

住宅摸貨料數月消失



政府在去年11月20日實行加徵額外印花稅（SSD）打擊住宅炒賣之後，有關措施已滿一年，政策效力有目共睹，物業炒賣幾近絕跡，而上月住宅「摸貨」登記量更下跌至單位數水平，創下96年有紀錄以來的單月新低，利嘉閣地產研究部主管周滿傑預言，預期「摸貨」一詞將於未來三數個月內在住宅市場完全消失。

上月摸貨跌至單位數

利嘉閣地產研究部發表資料顯示，11月份以確認人身份轉讓（俗稱「摸貨」）的住宅買賣登記只有9宗，較10月份的15宗再減40%外；由於住宅「摸貨」登記大幅萎縮，故此，「摸貨」登記佔整體二手買賣比例，則由10月份的0.38%，下跌至11月份的0.24%水平，兩項數字同時創下96年來的歷史新低。

按貨源劃分，上月9宗住宅「摸貨」登記，其中7宗屬遠期一手樓花轉讓個案，數量對比前月的15宗銳減53%。至於二手「摸貨」，上月只錄得2宗登記個案，極為疏落。

三級制額外徵稅收效

政府針對打擊炒樓，去年11月20日起實行三級制「額外印花稅」措施，6個月內轉售稅率15%；6至12個月內轉售稅率10%；12至24個

月內轉售稅率5%。

周滿傑分析，受累銀行限貸收緊按揭成數，增加樓價下調壓力，削弱投機者沽貨獲利的機會及能力，故此，上月「摸貨」成交的獲利成功比率以至利潤均見顯著倒退。

上月每宗住宅「摸貨」登記亦只能平均賺取2.3%的賬面利潤，數值相比10月份的9.1%下跌6.8個百分點，獲利所得更不足繳交代理佣金、律師費及釐印費等炒賣成本，造成明賺實蝕的情況。

他指出，政府自去年8月份開始禁止樓花轉讓，隨着時間過去，以及樓花項目陸續落成，可供摸售的新樓項目越來越少，加上目前樓市疲弱、按息上升兼且資金流動緩慢，投資者出貨難度更大，相信「摸貨」成交將會在未來三數個月內正式絕跡住宅市場。

專家分析

利嘉閣地產研究部主管周滿傑

利嘉閣地產研究部主管