

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。

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。

個案

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。



海怡半島

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。中原伍耀祖指出，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。



太古城

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。

新盤最傷 發展商或延成交期



政府推出加強版SSD規定非本港永久性居民及公司客購買樓須徵收15%買家印花稅，SSD適用期又延長至3年，令內地客及公司客買家成本大增，業界相信，一手盤的推盤計劃未受影響，但要吸引更多不同類型買家入市，可能要見招拆招來增加促銷效力。

引3年成交款「避稅」

美聯首席分析師劉嘉輝指出，據資料顯示，內地買家及公司買家佔整體住宅市場交投量約20%，若按宗數計算其佔各住宅市場的比率，今年首三季一手私宅比例約佔

37.2%，二手住宅則約佔14.5%，預料新招對一手市場的影響最大。

不過，業界指出，針對SSD延長至3年的限制，發展商可以提供為期3年成交款方法，即使是1至2年期樓花，亦可提供入伙後1年才成交的付款方法，發展商於樓宇入伙時可先代客或找代理提供代租服務，既可減低買家首期開支，又可吸引長線投資者入市。

增置業優惠抵銷稅務支出

對於非本港永久性居民及公司客購買樓須徵收15%買家印花稅而言，發展商亦可提供置業優惠，如傢俬套餐、或送部分盤印費

等，令準買家減少稅務支出，或可取回相當於部分印花稅的優惠，使客戶依然有著數，亦可吸引到此批客戶繼續入市。

劉嘉輝相信，發展商會繼續加快推盤，皆因政府加快推出土地供應，發展商動工步伐將明顯加快，政府又表明加快審批預售樓花同意書，估計施工與推盤時間將會比過往更短，即建築中的項目可望提早發售，預期今年新盤推盤量可望升至1.6萬伙，較去年不足萬伙大增60%，由今年第四季至明年中的9個月內，料推盤量有機會高見1.4萬伙，較今年首9個月上升近60%，新盤開價或會比之前務實。

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
大政多雲 一雨陣雨
本報九龍灣牛潭角中環
電話：24-28 傳真：70-909
香港第22887 今日出紙3疊7張半 售6元



代理：上周五「衝關」到手軟



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，太古金楓閣高層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。

香港文匯報記者 梁悅琴