

讓利促成交 二手不太冷

呂志和望樓價跌10%就停



嘉華國際主席呂志和指，政府需衡量買家印花稅措施會否影響本港未來自由市場發展。

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)市場有言論指政府新推出兩項穩定樓市之措施為「辣招」，估價樓市有可能價量齊跌。嘉華國際(0173)主席呂志和認為，新措施對市場一定有影響，並指出現時樓價已回落5至10%，但表明樓價起跌要視乎市場購買力而定，且不期望樓價繼續跌下去，希望可以穩定下來。事實上，現時各區二手成交價確實有一定程度的回軟，議價幅度亦明顯有所擴闊。

呂志和指，發展商利潤減少。政府近日再度出招，主要由於近月樓市的炒賣活動再度浮現，認為措施出招，對樓價一定有影響。他續指，新推出的買家印花稅措施的確對外來投資者起阻嚇作用，但認為香港是自由社會，政府需衡量措施會否影響本港未來的自由市場發展。

嘉華視情況繼續投地

此外，嘉華近期連續購入三幅土地，剛巧又遇上政府出招，呂志和並無明言有否「中招」，只簡單回應很多事情不能說，但對於周五被標將軍澳第66D2區及馬鞍山落沙地皮，仍表示會入標，但拒絕透露會否繼續與置置(0083)合資，只是強調未來會繼續視乎市場反應及財力而繼續投地。

事實上，近日二手市況的確回軟，如荔枝角美孚新邨5期蘭秀道4號高層C室，面積580方呎，以438萬元沽出，平均呎價7,552元。原業主叫價450萬元，業主最終降價12萬元市價沽出單位，議價幅度2.7%。至於觀塘麗港城36座低層D室，建築面積361方呎，業主由9月開始以570萬元於市場放售，得悉政府公布新樓市措施後即減價14萬元，以556萬元售予買家，每呎售價折合6,458元。

業主叫價趨理性獲承接

中原首席分區營業經理鄭永馨表示，政府上周五再推穩定樓市新措施後，部分業主開始輕微調整其叫價至市價水平。最新成交為與運站維港灣6座高層F室，面積609方呎，以628萬元成交，折

合呎價10,312元。原業主原先叫價650萬元，新措施生效後決定調低22萬元至市價出售物業，讓幅3.4%。

豪宅方面，港置營業經理陳子光表示，日前政府推出新「辣招」遏抑樓市，令區內睇樓量驟即急降約15%，部分內地買家暫時絕跡。該行剛促成一宗擎天半島1,657呎單位連租約成交，該

行經紀特意遠赴日本向業主送上訂金，成功打動業主減價20萬元放盤，最終以3,080萬元易手。

陳子光指，剛促成之擎天半島單位為1座中層B室，單位建築面積1,657方呎，以成交價計算，平均呎價18,588元。原業主於2002年12月以約766.5萬元一手購入上址，物業價值飆升302%。

錯過尾班車 內地客轉買為租

香港文匯報訊(記者 周穎)政府新一輪措施推出，令內地業主及買家均要變化解。一對內地夫婦，本打算購入兩房單位自住，但政府突然宣布徵收15%買家印花稅，令其大失預算，唯有轉買為租。

中原地產顧偉瀚表示，上述為上環帝后華庭1座高層A室租賃成交，單位面積570方呎，兩房間隔，於出招後以18,500元租出，呎租32元。

另一方面，中原地產藍浩然表示，政府上周五出招當日，一名內地客趕及入市粉嶺居屋嘉盛苑C座高層07室，單位面積601方呎，以自由市場價249.8萬元沽出，呎價4,156元，比市價略高出約4%。據了解，內地客見政府推出買家印花稅，即於當晚決定入市。原業主是次轉手獲利158.8萬元離場，單位6年升值約1.7倍。

沙田皇御居高層D室，面積693方呎，以480萬元易手，呎價6,926元。原業主於2009年10月以378萬元購入單位，轉手獲利102萬元或27%。中原地產招錦昌表示，由於業主為內地人，代理親自送訂至蛇口，順利促成是次交易。

深圳客購河畔花園收租

招錦昌又指出，政府出招當日，一名深圳客即晚購入河畔花園C座中層06室收租。單位面積385方呎，以268萬元易手，呎價6,961元。預計單位月租約9,000元，買家可享約4厘租金回報。是次轉手獲利167萬元，單位升值約1.7倍。

辣招殃及 將軍澳地價料跌13%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)繼日前有測量師將本周五截標的兩地估值雙雙調低約10%後，韋堅信測量師行估值董事林晉超昨日亦估計，將軍澳66D2區臨海地皮的樓面地價只得4,083元，較毗鄰同質素及景觀的66C2區地皮上月出售呎價4,696元足足降13%，估值亦同樣為目前市場下限。

韋堅信料有公司投標縮沙

韋堅信測量師行預料，將軍澳第66D2區臨海地皮估值將只得23億元，樓面地價預料4,083元，屬市場估值的下限價。該行估值董事林晉超解釋，政府上周五推出「買家印花稅」及加大力度的「額外印花稅」，並且坦言如有需要將會繼續果斷地出招。這種情況下相信發展商本周五的競投出價將傾向保守，部分發展商或許在市場較為不明朗的情況下，轉為撤回原本入標競投的安排。

林晉超估計，落沙地皮估值約27.6億元，樓面地價約4,910元，則屬於市場上限價。

另外，天俊測量師行執行董事張楚然昨日亦估計，將軍澳地皮約值23.2億元，樓面地價約4,118元；落沙地皮樓面地價4,447元，估值約25億元。他相信，受新措施影響，發展商的出價會趨向保守。



長實地產投資董事黃思聰(右)表示，一號·西九龍不會針對境外客提供特別付款方法。記者梁悅琴攝

長實：不要手段避稅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府重稅打擊住宅樓市需求下，發展商處變不驚，長實計劃下月推售的荔枝角一號·西九龍維持原來意向呎價1.38萬元，貼二市市價，不會針對境外客提供特別付款方法，亦不會以注入新公司作股權轉讓來方便買家避稅。

長實地產投資董事黃思聰坦言，新招會令長實旗下新盤的內地客比例下降10%，未來樓盤的去貨時間可能由只須1至3個月，變為要3至6個月才沽清。

比例大幅縮減，預期此盤的內地客佔比亦會下跌，但仍會吸引本地及長線投資者。

他又引用新加坡例子，今年1月初新加坡已實施海外買家10%附加印花稅，至今樓價按年仍升逾2%，二手成交量於首9個月升44%創新高。他認為，新加坡成交量上升是因為當地居民認為措施令到樓市風險減低而樂於入市，新加坡首9個月海外買家的佔比下跌約10個百分點至20%。

一號·西九龍獲1200查詢

黃思聰表示，政府推出新打擊炒樓措施，無影響公司推盤策略，訂價會因應市場需求及項目單位數量供應而定，至於「一號·西九龍」可望本周內獲批預售樓花同意書，最快下月中下旬開售，該盤已獲1,200個查詢，首推第2座瑛瓏邸1,300方呎4房戶，亦是今年主力推售單位。至於第1座瑛瓏邸的144伙3房戶，面積介乎1,150方呎至1,170方呎，入場費約1,600萬元，會否年內推售，視乎需求，但不會囤積。

他坦言，西九龍一向是內地客買樓聚焦點，內地客約佔15%至20%，政府出新招會令初期內地客的入市

會德豐下季推售柯士甸站

會德豐地產總經理何詠儀表示，旗下太子道西豪宅Kadoorie Hill已推出的56伙價單，至今只餘下3伙上4伙待售，暫時無因應政府新招作出價格或加入新付款方式來應變，惟市場需求仍會持續強勁。

港寫字樓缺口900萬呎

香港文匯報訊(記者 周穎)一項研究報告指出，若香港要維持經濟動力，至2020年將需要1,700萬平方呎甲級寫字樓面積。對於政府推出新辣招打擊住宅樓市，令商廈成交熾熱，世邦魏理仕辦公樓服務部執行董事駱應銘認為，中環甲級寫字樓基本由單一業主持有，真正賣散可供炒賣的樓面不多，政府不需特別措施打擊商廈炒風。

世邦：政府不需抑壓商廈

該行又指，目前中環甲級寫字樓租金由年初至今約下調17%，主要是由於不少金融公司收縮中，反而東九龍等地區租金卻輕微上升，而整體市場租金大致維持平穩。

對於報告建議，政府發展東西九龍等地發展寫字樓，以滿足市場需求。世邦魏理仕香港、澳門及台灣資深董事總經理施懷德表示，雖然現時香港租金水平略為疲弱，空置率在主要商業區回升，但市場長遠而

言一般空置率仍處於比較緊張，這種情況很可能在未來幾年內更加惡化，於2020年香港甲級寫字樓的供應將非常短缺，惟市場需求仍會持續強勁。

大和資本市場香港產品管理部區域主管、汎亞洲股票研究部董事總經理John Hetherington指出，過去多年來，本地商業服務生產總值與香港寫字樓的需求關係密切。展望將來，若香港要維持經濟動力，按照預期本地商業服務生產總值年度升幅以4%計算，至2020年香港將需要約1,700萬方呎甲級寫字樓面積。

物業顧問世邦魏理仕及亞洲證券行大和資本市場共同發表研究報告指出，現時本港只有800萬平方呎甲級寫字樓供應，但有7個地點潛在合共可提供900萬方呎寫字樓用地，可於2020年前供使用及發展。John Hetherington表示，發展900萬方呎土地將會非常昂貴，當中300萬方呎來自私人土地，以及位處東九龍、西九龍之600萬方呎政府地，估計向私人單位購入土地耗資370億元，另須花費230億元發展土地。

楊超成4500萬購觀塘舖

香港文匯報訊(記者 周穎)不受政府新招波及的工商物業，成為資金寵兒。市傳資深投資者蔡伯能以1.58億元購入北角英皇道480號地下13號舖，獲利800萬元。此外，蟄伏兩年的本地投資者楊超成再度出手，斥資約4,500萬元購入觀塘瑞和街永輝大廈地下及閣樓D舖，靜候收購重建或換高易手。

蔡伯能傳摸出英皇道地舖

蔡伯能持有的英皇道地舖，面積2,800方呎，現由聖安娜餅店及時裝店承租，月租分別7.9萬元及13萬元，租金回報1.58厘。據了解，蔡氏早前以1.5億元購入舖位，是次帳面獲利800萬元，物業升值5.3%。

至於楊超成購入的觀塘瑞和街永輝大廈物業，美聯旺舖營業董事蔡良其表示，地舖面積1,000方呎，連800方呎閣樓，平均呎價25,000元，成交交易。上址位處市建局重點重建地段，低水呎價極具吸引力，早前商廈投資者黎汝遠更斥資約2,000萬元購入馬路徑地舖。

葵涌永利得趁勢加推沽

此外，由安祖高頓亞洲與鵬里集團持有的葵涌永利廣場一籃子物業，趁勢加推3層樓面應市。中原(工



位處市建局重點重建區域的觀塘瑞和街永輝大廈地舖以平均呎價25,000元成交。

商舖)工商部董事郭楚華表示，該3層樓面分佈於1座12及16樓、2座11樓，面積由10,574方呎至23,071方呎，意向呎價由3,700元起，入場費3,912萬元。加推的樓層均連租約形式出售，租客均為外資上市公司，租金水平在每平方呎16元以上，買家可享約5厘回報。

該廈早前售出的10層樓面分佈於1座低層4層全層，及2座的6層中低層全層樓面，涉及樓面約20.1萬平方呎，涉及金額近8億元，平均呎價約3,800元，個別中高層呎價更衝破4,100元水平。

Real estate advertisement for Midland Deluxe Home, featuring various property listings with details like location, area, and price. Includes a '40th Anniversary' logo and contact information.