

張炳良：樓市倘過熱 政府再出招

香港文匯報訊(記者 文森)香港近月樓市有升溫跡象，港府正密切留意走勢，有需要時會出招為樓市「降溫」。

運輸及房屋局局長張炳良表示，若樓市過熱，出現嚴重投機炒賣，影響經濟及民生，必要時會推出措施。他又稱，當局不排除重新審視置安心計劃的角色及內容，研究改作「只賣不租」，當局在未來數月進行長遠房屋規劃時，再作研究。

香港樓市持續活躍，樓價屢創新高。張炳良昨日接受電台訪問時表示，私人住宅物業市場今年重回升軌，近月升溫明顯；政府會密切留意樓市走勢，若樓市出現大上大落、嚴重投機炒賣，影響經濟及民生，政府有必要時會推出措施。他說：「當樓市過熱，造成經濟不利影響，出現嚴重狀況，會有相應措施應付。如兩年前實施

的額外印花稅，亦起到效果。」

樓市大升料為短暫現象

張炳良表示，低息環境加上外圍經濟環境不明朗，現時樓市大升可能只是短暫現象，市民置業必須顧及個人能力。他續稱，現正研究增加整體房屋供應，當局會盡量精簡內部程序，包括在諮詢期內預先進行前期規劃工作，加快房屋供應速度，又會研究哪些土地適合轉作房屋用途。當局亦於早前公布從2016/17年度起4年，共提供17,000個新居屋單位。

置安心或改為只賣不租

對於有房委會委員提出應把首批置安心單位改作「只賣不租」，以即時增加房屋供應，紓緩樓價壓力。張炳

良表示，港府在兩年前提出置安心計劃時，有「先租後賣」及「可租可買」等特色，社會上有不同意見，當局都會平衡看待。他說：「將來進行長遠房屋規劃時，置安心計劃可扮演甚麼角色？它的內容是否需要再看看？這些可行性都不排除。」

計劃被批遠水難救近火

自港府兩年前提出置安心計劃以來，社會都對計劃持不同意見，有學者認為「可租可買」能給予租戶有5年時間考慮是否置業，又能協助夾心階層，但有關計劃卻未有處理樓價高的問題，而且首批單位要至2014年才落成，被批評「遠水難救近火」，而供應數量亦不足；有政黨認為計劃能協助夾心階層置業，又不會過分干預私人樓宇市場。



張炳良表示，置安心計劃將研究改作只賣不租，政府在未來數月進行長遠房屋規劃時，再作研究。

港樓價指數新高 貴97高位4%

上車換樓盲搶盤 10大屋苑成交半月增5成

香港文匯報訊(記者 周穎)全城盲搶盤，樓市再陷癡狂，買家高價搶細價單位，刺激樓價指數再創歷史新高。中原城市領先指數CCL最新報106.85點，創歷史新高，按周上升1.01%，與九七高位比較樓價已全面高出近4%。其他分區指數亦都全面報升。特首梁振英早前已經對樓市升勢表示關注，表示會採取措施壓抑投機活動，將多管齊下確保樓市健康發展。運房局局長張炳良昨亦指出，低息環境加上外圍經濟環境不明朗，市民投資要小心，政府未來幾個月會就房屋長遠規劃做研究。

特 區新班子上台後，表明無意打壓樓市，又公布白表人士免補地價購買二手居屋的政策，令樓市氣氛轉旺。特首梁振英亦表明政府不會強行拉低樓價去遷就購買力，令市場對新政府打壓樓市的疑慮消除，積壓的購買力一下子爆發。同時，由於近期市場未有新盤應市，注意力集中二手市場，推動二手交投急增，搶貨潮由居屋市場蔓延到上車盤、細價盤，樓市交投再復熾熱。

中低價樓樓價跑贏大市

美聯物業的統計顯示，本月首15日十大屋苑成交量合共錄得266宗，比起7月同期178宗上升約49.4%。若以每月上半月作比較，本月首15日十大屋苑成交量已達近5個月新高。太古城半個月已經有近50宗成交，平均呎價超過一萬元，成交與樓價比上月已經增加2倍與5%。

樓市成交量齊升，刺激中原城市領先指數CCL再創歷史新高，其中反映大型屋苑樓價走勢的中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass，更比CCL的升幅明顯高出46個點子，反映白表准入居屋第二市場，使中低價樓成為市場焦點，中低價樓樓價跑贏大市。

過去25周累計升13.22%

事實上，自今年2月樓價重拾升軌後，過去25周中原城市領先指數CCL累升13.22%，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass累升13.96%，其間CCL Mass升幅較CCL多74個點子。反映在目前的用家市之中，上車換樓需求強勁，中小型住宅表現更勝豪宅。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，港島、九龍、新界東及新界西等四區大型屋苑樓價指數在三周內二度四區齊升，最新四區指數均按周升逾1%。新界西連續三周的按周升幅均為四區之冠，首周升2.82%，次周升1.18%，本周升1.96%，三周累計升6.07%。新界西最新指數報86.44點，創九七後新高。同時新界西25周累計升16.64%，亦是四區之冠。反映新界西中低價樓及上車盤，有剛性需求，令新界西樓價跑贏大市。九龍區指數報105.90點，三周連創九七後新高，連升五周共3.56%，按周升1.25%，25周累計升14.24%。港島區指數報116.03點，按周升1.58%，25周累計升14.24%。

8月二手樓價呈裂口升勢

對於近期樓市情況，利嘉閣地產總裁廖偉強指出，二手樓市上月重現生氣，8月份表現更加再進一步，其中二手樓價更呈裂口上升走勢，暢旺程度近年罕見。惟升勢過分急速，相信購買力在短時間內迅速消耗，後繼力量難免轉弱，加上樓價急升後成交阻力亦大增，影響二手成交增長。

他估計，下半年二手交投將會較上半年回落10%至20%之間，而且樓價漲勢亦會放緩，未來半個月內樓價潛在漲幅不會多於1%。

新盤成交急增 孖購買家頻現

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)二 手中小型住宅交投呈癡狂，一手盤成交近日亦見急增，更出現「打仔買」。消息指出，新世界與港鐵合作發展的沙田溱岸8號昨日售出15伙，有買家斥資近2,500萬元連購兩伙5座A室4房戶，單位建築面積1,530呎；大埔滙玥，天賦海灣亦有買家斥資2,968萬元買入相連第12座中層B及C室。

消息指出，8月至今溱岸8號已售出約50伙，平均售價約1,130萬元，售價比上月增加約13%，選用即供比例佔近90%，買家以換樓客為主，當中逾半為九龍客，反映換樓需求殷切，該盤至今累售640伙，套現約54億元。

將軍澳峻濶變相加價

將軍澳峻濶昨亦售出4伙，此盤已累售逾1,700伙，尚餘73伙，發展商於下周一一起削減付款優惠變相加

價。長實地產投資董事郭子威昨表示，峻濶下周一一起推出90天特長成交即供付款方式，樓價90%於簽署臨時買賣合約後90天內繳付，比現時60天成交期長30天，但樓價折扣率削減1%，由原本按訂價減3%，變為按訂價減2%，同時亦會取消向指定人士(如首次置業人士)提供即供付款享額外2%折扣優惠。至於建築期付款可按訂價減2%的優惠亦是至明日止，下周一一起建築期付款須按訂價。

消息亦指，信和等發展的大埔滙玥，天賦海灣過去兩天沽出8伙，有買家斥資2,968萬元買入相連第12座中層B及C室，建築面積分別為1,715及1,706方呎，售價分別1,486萬及1,482萬元，平均呎價8,676元。

發展商出招吸換樓客

此外，新地於九龍站的天璽日鑽 82樓A特色戶，日前獲買家以

屋苑名稱	8月首15日成交	7月首15日成交	按月比較
海怡半島	20	10	+100.0%
康怡花園	15	14	+7.1%
太古城	46	14	+228.6%
美孚新邨	31	15	+106.7%
黃埔花園	20	5	+300.0%
麗港城	20	16	+25.0%
新都城	22	27	-18.5%
愉景新城	10	6	+66.7%
沙田第一城	32	31	+3.2%
嘉湖山莊	50	40	+25.0%
總數	266	178	+49.4%

資料來源：美聯物業

近期二手成交特殊狀況

- 太古城8月14日，單日錄13宗成交，創本年單日成交宗數新高。
 - 大埔美孚花園一單位，業主即使縫釘重售，仍以呎價6,373元成交，創屋苑歷史新高。
 - 河畔花園一385呎戶在兩組客爭奪下，最後以約256萬元成交，創屋苑同類單位新高。
 - 屯門海翠花園兩房單位，獲區內換樓客主動加價成功搶購。
 - 屯門啟豐園一單位業主1個月內累積加價達20萬元，終獲區內換樓客「即購即買」。
 - 藍澄灣三房山景單位放盤僅4小時，速獲用家即購即買以543萬元同類單位新高價承接。
 - 用家在「有樓睇」情況下搶購太古城連約單位，決定先收租後自住。
 - 新城市廣場688呎戶，獲換樓客追價10萬元，以約610萬元承接，成交價創屋苑同類單位新高。
 - 天水圍嘉湖山莊貴湖居一業主放盤僅兩天，獲10組客爭睇，終獲內地客承接。
 - 將軍澳怡心園中層戶，獲2客爭購，換樓客追價5萬元承接。
 - 青衣居屋青宏苑綠表呎價4,213元，創呎價新高。
- 資料來源：中原地產、美聯物業、利嘉閣地產、香港置業、世紀21 製表：香港文匯報記者 周穎

將軍澳海景地 勢成爭奪目標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓 市在燒，港府增土地供應撲火。將軍澳第66C2區及坪洲東灣(B地盤)昨起招標，截標時間9月21日。兩幅地皮中以將軍澳土地最受矚目，因為地皮屬於該一帶供應土地中最臨海的位置，設計有彈性外，更具戰略意義，於該一帶發展地盤的新地、長實、會德豐及嘉華相信最大機會入標，地皮相信會成為發展商爭奪的目標。

估值22億 樓面價4500元

據地政總署昨公布的賣地章程顯

示，第66C2區地皮面積約139,017方呎，地積比率約3.5倍，可建樓面約486,565方呎，其中約417,051方呎作住宅用途，非住宅用途(不包括私人住宅、貨倉、酒店及加油站)則約69,514方呎，高度為主水平基準以上65米，覆蓋率在50%。章程亦限制地盤可建單位由520至546伙，即平均單位面積由764至802方呎。

地盤東面向市鎮廣場及海濱公園的邊界，需預留15米土地，高度僅2層，10米，以便日後發展零售及商業活動。北面邊界要預留5米作



長實郭子威(右)表示，將軍澳峻濶下周一一起推出90天特長成交即供付款方式。

1,3145億元預留，此單位建築面積2,589方呎，擁4房雙套，呎價達50,772元，包一個車位，創該盤的新高呎價。

由嘉華等發展的香港仔「深灣9號」前日亦獲香港投資者以逾1.1億元購入3個第3座高層單位作長線投資，平均呎價近2.3萬元。嘉里跑馬地紀雲峰近日亦以4,279萬元售出28樓D室，建築面積1,955方呎，呎價2.19萬元。

坪洲地盤 料建洋房

另一幅招標的坪洲東灣(B地盤)，地盤面積約為19,163方呎。賣地章程指，日後地積比率最多0.75倍，可建約14,372方呎，高度限6米及2層，覆蓋率約40%，由於北面有斜

坡問題，投得地皮發展商需作斜坡維護。

地盤有海景，估計地皮日後將建洋房。業界對地皮估值約1,724.6萬至2,299.5萬，樓面呎價則約1,200至1,600元。

另外，大埔春園路以南一幢大屋，位處「綠化地帶」佔地25,412方呎，去年5月曾向城規會申建2幢大屋並獲批，最近修訂重建計劃重新入紙申請，興建幢數減少至1幢，樓層由3層減至2層，高度由9米降至8米，設置2個車位，地積比率保持在0.175倍，可建樓面約4,284方呎。由於建築設計變動，覆蓋率亦由原來的5.8%增至13.5%。