

重稅立竿見影 港樓成交急凍

新盤內地客絕跡 二手睇樓紛「縮沙」

香港文匯報訊（記者 涂若奔、梁悅琴）面對熱錢流入，政府出重稅招數壓樓市後首天，買家觀望，一、二手樓交投急凍。消息指，前晚漏夜提早通宵開盤的元朗尚悅昨售出約50伙，全部為香港客，內地客絕跡，該盤截至昨晚7時累售300伙，套現13億元；二手樓交投則按周大跌50%至70%，議價空間亦有3%至5%，有代理指，海怡半島昨天原本有10組客預約睇樓，最終有近80%客取消，有準買家伺機向業主大幅還價10%。

由恒基及新世界發展的元朗尚悅首批608伙昨日繼續開賣，消息指，單日售出約50伙，累售300伙，平均呎價7,000多元，最高成交價為第8座高層，單位逾1,000方呎，成交價約760萬元，而最高成交呎價單位則為第3座高層，呎價約8,700元。發展商對尚悅之銷情滿意，並指大部分買家為香港永久居民，平均一人購入一伙，比例健康。嘉里於黃大仙現崇山亦售出1伙，長實於堅尼地道君珀尚餘21樓B及27樓B室最後2伙，此2伙傳已獲友好預留。

尚悅變陣累沽300伙

二手樓方面，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，交投量昨日料按周大跌50至70%，新政策推出後，通常第一日氣氛都會比較緊張，至於長期的後果會有多嚴重，目前尚難以判斷。他認為，「辣招」必然也會影響到本地用家，用家會

擔憂「買錯樓就大件事了，可能好難賣出去」。美聯執行董事陳坤興表示，政府的「辣招」比業界預計的更辣，相信原因是樓價在短期內不斷上升，令政府擔憂3年後樓市泡沫將會爆發，認為此舉「無可厚非」，且中長線而言的確對本港用家有幫助。他又預計，今後一段時間本港樓市將呈「價穩量跌」的態勢，樓價料會回落3%至5%，明年的整體住宅交投將錄得約7.7萬至8萬宗，較原先估計的回落逾10%。

美聯料豪宅影響較大

陳坤興表示，上次額外印花稅（SSD）後，頭半年樓價有所回軟，但盤源亦收窄，市場企穩後樓價再度上升。他稱，此次「辣招」比上次更強而有力，外地賣家如若買樓，未來樓價必須最少升30%，才能抵銷所有稅項，因此除非對樓市非常樂觀，否則都不會買樓，預計未來的市場需求將會減少。但對本地人而言，相當於樓價便宜了15%，加上新婚客等自住需求，預計本地用家仍有機會照買。他認為「辣招」對中小型樓盤的影響較小，但對大型豪宅和貴價樓的影響較大，因後者的內地買家較多。

海怡半島80%睇樓告吹

利嘉閣梁國輝表示，鴨洲洲海怡半島昨日原本有10組客預約睇樓，最終近80%客取消。有準買家伺機向業主大幅還價10%，但未成功。個案為第25座654方呎中層單位，業主原開價580萬元，前晚新招後，立刻着代理詢問早曾有意洽購的客人，準買家還價10%至約510萬元方入市。其他放盤中業主有3%至5%的議價空間。

太古城有業主索性封盤

中原張光耀指出，太古城未有業主減價，有個別業主索性封盤，未有成交。中原伍耀輝指出，天水圍嘉湖山莊的睇樓量亦回落20%至30%，業主暫未見減價，由於過去1年內地客入市已減少30%至40%，今次出招暫未有太大影響。

提早嚴冬 代理擴張趨審慎

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府突出重招壓樓市，未來一段時間成交量料會大減，地產代理生意又要提早步入嚴冬，拓展分行步伐亦受影響。

美聯物業集團執行董事兼住宅部行政總裁陳坤興坦言，集團擴分行計劃趨向審慎，會再觀察中短期市況表現再決定拓展步伐，集團一貫策略是按市況變動，按政策來調節。美聯本月初曾估計到今年年底會增加15%至20%的分行及人手。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指出，現

階段未有關閉分行及裁員計劃，會先做好生意，開分行計劃暫無大改變。中原本月初曾計劃至今年底分行數目將達320間，預計至明年7月分行數目增至350間，年內增聘營業員600名。

同系的利嘉閣地產總裁廖偉強則稱，暫會靜觀其變，不會大肆擴充分行，因成交減少再開分行，會令成本更高，肯定會拖慢開分行節奏。利嘉閣本月初曾計劃至今年年底會再增開30間分行，由220間增至250間（含住宅及商舖），明年年底會增加至300間，人手會由3,000人增至今年底的3,500人。

張炳良評辣招：非常時期非常手法



張炳良



陳茂波

香港文匯報訊（記者 陳錦燕）為打擊樓市炒賣活動，港府再度推出兩項穩定樓市措施。運輸及房屋局局長張炳良認為，新措施屬「非常時期非常手法」，不會影響自住或長線投資的買家。財經事務及庫務局局長陳家強期望，新措施長遠令樓市返回「用家主導」。發展局局長陳茂波則形容，打擊樓價措施要「快、狠、準」，政府仍有很多樓市招數置於袋中，必要時會「出招」。

三位局長昨晨分別出席電台及電視台節目。其中，張炳良表示，新推出的兩項穩定樓市措施，針對短期炒賣活動，是「適度的限制」，不會影響買樓自住或作長線投資的買家，及二手市場的供應。他指，SSD會令短線投資者減低買樓的意慾，而賣家則可能會將空置的單位出租，「出租亦是一種住屋供應，對整體住屋供應有一定幫助」。

張炳良表示，目前樓市買賣存在亢奮情緒，有種預期樓價會不斷上升的心理主導樓市，這心理對香港整體經濟發展，以及樓市發展為不健康的現象。他重申，新措施屬「非常時期非常手法」，以阻止樓市泡沫風險加劇，政府不希望每次都透過推出壓低樓市需求的措施，解決樓市供求失衡，樓市的主要問題仍然是供不應求，政府應從加大供應量入手。

陳家強冀樓市重返「用家主導」

另外，陳家強預期新措施將會影響成交量，令二手市場出現觀望。但他期望透過管理需求，令本港樓市返回「用家主導」，優先滿足本地居民置業需要。他又表示，政府不排除其他任何的稅收形式，例如「資產增值稅」等，但針對性則不及現推出的額外印花稅大。

陳茂波：壓樓價出手「快狠準」

新措施向非本地人士及公司買家開徵「買家印花稅」，加重了外地人來港買樓置業成本。有發展商憂慮，新措施有可能削弱香港競爭力。陳茂波表示，新加坡及澳洲對外地投資者亦有一定的限制，但並未影響評級。他認為，供應上着手幫助香港人置業，比從需求方面較「王道」，政府會按原計劃繼續推進「港人港地」。其中兩項先導計劃將在明年第一季出售。他指，壓抑樓價措施出手需「快、狠、準」，政府仍有很多招數，必要時會解囊「出招」。

另訊（記者 鄭治祖）前財政司司長梁錦松昨日表示，香港近年樓價升幅「又急又快」，當中很多更是外國買家，甚至不斷盤算香港的土地供應，認為政府在非常時期推出非常手段，務求穩定樓市給予真正買家置業的機會，做法非常恰當，相信延長額外印花稅適用期，不會導致盤源數量大增，當政府增加房屋及土地供應成功令樓價回穩，屆時則可改動措施。

文匯報

WEN WEI PO www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物 獲特許可在全國各地發行 2012年10月 4897001360013 28 星期日 大致多雲一兩陣雨 氣溫：24-28℃ 濕度：70-90% 港字第22887 今日出紙3疊7張半 售6元

QR codes for electronic edition and mobile apps (Apple iOS, Android, Wen Wei Po).

代理：上周五「衝關」到手軟



陳永傑

香港文匯報訊（記者 涂若奔、梁悅琴）政府出動「辣招」調控，樓市立刻受影響。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑（見圖）透露，上周五晚12點前，有大量「衝關」現象發生，成交量比平時激增3倍至4倍。昨日內地買家更近乎絕跡，連帶本地買家的購買意慾也受影響，預計生意額將較前少一半。

陳永傑表示，上周五政府宣布多項「辣招」後，已即刻通知內地買家，在12點前「成功衝關好過單」。

內地客趕買嘉亨灣 慳169.5萬

事實上，加強版SSD規定非本港永久性居民及公司客購買港樓須徵收15%買家印花稅，令內地買家入市成本大增，上周五晚12時前西灣河嘉亨灣便有內地客趕及於措施生效前入市，避免繳付稅款。中原陳凱超表示，一名內地老闆聞得知新措施一出，即趕到嘉亨灣睇樓，並以1,130萬元購入嘉亨灣5座一個928方呎高層單位收租。由於買家成功於午夜前簽約，避免繳付買家印花稅，變相節省置業成本高達169.5萬元。

中原張光耀亦指出，太古金閣閣高層G室，面積1,137方呎，有本地客以用公司名義購入單位，見原業主願意減價42萬元（約2.5%）沽貨，遂趕及於前晚12時前簽約，以1,638萬元購入自住。

新地九龍站天璽星鑽31樓C室亦於前晚獲預留，售價1,777.5萬元，呎價2.5萬元。