

政府「加辣」豪宅放箸不動

廖偉強：「市場均變港人港樓」

香港文匯報訊（記者 周穎）政府上星期出辣招遏抑樓市，推出買家印花稅（BSD）及加強版額外印花稅（SSD），對2,000萬元以上豪宅市場猶如一盆冷水倒下。不少豪宅前線代理指出，出招近一周，市場水靜鵝飛成交僅屬零星。業界估計年底前，內地人士及公司名義買家將跌至出招前的兩成水平，個別地區如九龍站該類買家甚至絕跡市場，形容「指施已將全港豪宅市場均變為港人港樓」，成交量將跌6成至7成，創全年最低水平，相關代理勢必「無啖好食」。



■利嘉閣廖偉強預期2,000萬元以上豪宅成交跌70%。



■仲量聯行曾煥平估計於豪宅價格未來橫行。



■業界估計年底前，內地人士及公司名義買家將跌至出招前的兩成水平。

新措施對境外個人及任何公司名義買家徵收高達15%的買家印花稅，重挫豪宅交投，仲量聯行香港董事總經理兼資本市場主管曾煥平指出，現時逾2,000萬元以上的物業成交中，公司客比例達70%，逾億元豪宅的買家更是全數以公司名義購買。惟樓價即時未因新招而有下調空間，料中小型住宅價格於未來一年仍升10%，至於豪宅價格則會橫行。

利嘉閣料效力一個月

利嘉閣廖偉強則表示，辣招對整體物業市場短期起降溫作用，本周豪宅成交量即時大幅減少5成。未來快則一至兩周，長則一個月，待市場消化消息後，本地買家會轉趨正常，情況會

見好轉。

「公司」名義主導買賣

他指出，辣招對豪宅市場造成的影響最大，主因本港2,000萬元以上豪宅買賣中，絕大部分本地富豪均用公司名義購入物業，外地買家一般以購入中上價物業為主，新措施會令未來外地客數量萎縮，不過由於本港仍然是市場資金避難所，加上本地法制健全等有利因素，對內地買家仍然有其吸引力。

業主方面，因豪宅供應不多，他們一向惜售亦不急於賣，因此估計豪宅市場轉趨淡靜，成交量會下跌，但價格仍然企穩。他估計，未來至去年底2,000萬元以上豪宅成交量將較之前大跌60%至

70%，成交價則維持平穩。

山頂出招至今零成交

以區分劃分，山頂南區及九龍塘均為本港兩大傳統豪宅區域。前者更是頂級富豪聚居地，身為業主更加是身份象徵。利嘉閣地產高級營業董事趙保杰指出，出招至今一周，市場暫未聞成交，而買家查詢亦比上月同期下跌20%，估計未來兩個月成交量將下挫20%至30%，有機會至每月只有11宗至12宗的全年低水平。

他指出，以往區內業主態度一向較為強硬，但由於現時未有買家實際還價，因此態度未有轉變，不過估計議價幅度有5%。由於山頂區位置特殊，不少內地富豪認為離市區路途遙遠，因此內地

客一向不多，反而區內買家60%至70%均以公司名義購入單位，BSD對該類客影響深遠。

他坦言：「新指施已經將全港豪宅市場均變為港人港樓」。

九龍塘買賣料跌五成

至於一向甚得本地廠家及老牌家族喜愛的另一個老牌豪宅區九龍塘，在辣招之後陷於買賣兩閒局面。美聯物業九家區域聯席董事曾凱群表示，於區內購入物業的內地買家目的不外乎兩個，為移民及為小孩讀書之用，而非為炒賣，相信要用的始終要買，但要一段時間稍作消化。同樣，他估計出招後二手成交量將跌40%至50%，屬全年最低水平。

九龍站主動減價百中無一

九龍站是市區新晉豪宅區，由於項目位置處於九龍站上蓋，加上鄰近未來高鐵站，在內地客心目中知名度最高。利嘉閣地產新九龍豪宅（尖沙咀）副營業董事姚偉基指出，事實上，九龍站的內地客買家比例非外界想像中高，扣除已經取得香港身份證的內地人，真正持內地身份證入市的買家比例有約15%至20%。新辣招推出約一周時間，市場錄得有3宗成交，情況未見回落。

賣家方面，姚偉基表示，區內仍然有業主反價封盤，真正肯減價的業主佔比例不足1%，議價空間僅約3%。

區內「公司」買家比例20%

他認為，辣招對市場影響一定有，成交量將減少，但成交價未必會下跌。其中九龍站以往公司名義買家比例佔20%，可以預期該類買家及內地客短期內將會絕跡市場，而至今年年底前，區內成交量將下跌40%，重返至今年初歐債危機的低水平，每月只有十餘宗成交，變成真正本地用家市場。

■九龍站持內地身份證入市的真正內地買家比例有約15%至20%。



資料圖片

新界多人尋覓劈價屋仔

新界區豪宅一向是以屋仔為主，價格亦較一向較市區豪宅為低水，一向以追落後賣點吸引用家捧場。美聯物業董事布少明指出，自辣招公佈以來，新界區成交稀疏，市場觀望氣氛濃厚，暫時未見有業主大幅劈價，只是叫價略為回軟，議價空間約3%至5%；買家方面，反而有更多人查詢是否有大劈價筍盤可以買。而出招之後，整個新界區睇樓量下跌最少50%，不過個別屋苑，如加州花園睇樓量反而上升。

人幣升值可抵消BSD

他認為，短期內成交量會下挫，但中長期內地買家仍然會入市。據他了解，不少內地客指出，即使要付買家印花稅（BSD），但內地客到本地買樓因匯率關係已經相當於八折，現只是兩者相互抵消，長遠仍然睇好香港樓市。

據了解，新界區一手新盤一向多內地用家捧場，如古洞的歌賦嶺、天巒等，內地買家比例達2成至3成，而內地家中多習慣以個人名義入市；二手市場則以本地用家為主。布氏預期，未來公司名義的投資客會冷卻，而一手豪宅新盤內地買家比例由以前十個下跌至兩個水平，而未來兩個月成交量比例將較上月大跌50%以上，有機會至全年最低水平。



■美聯物業指出整個新界區睇樓量下跌最少50%。圖為大埔比華利山別墅。

資料圖片

跑馬地一日無一個查詢



■代理指，跑馬地不少業主已供斷物業，無降價沽貨壓力。資料圖片

名人聚居地的跑馬地屬於傳統豪宅區，惟內地客太多「貪新厭舊」，故相關成交一向不太多。中原地產東半山跑馬地助理區域聯席董事張偉光無奈的表示，出招至今，區內僅錄得一宗2,000餘萬元成交。買家的查詢量較出招前大跌20%，「有時一日都無一個查詢電話」。

反價絕跡 到價即沽

他表示，自政府辣招一出，買家會即時利停「想清楚」，再觀察後市會否再下跌，才決定是否入市。消息一出更加直接影響尚在洽購階段的買賣成交。現時跑馬地區內業主多為有實力用家，不少單位已經是供斷的物業，因此

無沽貨壓力，暫未見業主降價出貨，反而早前反價情況已經絕跡，基本上是到價即沽；而放盤量則維持平穩。

他預期，未來一個月市況將持續淡靜，成交量將較上月急跌2至3成，但成交價會維持平穩。

貝沙灣8人趕尾班車

至於港島其他豪宅，中原豪宅STATELYHOME西半山分區經理翁泉堡表示，本月迄今薄扶林貝沙灣已錄32宗成交，其中新措施公布當日，有內地買家及公司客趕「尾班車」入市，以致單日促成8宗成交。惟新措施公布後至今，成交則明顯放緩，幾日僅錄1宗買賣。



專業人士居名家匯安穩

1.請問大圍名家匯地理位置與風水格局如何？

樓盤位於獅子山隧道公路旁，旁邊為仁安醫院，位置所在的富健街，於名家匯至仁安醫院一段屬於「掘頭路」，屋苑的大門口對正護士牆。由位置上看，屋苑附近為醫院是不理想，代表「病符」，而道路雖為水，有財氣，但掘頭路意味水到尾，對於居住於名家匯的戶主來說，賺錢能力較弱，對於做生意的人不適合。

但矛盾的是，屋苑大部分單位屬於大面積的戶型，單位面積最細由1,456方呎起，而且屋苑入場呎價不低，意味居住於此的人士，需具備一定的財力，一般來說，做生意人士較易購入該屋苑的單位。

同時，屋苑前面有一條高速公路，但財來財去，要聚財，戶主先要於單位的立氣點，即入門口的位置擺一些聚財擺設，例如一進入門口，可在靠牆的高腳茶几上放置一個紫晶洞，牆上亦可放一幅畫，吸財氣。

2.那些人士適合居住，居住於此有何風水上好處？

名家匯旁邊為醫院，不乏醫生等人士因位置方便居住於此屋苑，事實上，名家匯亦適合專業人士擇居，他們收入穩定，亦無懼屋苑財來財去的問題。另一方面，屋苑部分

單位望到墳景，但有兩類人士不用擔心，首先因墳景屬土，而醫院屬金，土生金，故醫護人員就已「免疫」。

而從事金融、證券、股票等人士亦不要緊，因為他們是賺取偏財，若想更加強偏財運，可在望到墳景的位置擺設金屬擺設，如金礦山。至於內地人亦要視乎行業，若從事金融業亦適合居住於此。

3.對接下來的樓市有何看法？

今年中，本人曾經講過，今年為壬辰年，乃大水之年，水與土相克，故此今年第3、4季樓價易現波動。為何10月會突然下瀉呢？因為10月屬於農曆九月，即庚戌月，辰屬土，戌屬土，在辰戌衝的情況下，地產亦屬土，這種情況下，樓市就易有波動，而因為冬天屬水，水當旺，屬於大海的水，甚至覆蓋了土，故對於地產並不樂觀，相信波動第4季會持續。估計2013年首季地產市道會跌至最差的時候，屆時可說是入貨時候。

最近美國大水災、加拿大地震，亦與今年水與土相克的道理有關。而明年蛇年屬於癸巳年，五行屬火，因為火暖土，故此樓價會回穩，但全年會橫行。回說名家匯，相信亦跌不出樓市大勢所趨，屋苑樓價將會回落。

（記者顏倫樂整理）



銀行與財務公司貸款（二）

高，因為2011年6月香港按揭證券公司已暫停接受非本地人的「按揭」申請，若然此類買家的主要收入並非來自本港，按揭成數上限則再按標準下調一成，因此在按揭成數上限越趨收緊的情況下，有置業人士遂轉向一些不受監管的物業貸款財務公司，尋求二按物業貸款，以籌措資金作應急之用。

越易借越負擔高昂

現時銀行提供的物業「一按」，以最多人使用的P按計劃計算，實質按息由2.15厘至2.5厘不等，利率以年息計算，經過嚴格審批後，如果置業人士符合按揭申請資格，甚至可將該筆貸款一併向「一按」銀行借取，同享最優惠按息。至於財務公司的二按物業貸款，審批程度相對寬鬆，由於不受金管局監管，貸款人未必需要通過壓力測試，然而利率普遍以月息計算，若以1.5厘起計算，年息最少達18厘，個別情況甚至更高，遠高於「一按」的實質按息水平。筆者建議，置業人士應盡量避免借取高息貸款，選購心儀的物業時亦宜先評估個人還款能力，否則一旦遇上加息周期或樓市調整周期，隨時超出預算或陷入資不抵債的困境。