



關注QE3 陳家強：增供應遏炒樓



陳家強表示，政府有決心、有能力解決房屋問題。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國聯儲局主席伯南克表示不排除有進一步措施刺激經濟，刺激美股大升，財經事務及庫務局局長陳家強昨表示，政府關注本港樓市升溫問題，美國若推QE3（量化寬鬆）會影

響本港樓市股市，本港資產雖已預期，但市場情緒化會引起投機炒風，政府未來將集中加推土地，以增加單位量穩定樓價，並輔以遏炒賣措施。

他昨被問及如果美國推出QE3，對香港的樓市及股市有什麼影響時，他表示，現時市場已對QE3寬鬆政策存在一些預期，某程度上反映在現時金融市場及其他資產的價格上，如果真的推出QE3，要看時間表、何時推出，對市場有甚麼影響將視乎與市場現時預期的情況有甚麼不同。

料對資產價格影響有限

陳家強指出，在今日如此低息的環境下，貨幣寬鬆政策令美國再推低息空間有限；既然是有限，對於影響整體資產價格的力度亦會有限。

不過，他不排除市場是情緒化的，很多時候市場並不需要一些實質理由都可以有情緒反應，或者出現一些投機、炒賣的行為；因此，他指出，關注本地的資產市場時，會留心這類無論是實質或情緒化行為會如

何反映在市場價格或投資行為上，屆時港府會觀察對本港有甚麼影響，並會考慮推出政策增加系統的防禦性。

房屋問題 政府非常有決心

對於政府日前公布有關樓市的十項措施，有人指似乎沒有新意，成效未必很大，政府是否有信心在樓市價格方面協助市民時，陳家強稱，本屆政府對處理房屋問題非常有決心，包括協助基層市民上公屋的問題、協助一些有經濟基礎的市民上樓，以及非常關注整體樓市的穩定健康發展。

針對最近樓市升溫，政府着力把正進行的工作加快去做以增加供應，他估計，未來3、4年估計一手樓的供應有6.5萬個單位，相對過往幾年，增加了接近一倍的供應量，這些供應為市場帶來一個明確的訊息，而剛推出的「十招」，表明政府加快推進一些中短期的政策；長期政策方面，相關局長亦正在作考量，整體來說，政府有決心、有能力解決房屋問題。

對於目前的樓市情況是否健康，陳家強稱，樓市升溫反映供求間的不平衡，政府必須在這方面做工夫，以往幾年的供應量是低的，雖然過去幾年已增加土地供應，但把土地供應在市場上反映出來是需要時間的，並不會即時便可以在樓宇供應上反映出來。

他又稱，政府在政策方面正積極處理，未來將集中加推土地、以增加單位量穩定樓價，並輔以遏炒賣措施，例如早前提出的額外印花稅等，並平衡公私營房屋需求。他認為，如想樓市有健康環境發展，樓價不能升至市民難以承擔的地步，否則對經濟產生潛在風險。

政府無意當MPF「中央信託人」

陳家強又表示，現時強積金收費已由2.1%下降至1.7%，但與澳洲的1.2%仍有距離，積金局已委託顧問就強積金收費進行研究，期望有方法減少行政費用，惟政府目前無意為減強積金成本而充當「中央信託人」角色，但亦不排除未來任何可能性。

「梁十招」一出 二手樓市急降溫

憂政府再出招 太古城千呎戶減價50萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）「梁十招」推出後，主攻加快供應量來令樓價降溫，早前反價封盤的二手業主開始變審慎，貨源回升，部分業主擔心政府會再出招，開始減價放售手上單位，太古城金楓閣高層戶業主減價50萬元（減幅3.8%）至1,250萬元沽出單位。業內人士預期，基於9月份有多個新盤共約2,500伙推售，市場觀望其開價，二手樓反價封盤不再，料會令樓價平穩發展。

中原地产趙鴻運表示，太古城金楓閣高層D室業主，早前叫價1,300萬元，政府出招後，估計還有後着，昨日決定減價50萬元（減幅3.8%）至1,250萬元沽出單位，此單位建築面積1,029方呎，呎價1.21萬元。

前日亦有北海閣高層H室業主看淡後市，減價及以後後租回來變陣，該單位建築面積825方呎，原業主放盤叫價925萬元，有感現時樓價已達高位，恐政府不久後會再出重招，最終主動減價25萬（2.7%）至900萬元沽出，呎價10,909元，原業主售後租回單位，月租2.3萬元，買家為中長錢投資客，回報約3.1厘。

封盤不再 業主減價出賃

趙鴻運指出，太古城上月初成交急增，又創出高價，8月份成交達83宗，按月大升2.3倍，平均呎價由10,300元升至10,830元，升幅5.1%，成交主要集中在於上半月，由於消耗購買力，價格高企，8月下旬交投已呈膠着，加上政府出招，部分買家觀望，令部分業主面對現實減價出賃。

美聯振聲指出，將軍澳區昨日只有3宗成交，



「梁十招」主力加快房屋供應，有業主擔心政府會再出重招，開始減價放售手上單位。

比上周末大減75%，部分業主亦作出輕微減價1%，南豐廣場第2座45樓D室，建築面積618方呎，之前叫價405萬元，昨日業主決定減價2萬元至403萬元沽出，呎價6,521元；清水灣半島第7座40樓C室，業主原叫價450萬元，昨日減價5萬元至445萬元成交，此單位建築面積695方呎，呎價6,403元。

屯門邁亞美中層減價5萬

祥益隆寶奇表示，屯門邁亞美灣第2座中層F室，建築面積578方呎，剛獲一名區內客垂青，原業主願意即場減價5萬元，買家遂決定「不睇樓」以255萬購入自用，呎價4,412元。祥益李啟昌表

示，屯門居屋兆康苑錄L座高層8室，建築面積587方呎，獲一名區內換樓客垂青，業主即場減價7萬，買家遂決定「即睇即買」，以233萬（自由市場價）購入自用，呎價3,969元。

香港置業九龍區董事姚偉南表示，政府今次以長短期措施來增加供應，針對低下層市民的置業需求，又加快審批售樓紙，有利一手盤加快推售，令早前反價封盤的二手業主不再封盤，令二手貨源增加，昨日九龍區二手屋苑的睇樓量仍比上周末增加10%，他相信，9月份有多個新界區大型新盤推售，會吸納一部分購買力，料9月份樓價會走向平穩。

「十招」針對平民樓 豪宅價料長升長有

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府新招主攻增加中小型及新界地，但近期火熱的市區豪宅，未見政府加快推出市區豪宅地，相信政府是不想豪宅地價升溫，進一步令樓市火上加油。業界人士相信，基於市區豪宅仍供不應求，相信豪宅仍有機會再創新高價。

君珀頂層複式呎叫6萬

長實營業經理何家欣表示，目前豪宅買家以實力富豪為主，他們於世界各地可能已有物業，政府新招不會影響豪宅市道。她指出，長實於堅尼地道君珀上周一以1.933億元售出頂層複式A泳池單位予本港富豪，呎價達5萬元，創出中半山分層豪宅新高呎價後，另1伙頂層複式B單位的叫價為2億元，此單位建築面積3,352方呎，3房雙套，呎價6萬元，正有5組本港及內地上市公司主席洽購中，其他分層單位於本月起加價5%至10%，並計劃保留8至10伙高層作收租，君珀至今已售出17伙，套現逾13億元。

另外，新地九龍站天璽的網頁顯示，天璽日鑽鑿82樓A室連平台特色戶已落實以1.3145億元售出，此單位建築面積2,589方呎，呎價5.077萬元，創天璽新高呎價紀錄。

天璽平台特色戶售1.3億

二手豪宅亦持續旺場，中原林少禮表示，貝

沙灣4期9座低層C室剛以1,820萬元售出，該單位面積1,497方呎，擁三房兩廳，現以1,820萬元沽售，呎價約12,158元，買家為商人，購入作自住；貝沙灣第4期9座低層A室亦以1,718萬元易手，建築面積1,408方呎，呎價12,202元；以及第2期8座低層B室，建築面積2,180方呎，以3,638萬元成交，呎價16,688元。

此外，利嘉閣陳少威表示，北角半山豪廷峰第2座高層A室剛以1,540萬元易手，建築面積1,118方呎，呎價13,775元。中原楊志霖表示，何文田區雅利德樺臺高層B室剛以1,060萬元易手，面積1,169方呎，呎價9,068元。

香港置業九龍區董事姚偉南表示，政府今次對應民生訴求，豪宅並非民生點，購買對象不同，料豪宅價格會再創新高。



龍門最快本周末推售，張偉民攝



迎海昨日在馬鞍山路演，不少準買家到場參觀。張偉民攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、涂若奔）政府新招上台首周末，加上新界兩大新盤如箭在弦，新盤銷情保持平穩，昨售出40伙，其中宏安以貼市價1.5萬元開售的西環薈臻首日售出25伙，佔推出單位78%，發展商昨晚加價3%加推8伙。

西環薈臻昨首推32伙，宏安助理總經理楊桂玲表示，首日售出25伙，買家以區內投資者為主，80%為本地客，其餘為內地客及外籍客，並以私人名義買家為主，約有1至2組買家一次過買入2伙，據悉，B、C、D單位已沽清，尚餘7伙高層A單位，此批單位的建築面積為392方呎及494方呎，訂價580.8萬至739.8萬元。薈臻昨晚加價約3%加推8伙，平均呎價14,498元，主要分佈於6樓及21樓，訂價由578.1萬至716.3萬元，最快周二揀樓。

長實將軍澳峻澄售出最後2伙，峻澄全數1,777伙已沽清，套現逾8億元。消息又指，新世界於沙田溱岸8號昨日最少售出7伙，主要集中在於第3、5座的3房及4房戶，呎價由8,745至10,306元，買家主要為本地用家，當中以九龍區買家佔大多數，昨日再加推2伙應市，分別是第3座31樓A室4房戶，建築面積1,663方呎，售價1,521.2萬元，呎價9,147元，及第3座32樓A室4房單位，建築面積1,663方呎，售價1,532.6萬元，呎價9,216元。

龍門最快本周末開售

至於新地的屯門站龍門昨日已派發售樓書，最快本周末推售，另一大盤由恒基兆業、新世界發展等合作的烏溪沙迎海，昨日於馬鞍山新港城中心舉行路演活動，吸引大批準買家到場參觀，恒基兆業地產營業部高級副總經理黎德祥表示，過去一周已有5萬名準買家參觀，計劃首推3房海景單位，面積約1,000方呎，意向呎價約1萬元。

迎海夥代理設10專店

黎德祥表示，迎海1期將於本週取得售樓同意書後，隨即展開銷售，為配合迎海的推廣宣傳，發展商與中原地產、美聯地產等多家地產代理合作，由9月開始開設多間「迎海專門店」，總數為10間，分別有2間位於港鐵烏溪沙站，4間位於西九龍，此外在沙田廣場、沙田偉華中心、馬鞍山新港城中心、馬鞍山廣場各有1間。

薈臻沽25伙 提價3%加推8伙

本港分層豪宅呎價紀錄

樓盤	建築面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
西半山天匯66樓A室複式	5,640	3.604億	6.39萬
跑馬地傲旋8樓	6,755	4.3億	6.36萬
西半山天匯61樓B室半複式	5,633	3.38億	6萬
九龍站君臨天下77至78樓複式C室	2,257	1.24135億	5.5萬
九龍站天璽日鑽鑿82樓A室連平台	2,589(平台632)	1.3145億	5.077萬
堅尼地道君珀頂層複式連平台花園	3,866(平台203)	1.933億	5萬
九龍站君臨天下第1座79樓至80樓複式C室	2,922	1.461億	5萬

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

周末一手盤銷情

樓盤	銷情
西環薈臻	25伙
沙田溱岸8號	7伙
深水埗景怡峯	4伙
黃大仙現崇山	2伙
將軍澳峻澄	2伙
合計：	40伙

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

多個新盤計劃本月推售

樓盤	單位數目(伙)	建築面積(方呎)	意向呎價(元)	發展商
九龍塘瑤堡	31	1,673至2,052	2.5萬至3萬	長實
荔枝角道873號項目	286	約700至1,300	未定	長實
屯門站龍門	1,075	約600至2,700	4房：1.3萬 天池屋：2.7萬	新地
烏溪沙迎海1期	928	655至1,058	1萬	恒基、新世界、培新
		特色戶最大約4,000		
深水埗曉尚	138	370至690	1萬至1.7萬	恒基
西環薈臻*	97	392至620	1.5萬	宏安

註：*開售中 製表：香港文匯報記者 梁悅琴