

重稅冷卻港樓市 業主劈價求售

二手成交減半

5大屋苑捧蛋

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 港府上周五推出加大額外印花稅(SSD)力度和買家印花稅(BSD)的兩「辣招」後,原本熾熱的樓市一下子「冰封」,內地買家在市場上更幾近「絕跡」。綜合地產代理數據,剛過去的周六及周日,本港主要屋苑二手成交大跌近五成,有業主為求脫手即時大幅減價。一手新盤也是看客多買者少。政府官員指,新措施對壓抑樓市炒風已奏效,料樓價會下跌,並稱會密切關注包括非住宅的樓宇市場,有需要時不排除再出招。

市民點睇



趙小姐:香港無地方起樓,所以個市會繼續升,出招會有影響,但本身為用家,「驚都唔嚟睇啦」。



吳先生:出招後入市會考慮清楚,未打算入市,樓價有多重因素組成,相信新措施對樓價沒有影響。



張小姐:純粹看示範單位,出招對自己入市無影響,因為屬自用,「我又唔係外地人」。



陸先生:新措施只供香港人買樓有用,但相信香港是自由市場,不會完全拒絕外地人來港置業。



勞先生:新措施用途不大,而且自住不會考慮升跌,不覺得新招逼人買新盤,反而二手較實用,更感興趣。



十大屋苑過去兩日交投表現

屋苑	成交總數	上周末成交總數	平均呎價	呎價按周升跌幅
天水圍嘉湖山莊	4	2	4230元	+3.7%
將軍澳新都城	3	2	7411元	+7.8%
鯽魚涌太古	3	1	10500元	-10.3%
荔枝角美孚新邨	1	4	7757元	+10.4%
沙田第一城	1	4	7089元	-4.2%
鯽魚涌康怡花園	0	1	-	-
鴨脷洲海怡半島	0	4	-	-
觀塘麗港城	0	0	-	-
紅磡黃埔花園	0	3	-	-
東涌映灣園	0	0	-	-
合計	12(-42.9%)	21	-	-

資料來源:中原地產
製表:香港文匯報記者 黃詩韻

周末前後,樓市由天堂墮落地獄。中原地產統計,十大屋苑過去兩日只得12宗成交,按周急跌42.9%,宗數創4個月新低,當中5個屋苑更「吞蛋」。個別樓盤更出現減價成交個案,其中沙田第一城有業主減價近9%走貨套現,北角和富中心更有業主將放盤銀300萬元。以價格硬淨著稱的港島區藍籌屋苑太古,平均呎價更於短時間內急挫10.3%,跌幅之大之令人咋舌。

第一城降價9%急套現

翻查資料,2010年11月19日(周五)額外印花稅首度出招時,首個周末的十大屋苑成交亦只得10至14宗,與現在相若,但由於當時炒風熾熱,出招前的交投量多,導致當時跌幅高達80%,現在則因交投量本已位處低水平,令跌幅相對較小。

美聯物業統計的十大屋苑過去兩日亦只得11宗成交,較上周末23宗減52.2%。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興稱,新招公布後準買家入市態度審慎,市場觀望氣氛濃厚,惟業主減價意慾不大,令二手屋苑交投急凍。香港置業九龍站助理區域董事陳天賜表示,原已預約周末南下睇樓的內地客即時擱置計劃,內地睇樓客只餘極零星數字。大部分有意入市的買家已趕在周五當晚入市,周六、日九龍站暫未錄得成交,反映政策影響力大。

睇樓客「甩底」代理叫苦

過去兩日零成交的大型屋苑包括鴨脷洲海怡半島、鯽魚涌康怡花園、觀塘麗港城、紅磡黃埔花園、東涌映灣園。記者昨日前往海怡半島附近地產代理行詢問時,代理均叫苦連天,坦言過去兩日不少準買家睇樓都「甩底」,準買家亦「睇定先」,對前景感悲觀。

被稱為「炒家樂園」的沙田第一城,新措施後只錄得1宗成交,更要減價才獲承接,中原黎宗文表示,該宗成交為20座低層G室,面積395方呎,業主原先叫價308萬元,最終以280萬元成交,降價9%。黎宗文指,過去兩天第一城睇樓客大減8成,40個代理只有10宗睇樓,當中一半還是租盤。中原創辦人施永青料短期內會成交淡靜,惟公司未擬削減人手。

狼劈300萬仍未獲承接

市場消息指,和富中心1座低層D室,面積約956方呎,原本連車位以1,500萬元放盤,出招後狼劈300萬元放盤,惟因價格亦屬較高水平,放盤後未有承接。同區丹拿花園2座低層E室,面積794方呎,原業主叫價態度一直企硬,但新措施後漸見軟化,上周末以700萬元易手,低市價4%,折合呎價8,161元。

雖然有劈價個案出現,但不少業主都不願意減價,寧封盤放租,令市場交投更加少。利嘉閣黃龍智稱,政府出招後,鯽魚涌區業主未見強烈減價意慾,讓價空間約1%至3%,亦有部分業主惜售,決定轉賣為租。

內地客絕跡 尚悅兩日只售58伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、黃詩韻) 政府推出「買家印花稅」後,一手市場首當其衝,少了一班內地客及公司客支持,發展商亦大為緊張。消息指,恒基與新世界發展元朗全新樓盤尚悅,昨日更將代理佣金「有條件」由過去約2.5%提高至3%,希望以高佣吸引代理落力吸客,可惜「神女有心,襄王無夢」,過去兩日尚悅只售出約58伙,即使連同周五晚通宵售出的單位,合共亦只賣出約300伙,佔首批608伙總數少於50%。

大部分買家「齋睇唔買」

昨日尚悅售樓處現場所見,雖然仍有不少準買家到場睇樓,但大部分「齋睇唔買」,接受訪問時更表示現階段會「睇定先」,顯然都被新招「嚇怕」。不少準買家心情相當矛盾,一方面認為熱錢增加,新措施無阻樓市升勢,但同時又擔心現在太早入市買貴樓,「心大心細」下打消他們入市意慾。

「加佣」利誘代理未見效
尚悅單位數量多達2,580伙,原本是代理下半年的「主要食糧」,以之前的佣金2.5%計算,樓盤的佣金高達4億元,各代理早已精英盡出,務求盡力取得最好成績,但出招後銷情卻不對勁,代理昨日都表現得相當緊張,尖沙咀美麗華商場售樓處附近一帶,包括港鐵出口、巴士站隨處可見代理積極拉客的場面,落力程度及積極表現較之前有過之而無不及。

發展商為激起代理更高的熱情,昨日突然開出條件,只要尚悅單日銷情可突破28宗,代理佣金便會由2.5%提高至3%,惟「利誘」始終不敵大勢所趨,樓盤昨日成交宗數只得十多宗,佣金亦只維持在2.5%。新措施直接影響外地客及公司買家,昨日雖仍零星可見操普通話口音的參觀人士現身該盤示範單位,但數量與出招前已有極大出入。另外,撤除尚悅售出的58個單位,其他新盤於過去兩天只錄得約10宗交易,相比之前一周的49宗「一個天一個地」,當中以香港興業愉景灣津堤交投較多,但亦只得3宗,恒基烏溪沙迎海及新世界大圍濠岸8號分別錄得2宗成交。

陳家強：不排除再加稅穩市

香港文匯報訊(記者 黃詩韻) 政府出新招後,樓市周末表現淡靜,交投活躍程度大減。財經事務及庫務局局長陳家強表示,政府推出買家印花稅及增加額外印花稅措施有效,市場反應屬預期之內,料樓市成交量和價格短期內會下跌。他並指政府還有很多措施,會否再出招要視乎是否有需要,不排除任何稅種。

林煥光：炒賣不停續出招

行政會議成員林煥光昨出席活動時表示,支持政府推出兩項穩定樓市措施,強調當局倘不面對樓市炒賣造成的泡沫,就會造成很大危險,如果炒賣情況不過止,政府要採取進一步措施。陳家強則說,政府除了上周五推出的兩項措施外,還考慮有很多招數,至於是否有需要開徵資產增值稅,他指不排除任何稅種,具體要配合形勢和目標而定。

張炳良：密切留意非住宅市場

香港文匯報訊(記者 鄭治祖) 特區政府上周推出強化額外印花稅及引進買家印花稅的新措施,適用範圍仍只限於住宅樓宇。運輸及房屋局局長張炳良昨日被問及會否擔心資金轉移至投資商舖或工廈時,他表示,特區政府會密切留意非住宅物業的市場走勢,在必要時不排除會推出相應措施。

豁免本地公司有難度

張炳良昨日在一公開活動後回應說,香港對房屋的需求仍然殷切,相信市場會因應這些需求推出新的樓宇,而於過去兩年成交、受制於原額外印花稅物業單位亦會陸續推出,加上政府會持續地推出新土地和房屋單位,故不認為當局剛公布的2項新措施會對整體及長遠的房屋供應帶來很大的影響。

被問及有聲音要求本地公司應獲豁免買家印花稅時,張炳良坦言,政府在構思「新招」時,曾考慮過豁免由香港永久性居民任股東或董事的本地註冊公司,但這個做法在執行上有很大困難,包括無法防止非本地人透過與本地永久性居民組成公司購買物業,並透過股份轉讓避稅,加上特區政府倘將本地公司及非本地公司區分,或會違反香港與外地簽署的部分國際協議中,有關「最惠國」條款中要對本地公司及海外公司一視同仁的規定,故政府最終決定買家印花稅也適用於所有本地公司。