

辣招效應

香港文匯報訊(記者 周紹基) 港府上周五於港股收市後推出「辣招」打壓樓市，包括上調額外印花稅(SSD)稅階及適用期，以及首增外地買家印花稅(BSD)，一如所料本地地產股昨開市後被大舉拋售，裂口大插，多隻個股跌幅逾半成儼如小股災，拖累恒指一度跌近150點，跌穿21,400點水平。地產指數收市仍勁插3.71%，本地地產股市值一日蒸發470億元，六大地產商身家大縮水178億元。

地產股小股災 市值失470億

跌幅逾半成 六大發展商身家縮178億

受上周五港府出樓市新政影響，本地地產股領跌大市，藍籌首五大跌幅全為地產股，但由於有業績不俗的中資股支撐，港股整體呈好淡爭持格局。恒指低開67點後，一度跌超過150點，低見21,397點，但內銀股業績好過市場預期，令恒指跌幅收窄，並於21,500點水平附近徘徊，恒指收21,511點，跌34點，全日總成交470億元。

美聯大插14.5%最傷

本地地產股為昨日跌市重災區，地產分類指數最多曾跌4.4%，收市跌3.71%，跌1,101.46點報28,557點，不少地產股跌幅均近半成，市值蒸發470億元。其中長實(0001)跌4.67%，新地(0016)跌5.1%，新世界(0017)跌6.36%，恒地(0012)跌6.4%，信置(0083)跌

6.4%。部分二三線地產股跌幅更大，香港興業(0480)跌7.8%，麗展(0488)跌6.1%。地產代理美聯(1200)更大插14.5%，美聯工商舖(0459)就先跌後反彈，收市回升1.7%。

據彭博資料統計，在昨日的地產股小股災中，本港六位最富有的地產商的身家縮水23億美元(約178.25億港元)。彭博億萬富翁指數顯示，香港首富長實主席李嘉誠的淨資產與上周五相比，減少4.17億美元(約32.32億港元)至266億美元。恒地主席李兆基的資產淨值減少8.04億美元(約62.39億港元)至224億美元。新世界發展創始人鄭裕彤資產縮水1.44億美元(約11.16億港元)至175億美元。持有嘉里建設(0683)55%股權的郭鶴年，資產縮水2.59億美元(20.07億港元)至134億美元。新地兩位聯席主席郭炳江及郭炳聯合計資產縮水6.5億美元(約50.38億港元)至157億美元。

措施壓樓價作用不大

分析員普遍預期，在新政策下，本港樓市成交將會大減，但對樓價的壓抑作用則不大。里昂證券研究部主管王艷在報告中稱，港府上周五公布的措施相當「重手」，預期市場需

求會大減兩成，但由於市場上急於沽售的賣家很少，故預期對樓價的即時影響只有1-2%的下調幅度。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，買賣雙方仍需時間消化港府的新招，樓市成交量下跌是正常現象。他認為，買家入市意慾仍在，只要業主願意調低叫價約5-10%，放盤仍獲買家快速承接。

地產股看跌利空港股

投行Jefferies分析師表示，短期內發展商受銷售前景不明朗的影響，但對大部分本地地產股的資產淨值(NAV)影響則比較溫和。由於政府的措施有可能引導資金投向商業地產，故收租股和房地產信託基金(REITs)類股份短期可能會受帶動。德意志銀行大中華區首席經濟學家馬駿則擔憂，有關措施可能導致本港房地產投資出現萎縮，進而對脆弱的經濟復甦造成壓力。同時，地產股佔恒指市值近30%，相關股份下跌對股市利淡。

一直有投資商舖的耀才證券(1428)主席葉茂林預期，今次政府出招，會令本港樓價回落10至20%，但即使樓價回落，他個人亦無意買入住宅，反而會考慮在價格合理時購入商舖。耀才證券事務總監郭思治亦表示，政府「重手」打壓樓市後，樓價若果不跌，「辣招」會陸續有來，顯示政府的施政思維已確立，樓市必然受壓，相信短期地產股仍有壓力，不過，在資金相對充裕下，中期後市仍可續看好。



地產股 昨日全線下跌

股份	昨收(元)	變幅(%)
美聯(1200)	3.83	-14.5
香港興業(480)	3.65	-7.8
英皇國際(163)	1.89	-6.4
恒地(12)	53.25	-6.4
信置(83)	13.47	-6.4
新世界(17)	12.08	-6.36
麗新發展(488)	0.184	-6.1
新地(16)	106.10	-5.1
長實(1)	112.30	-4.67
鷹君(41)	23.10	-3.95
嘉里建設(683)	38.85	-3.23

製表：香港文匯報記者 周紹基

大行對樓市及地產股看法

- 德銀大中華區首席經濟學家馬駿：買家印花稅將令成交量於短期明顯下降，並能即時擊退炒家，真正用家或會先觀望一段時間。預期未來數月樓價或下調5%，但不認為樓價會急跌。
- 里昂證券研究部主管王艷：預期香港住宅樓價於第四季回調1-2%，發展商的庫存將會增加，並限制了未來的樓價增長，料明年樓價升幅放緩至1.5%。
- 巴克萊資本分析師Andrew Lawrence：新措施對發展商的豪宅銷售會有負面影響。大部分內地買家都將物業視作投資，新稅種令到投資者難以預期取得正回報，香港地產市場對內地投資者的吸引力將會下降。
- 京華山一研究部主管彭偉新：市場對地產股的反應有點過度，擔憂政府對物業買賣增加徵稅政策會令需求下調，但其實現時最大的問題是供應不足。
- 中信證券國際證券研究部房地產行業執行董事顏偉洪：年初時本港地產市況理想，吸引了一批短線投資者買入，令地產股由今年初以來累計升幅達30-50%，政府推出新招後，估計地產股有可能下調10-15%。
- 瑞銀：本地地產股整體評級仍維持「中性」。
- 大和：現在是時機收集物業投資類股份。
- 交銀國際：措施或會令市場成交進一步縮減，因業主放盤意慾減少。發展商應不可再進取地以溢價30%至50%推出新盤，特別是高入場費物業及豪宅，估計該批項目或需減價一成出售，可吸引本地買家填補空隙。

製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

券商料資金轉投商廈

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 政府上周五推出新招冷卻樓市，市場除憂慮二手成交量將進一步萎縮，也恐地產股被「降級潮」。有投資銀行則認為，資金可能從住宅流入工商物業市場，看好未來數月寫字樓市場。

瑞銀認為，新措施只對豪宅市場影響最大，而今年樓市升溫主要由本地用家需求帶動，因此即使預期地產股短期受壓，但整體評級仍維持「中性」，唯調低信置(0083)評級。瑞銀解釋，由於信置的物業組合中較大量是高端住宅，明年開售的樓盤當中估計目標售價平均每伙逾1,000萬元，而其主要目標買家亦正是須繳交15%買家印花稅的非本地居民。

今年樓價仍升10至15%

該行相信，新招會導致整體住宅交投，尤其是二手交投大幅減少，但樓價並不會顯著調整，維持今年整體樓價上升10%至15%的預測，明年料升5%至10%，並對本地地產發展商行業維持「中性」評級，繼續看好長實(0001)、新世界(0017)及嘉里(0683)為行業首選，目標價分別看139.9元、15.96元及50.6元，相信新招短期會為行業引發新一浪堅固。

德銀大中華區首席經濟學家馬駿則指，2010年11月19日政府首度引入SSD後，地產股於其後4星期平均下跌4%，估計買家印花稅將令成交量於短期明顯下降，樓市成交下跌明顯對地產股構成壓力。

樓市整固 地產股續受壓

里昂證券研究部主管王艷預計，開徵買家印花稅，將導致第四季樓價回落1%至2%；隨著發展商庫存上升，估計明年樓價升幅放緩至1.5%。但認為，由於買家印花稅只限於住宅物業，可能會引導資金轉向工商物業市場。

大和稱，本港寫字樓市況最值得看好，維持對本港寫字樓「正面」看法。該行看好未來數月寫字樓市場發展，認為現在是時機收集物業投資類股份，首選希慎(0014)及九倉(0004)，同時建議留意在本港寫字樓覆蓋大的新地(0016)。該行調高4隻本地地產股的目標價，當中希慎、九倉及恒隆地產(0101)評為「買入」評級，目標價分別上調24.1%、16.3%及26.9%，至42.8元、62.45元及34.9元；新地的目標價升11.5%，至126元，給予「跑贏大市」評級。

財爺：不排除打壓炒舖

香港文匯報訊(記者 鄭治祖、顏倫樂) 財政司司長曾俊華(見圖)昨晨在啟程赴京前，在香港國際機場回應傳媒有關最新推出的額外印花稅措施時表示，新的印花稅旨在減少樓市炒賣活動，讓真正用家就有機會進入市場，故相信不會影響樓市的整體供應，又指當局會密切留意內地投資者會否轉移目標至商舖，並不排除有需要時推出措施。另外，運房局局長張炳良則表示，政府出招後市場亢奮情緒已經冷卻，認為新措施對恢復樓市平穩發展會起到作用。

或考慮推資產增值稅

曾俊華昨晨表示，特區政府的新額外印花稅措施於上週六推出，需要觀察一段時期才可以判斷措施的成效，並強調有關新措施「不能夠說這是很重，又或者不是很重」，而是適當、適中及適合香港現在的需要，希望有助樓市可以繼續健康平穩的發展。

被問及有指炒家或會將新額外印花稅的成本轉到買家身上，或會令樓價因此進一步被推高時，曾俊華不認同此說，強調新的買家印花稅稅率為15%，「這對任何的炒賣的風險是相當大的」，又重申當局不會排除考慮推出資產增值稅等建議。

張炳良昨日亦表示，上周五推出的兩項樓市措施，輿論反應正面，市場的亢奮情



緒亦冷卻下來，新措施對恢復樓市平穩發展起到作用。他又說，無論本地或海外註冊公司都需要支付新的買家印花稅，是為了避免造成漏洞，防止非本地居民透過股份轉讓，持有本地公司進行炒賣，亦可令政府免於追查時所涉及的高昂行政成本。

助恢復樓市平穩發展

他續指，香港與外國簽訂了公平投資及貿易等協議，措施是一視同仁的做法，若只針對海外公司，有可能抵觸公平貿易原則。港府會向外國駐港代表解釋，新的印花稅是「非常時期非常措施」，並無改變香港自由經濟的情況。他補充，新措施於宣布後即時執行，但相關條例建議明年1月才提交立法會審議，通過後30天內，才會向相關賣家收取應繳印花稅。

業主減價 勇士接貨上車

香港文匯報訊(記者 周穎) 自政府上周末推出兩項「新辣招」後，效果立竿見影，為樓市降溫，但同時吸引部分未被辣招嚇倒的買家吼準業主讓步，趁機接貨。

大角咀港灣豪庭1座高層E室，建築面積504方呎。香港置業鄭嘉龍稱，原業主在辣招公布後，叫價由480萬元減至455萬元，即獲一本地用家迅速拍板承接，呎價9,028元，創屋苑呎價新高。

換樓客自住無懼出招

嘉亨灣(見圖)為6座中層F室，單位面積約674呎，以約730萬元易手，呎價約為10,831元。美聯曾偉民表示，買家為外區換樓客，雖然政府出招，但有自住需要，加上業主叫價下調約20萬元，故購入自住。市傳鑽石山星河明居D座低層9室連租約成交，世紀21林偉雄表示，成交價600萬元，面積751平方呎，低市價6%。將軍澳



廣場6座中層H室，建築面積590方呎，世紀21物業魏仕良表示，業主因有見政府出招，故以減價放售，其後獲上車客追價3萬至443萬元承接，呎價7,508元，較同類型單位低5%。

北角建業大廈高層F室，面積304方呎，世紀21黃文龍表示，業主心淡減價求售，原先叫價288萬元，減價7%，至268萬元售出，呎價8,816元，較同類型單位低5%。(相關新聞刊B2版)