤

尙悅

譽88

溱岸8號

The Avery

温玥・天賦海灣

御濤・凱濤

成交量(伙)

20

3

2

1

1

1

政府出招後新盤氣氛明顯轉淡,但在 一眾細價上車新盤支持下,周末一手樓市 場未算「冰封」,兩日共錄60宗成交,按 周回落35%。新地(00016)指,出招不 會影響集團推盤步伐

政府出招後首個周末新盤成交量有所 回落。綜合市場消息,兩日市場共錄得60 宗一手成交,按周跌35%。去年底當局推 出買家印花稅(BSD)後,周末新盤成交 量一度跌至只有二、三十宗的低位,今次 出招後的周末新盤市場未算「冰封」

其中,恒地(00012)等發展的元朗尙悅,兩 日共錄得32宗成交;新地 元朗譽88則沽約20伙。市 場估計,兩盤涉及銀碼較 小,吸引不用繳付雙倍印 花稅的上車客入市,令銷 情得以保持。不過據了解 ,買家中不乏要支付買家 印花稅及新雙倍印花稅的 個案,市傳譽88 2座中 層F室,建築602方呎,獲 內地客購入,該單位訂價 464.8萬元, 連同BSD在內

,買家要繳付共97.608萬元的印花稅

其他新盤則錄零星成交,新世界 00017) 溱岸8號兩日沽3伙,信置九龍城 The Avery錄兩宗成交。另外,溫玥·天 賦海灣、馬鞍山迎海及深井御濤·凱濤, 各錄一宗成交。

新地副董事總經理雷霆表示,會在集 團公布業績時再評論今次新措施的影響, 但強調政府出招不影響公司推盤部署,下 **周亦會就另一新盤推售會見傳媒**

雷霆續稱,將軍澳天晉 || 近800伙接近

全部沽清,套現75億元, 建築面積平均呎價1萬元, 全盤僅餘10個單位待沽。 他指出,由於天晉||向隅 客不少,會嘗試加快推出 天晉∥,該盤料在今年底 開售

此外,消息稱有買家 在政府出招當晚,購入南 豐大角咀海桃灣3座頂層B 室,單位建築面積1607方 呎,另連天台,成交價 2835 萬元, 建築呎價 17642元



▲地產代理在銅鑼灣推銷華置舖位

金

今年狂炒的舖位亦難獨善其身, 華置(00127)開出天價高佣促銷銅 鑼灣地帶,最高達舖價6%,兼推出 2%即供折扣搶客,惟兩日僅沽出20 多個舖位。

政府出招首度波及工商舖市場, 華置即時爲銷情大受打擊的銅鑼灣地 帶變陣促銷,昨中午急召代理開會。 市場消息透露,項目原先代理佣金爲 舖價3%,而加佣後1樓及2樓舖位佣 金分別為5%及6%,即佣金最多調升1

華置同時開出商場1樓價單,據 市場流傳價單顯示,已知訂價的20多 個舖位,建築面積平均呎價約8萬元 ,比原先市傳平均每方呎達10萬元低 兩成。個別舖位呎價更低,例如1樓 122號舖,建築面積283方呎,訂價 2065.4萬元, 呎價僅7.3萬元。

另外,新招下工商舖買家要在簽 訂買賣合約後即時繳付印花稅,短炒 成本大增,工商舖炒家料會大幅減少 ,華置乾脆爲不擬摸出舖位的即供買 家提供優惠,即供可享2%樓價折扣 。據悉,政府出招當日入市的買家亦 可享該折扣。

業主開出高佣促銷,吸引不少代理到場「搵 食! 。記者昨在銅鑼灣地帶現場所見,商場對出 的記利佐治街一直有數十名代理在場「撈客」。 不過,願意跟代理進入商場睇舖的準買家寥寥可 數。事實上,綜合市場消息,連同開售首日在內 ,項目迄今售出的舖位不足70個,即過去兩日只 錄20多宗成交。

細價樓受捧 第一城呎價創新高

政府「新雙辣」措施下,上車客可豁免雙倍 印花稅,且400萬元以下細價樓亦「力保」9成按 揭,令一批「細碼盤」獨領風騷,新措施後首個 周六、日,將軍澳新都城交投狂升2倍,沙田第 一城細2房戶更獲買家以380萬元承接,無論樓價 或呎價俱創細單位歷史新高

爲配合港府及金管局推出的樓市調控措施, 香港按揭證券公司收緊9成按揭,由600萬元或以 下住宅物業,降至400萬元或以下,措施令400萬 元或以下細價樓更受熱捧。

美聯高級物業顧問何智豪表示,沙田第一城 以細碼盤主打,受到9成按保收緊刺激,用家反 而加快入市,其中50座連天台H室,實用307呎, 建築410呎,昨日以380萬元獲外區用家承接,

實用呎價12379元,無論造價或 呎價俱創細單位史上新高。 他稱,沙田第一城細價盤買 少見少,投資者把這類貨源

沽出後,再次入市成本更高 , 所以普遍惜售, 他估計低於 400萬元的單位或會愈搶愈貴。 中原地產分行經理柯勇亦指,政

府再出新招後,將軍澳新都城頓成上車天 堂,過去2日錄6宗成交,按周升2倍。