

曾俊華

政府遏炒樓不手軟
有需要時再出招

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



▲曾俊華稱，新措施是「非常時期的非常措施」資料圖片

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

政府連環拋出辣招遏抑樓市，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吞蛋。

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揭拖累，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「零成交」。

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，為二手交投帶來阻力，預計「新雙辣」下，二手住宅買家暫時會以首次置業人士主導。

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，樓市亢奮跡象稍為舒緩。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「非常時期的非常措施」，針對性地增加置業成本，壓抑短炒、公司及海外買家的需求，舒緩供求失衡情況。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。

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	—
鰂魚涌	康怡花園	2	前周零成交	12200	—
鴨脷洲	海怡半島	1	前周零成交	11773	—
荔枝角	美孚新邨	0	前周零成交	—	—
藍 田	麗港城	0	前周零成交	—	—
紅 磡	黃埔花園	0	前周零成交	—	—
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%
天水圍	嘉湖山莊	4	+33%	5946	-1.2%
東 涌	映灣園	0	-100%	—	—
合 計		17宗	+113%		

黃遠輝指，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，黃遠輝認為執行有困難。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，因為一年回港四次，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為空置單位，然後收取空置稅」。他認為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，抑或同入息上限掛鉤，目前未有結論，而居屋申請毋須設遞補機制，因為需要遞補的情況非常少，所需的行政費用亦太高。

黃遠輝指，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。」

黃遠輝指，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。」

黃遠輝指，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。」

黃遠輝指，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。」

黃遠輝指，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。」

黃遠輝指，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。」

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	—
鰂魚涌	康怡花園	2	前周零成交	12200	—
鴨脷洲	海怡半島	1	前周零成交	11773	—
荔枝角	美孚新邨	0	前周零成交	—	—
藍 田	麗港城	0	前周零成交	—	—
紅 磡	黃埔花園	0	前周零成交	—	—
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%
天水圍	嘉湖山莊	4	+33%	5946	-1.2%
東 涌	映灣園	0	-100%	—	—
合 計		17宗	+113%		

黃遠輝指，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。」

黃遠輝指，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。」

黃遠輝指，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。」

黃遠輝指，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。」

黃遠輝指，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。」

黃遠輝指，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。」

黃遠輝指，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。」

黃遠輝指，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。」

黃遠輝指，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。」

黃遠輝指，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。」

▲地產代理在銅鑼灣推銷華置舖位

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，華置即時為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，項目原先代理佣金為舖價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倍。

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，華置乾脆為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。

為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成按揭刺激，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。