金管局「3招」 難敵QE3熱錢

港樓二手成交價量飆升

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）金管局上周推出3招「對沖」美國第三輪量化寬鬆政策(QE3)影響，以期穩定樓價，但成效似乎差強人意。代理行統計過去兩天全港十大屋苑成交數據，價量均飆升，交投量升幅接近70%，樓價有5個屋苑上升，其中港島太古城升幅更達11.3%(見附表)。有代理指不少業主反價封盤，料未來數周價量續升。有學者認為政府應續「落重藥」，以徵增值稅等方式防止樓市過熱。

■有代理指不少二手業主反價封盤，部分購買力轉至新盤市場。圖為瓏門售樓情況。 實習記者 彭楚華 攝

美聯物業統計，本港十大屋苑剛過去的周六日錄得39宗成交，較之前一周23宗上升69.6%。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，樓市經歷金管局出招收緊第二物業按揭成數後的首個周末，由於現時主要由用家主導，而新措施主要針對投資客，故措施對市場影響輕微。再者，QE3出台令低息環境持續，用家入市信心加強，不少租客更有意轉租為買，帶動周末交投急升。

租客轉租為買意慾增

分區比較，九龍區6個指標屋苑升幅最大，將軍澳新都城過去兩日4宗成交，按周升3倍；觀塘麗港城5宗成交，按周升1.5倍。新界區方面，天水圍嘉湖山莊及沙田第一城均有8宗成交，按周升100%及33.3%。除交投急升外，樓價亦幾乎全面上升，10個指標屋苑中有5個上升，升幅由1.1%至11.3%，其餘4個橫行，只得1個屋苑樓價下跌。

低息環境掀反價封盤

香港置業高級執行董事伍創業表示，美國QE3加上低息環境持續至2015年，業主對後市非常睇好，反價封盤此起彼落，預料於資金充裕、息口低企及通脹升溫的大環境下，下季樓市將維持「易升難跌」。利嘉閣地產總裁廖偉強亦指，目前樓市資金過剩，QE3出台令猶疑買家消除觀望態度，未來數周將流入二手市場，帶動成交量價穩步上升。

中原地產統計的十大屋苑過去兩日亦錄得32宗成交，按周微升3.2%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，QE3令市民入市信心增加，大市交投氣氛向好，惟同日政府推出相應措施，包括收緊第二套物業之按揭成數等，令長線投資者成本增加，措施力度適中，平衡樓市升勢，加上兩大新盤搶去部分客源，令整體交投平穩。

第一城普遍反價半成

十大屋苑中，以太古城表現最好。中原趙鴻運表示，雖然金管局收緊按揭，但對太古城長線投資者來說影響不太，因準買家多為實力投資者，對購入物業投資收租所準備之資金相對充裕，反而QE3促使他們加快入市步伐。業主方面，約10%區內業主選擇反價封盤，屋苑周末價量齊升。港置沙田第一城分行區域經理李文彪也稱，第一城放盤業主普遍表現雀躍，反價幅度約5%，約有20個單位封盤。

另外，美聯田國輝表示，低息環境將至2015年，吸引不少租客加快入市置業。一名同區租客購入東涌映灣園956方呎單位，位於6座低層D室，三房套房間隔，成交價約559萬元，折合呎價約5,847元。買家見低息環境持續，看好後市，故拍板轉租為買。原業主於2003年9月份低位以162.1萬元購入物業，帳面獲利396.9萬元或近2倍半。

新政府上任後樓市出招

公布時間	內容
7月16日	1.每年容許5,000名符合白表資格人士購買未補地價居屋
	2.與機構合建青年宿舍，首輪目標提供3,000單位
8月30日	短期措施
	1. 出售剩餘830個位天水圍居屋單位
	2. 青衣「置安心」項目約1,000單位轉租為售，明年初預售
	3. 加快審批預售樓花申請，涉及9,000伙
	4. 下季度（10至12月）賣地涉及2,650住宅單位
	5. 改建及重建工廈作公屋，提供360單位
	中期措施
	1.「置安心」餘下4,000單位傾向轉租為售
	2. 部分啟德發展區預留作市建局「樓換樓」用地撥作興建480新居屋單位
	3. 長沙灣尚未發展的休憩用地改為住宅，興建2,300公屋單位
	4. 36幅「政府、機構或社區」用地撥作住宅，提供11,900公私營單位
	5. 活化工廈政策下，理順未能善用工廈土地和樓房作住宅用途的情況
	長遠策略
	1. 運輸及房屋局局長主持新督導委員會，明年中可公布長遠房屋策略檢討報告書
	2. 地政及律政部門研究及草擬「港人港地」賣地條款
9月6日	「港人港地」出爐。明年首季推出首兩幅位於啟德發展區土地，涉及1,100伙，規定只能賣給香港永久居民，30年內亦只可轉售予香港永久居民
9月8日	研究放寬土地及建築物條例，鼓勵工廈改裝成房屋出租，政府預計於半年至1年內與城規會完成修例程序
9月14日	金管局推出3項收緊按揭措施：
	1、收緊個人第二套房按揭申請，供款對入息比率上限將由現時50%收緊至40%
	2、申請人主要收入非來自香港，最高按揭成數上限由現時適用的最高成數下調10個百分點，改為下調20個百分點
	3、新造按揭年期上限定為30年

製表：記者 顏倫樂

十大屋苑過去兩日表現

屋苑	成交宗數	上周末宗數	平均呎價	呎價按周變幅
太古城	3	2	10,800元	+11.3%
鰂魚涌康怡花園	1	0	8,425元	/
鴨脷洲海怡半島	3	3	8,600元	-1.1%
觀塘麗港城	5	2	6,700元	+1.5%
黃埔花園	1	1	9,072元	+3%
將軍澳新都城	4	1	6,800元	+6.9%
美孚新邨	6	4	6,586元	+1.3%
荃灣中心	0	0	5,162元	/
沙田第一城	8	6	6,900元	/
天水圍嘉湖山莊	8	4	4,100元	/
總數	39(+69.6%)	23		

資料來源：美聯地產、中原地產 製表：記者 顏倫樂

後市看高 瓏門加價3%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、黃詩韻，實習記者 彭楚華）由於大型新盤貨尾不多，而加推單位未能即時發售，一手交投過去兩日淡靜，包括瓏門、迎海兩個大型新盤在內，全港只得約49宗成交。雖然交投不多，但發展商預期美國第三輪量化寬鬆政策（QE3）對樓市作用正面，對後市仍然看高一線，其中新地屯門瓏門昨日加推33伙，平均呎價8,388元，揚言已加價3%。

屯門瓏門過去6日售出逾70伙，新地副董事總經理雷霆對第一階段賣樓結果滿意，並在昨日加推33伙。按價單顯示，單位分佈1座及2座的8樓至46樓，建築面積均為923方呎，實用面積717方呎，訂價700.88萬至812.06萬元，平均呎價8,388元。雷霆指，該批單位已加價3%，日後仍有加價空間，但會待下周二售出上述單位後，再考慮加價幅度及加推數量。

除33伙標準單位外，瓏門亦加推1個特色頂層單位，位於3座43樓A室，面積1,620方呎，連天台及837方呎平台，訂價2,673萬元，呎價16,500元。對於瓏門買家組合，新地代理助理總經理胡志遠表示，約60%來自屯門、元朗，另外有20%是九龍買家，港島區佔10%，而有10%買家屬於中港商人。

雷霆：QE3利資產價格

提到剛公布的QE3，雷霆認為此舉對資產價格有利，由於上兩次的量化寬鬆措施均令物業價格上升，相信今次亦不例外。他又指，低息環境將持續一段長時間，再加上通脹加劇、建築成本上升等，將有助吸引更多資金流向物業，有利樓市發展。至於金管局收緊按揭，雷霆認為着重穩定樓市，估計未來1年樓市會健康發展。

迎海兩日沽出31單位

另一由恒基、新世界發展的新盤馬鞍山迎海，過去兩日錄得約31宗成交，消息指有大手買家斥資3,500萬元掃入3伙。永泰地產西半山加冕臺1號於上周五公布的首批41伙價單，市場消息指大部分單位已獲預留，今天落實成交。

迎海日前亦以平均呎價8,618元加推100個位處第1座的單位，連同加冕臺1號亦以平均呎價23,026元加推11伙。三個新盤將於下周二短兵相接，其中迎海及瓏門的客源最相近，估計競爭最激烈。另外，信置大埔溢玥昨亦推出16座17樓B室特色單位，面積2,010方呎，連1,567呎天台平台，每呎售價1.5萬元，訂價2,996.6萬元，最快周二可售。

過去兩日一手樓盤銷情

地區	樓盤	成交（伙）
馬鞍山	迎海	31
大埔	溢玥	8
西環	薈臻	4
屯門	瓏門	2
中半山	君珀	2
跑馬地	紀雲峰	2
		總數：49

製表：記者 顏倫樂

學者籲落重藥 徵增值稅

■潘永祥

■張楚然

■張一鳴

香港文匯報訊（記者 顏倫樂） 金管局日前針對QE3出台，推出連串收緊按揭等措施。不過，業界普遍認為措施力度不足，料無阻樓價因QE3而出現的升勢，有學者更預測樓價一年內再升10%至15%，但重申政府尚有不少「辣招」可以推出，如收緊額外印花稅（SSD）、徵收轉讓增值稅等，告戒市民衡量入市風險。

潘永祥倡全面收緊按揭

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，QE3對樓市影響深遠，海外熱錢勢大量湧入，若控制得不好，樓價將再現前兩次QE般不合理飆升，日後泡沫爆破，市場即現大量負資產。金管局日前推出3項針對性措施，可以視為對QE3的「對沖」，期望樓市更健康，但力度就嫌不足，因為只針對第二套房的按揭進行收緊，認為應全面收緊置業按揭才能見效。

他預測，即使金管局措施出台後，樓價仍會繼續上升，預測升10%至15%。他又建議政府「落重藥」，如加大SSD力度、開徵增值稅等。另外，為防止公司名義買家走法律罅，可將其歸納入今次措施的第二套房按揭限制，儘管加大措施力度會影響實際用家，他認為「兩害取其輕」，為免日後泡沫爆破，犧牲在所難免。

張楚然：收緊SSD成效大

天俊測量師行執行董事張楚然表示，政府出招穩定樓市力度不大，相信是顧及經濟、銀行體系，以至現時業主，故未敢出招太重。再者，若政府續出「辣招」，或會引致負資產。他相信，若政府收緊SSD，成效將會更為明顯。又指措施雖然有助抵銷QE3帶來影響，惟樓市下行機會不大，料樓價將維持現水平或繼續向上。

張一鳴：應採非常手段

素有「樓市大淡友」之稱的Neutron INV Partners首席投資總監張一鳴亦直指有關措施太溫和，認為政府應該採取非常手段，因過去推出的招數僅從供應入手，根本未能於短期內到位，建議可收緊SSD，包括應延長限期及調高稅率。主要收入非來自本港的按揭成數扣減幅度，亦應可由現時的20%再增加，始會有效阻止非本地買家推高樓價。