

SSD兩歲 樓價未見回調

炒市資金未退 燒旺工商舖市

辣稅層層疊 成交先受創

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)政府在首輪額外印花稅(SSD)兩年期「鬆綁」之際,再推出新一輪加碼「辣招」,將SSD延至3年並首次開徵買家印花稅(BSD),中原估計包括一、二手在內的私人住宅成交宗數將下跌至每月3,000宗左右,並預測樓價及租金分別回落5.0%及3.0%。

中原研究部高級聯席董事黃良昇表示,加強版SSD及BSD生效前,今年第3季私人住宅(包括一手及二手)買賣成交平均每月約7,300宗。但在新招出台後,市場觀望氣氛濃厚,買賣成交疲弱,估計今年底至明年年初成交將下降至每月3,000宗左右。

回顧首輪SSD生效前,2010年私人住宅(包括一手及二手)買賣成交平均每月錄10,135宗。首輪SSD生效後,成交量顯著下降,2011年平均每月只有6,333宗。2011年第三季每月只有4,581宗,第四季更跌至每月3,926宗,逼近2008金融海嘯時的水平。成交持續萎縮,2011年第3季樓價及租金開始調整回落,2011年下半年樓價跌5.3%,租金跌3.0%。

中原料春節後價租回升

黃良昇續指,現時本港樓市以用家為主,業主沒有減價求售的壓力,以致成交量大跌,但樓價並沒有跟隨成交量同步顯著下調,預料本年第四季中原城市指數(CCI)及租金均會上升5.0%,全年樓價和租金將分別上升22.0%及17.0%。同時,他估計年底樓價及租金才出現調整,料明年第一季樓價跌5.0%,租金跌3.0%,至新春後的傳統旺季私人住宅成交方有望回復至8,000宗水平,樓價及租金亦可在此時重拾升勢。

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)政府於2010年11月首次推出額外印花稅(SSD),至今剛好滿兩周年「鬆綁」,期間新舊政府班子多次表明「密切留意樓市發展」,但事實是除摸貨(炒樓)宗數減少外,不論住宅、工商物業價格未見回調,中原CCL指數更由實施時的約85點升至今年11月初的116.81點新高,工商舖登記金額共升66.2%。

資金湧入 工廈升幅最癲

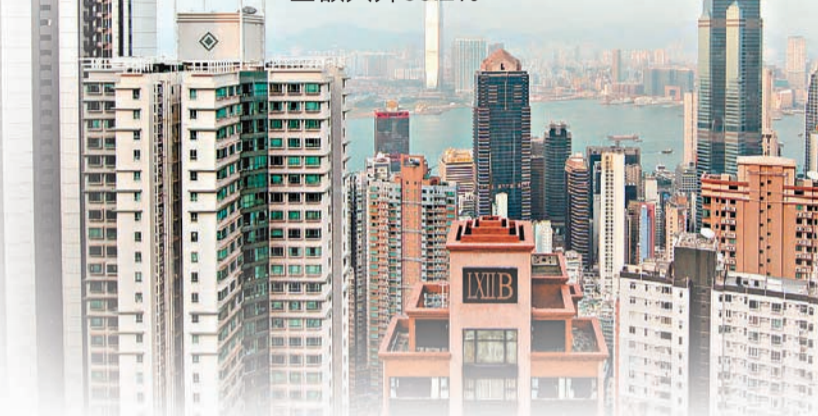
香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)前特首曾蔭權年代推出的第一輪額外印花稅(SSD)實施兩年來,炒賣住宅資金轉投工商物業市場,後者交投火爆。中原研究部數據顯示,SSD實施兩年來,工商舖登記總額為3,051.3億元,較SSD前兩年的1,835.7億元上升66.2%;相關登記31,529宗,較SSD前兩年的23,711宗增加33%。

中原研究部聯席董事黃良昇指出,兩年間工商舖市況明顯較SSD前暢旺,當中工業類型樓宇的登記金額及宗數升幅均為工商舖之冠。兩年來工業類型樓宇登記為694.2億元及15,267宗,較SSD前兩年的369.0億元及10,375宗上升88.1%及47.2%。售價方面,SSD後兩年工業類型樓宇升70.3%,是工商舖之冠,較SSD前兩年的升幅33.8%高出36.5%。租金期間升22.3%,較SSD前兩年的升幅2.7%高出19.5%。

舖位登記額稱冠

舖位登記金額繼續為工商舖之冠,舖位類型在SSD後兩年錄得1,231.4億元及9,871宗登記,較SSD前兩年的854.6億元及8,253宗上升44.1%及19.6%。售價方面,SSD後兩年舖位升62.3%,較SSD前兩年的升幅56.2%高出6.0個百分點。租金方面,SSD後兩年升26.2%,較SSD前兩年的升幅9.1%高出17.1%。

此外,商業類型物業在SSD後兩年錄得1,125.8億元及6,391宗,較SSD前兩年的612.1億元及5,083宗上升83.9%及25.7%。售價方面,SSD後兩年商業類型樓宇升42.2%,較SSD前兩年的升幅33.7%高出8.5個百分點。



量挫8成 二手佔比0.5%

摸貨

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)上屆政府推出額外印花稅(SSD)時已表明摸貨乃針對短線住宅物業炒賣活動,時至今日摸貨數據大跌逾8成,以此看來政府在壓抑住宅炒賣算是收效。3945宗大跌81%,而同期二手註冊僅回落約3成,可見政策奏效。

每日僅約1宗成交

土地註冊處資料顯示,自2010年11月額外印花稅出台後24個月,由2010年12月1日至本年11月18日止,暫錄得746宗摸貨註冊,較出前24個月,即2008年12月1日至2010年11月30日的

港置資料研究部指出,鑑於摸貨註冊跌幅較整體二手註冊為多,拖低摸貨註冊比率;資料顯示,SSD出台後24個月摸貨註冊佔整體二手註冊比率僅為0.5%,相比出前24個月的1.78%回落1.28個百分點,跌至不足1%。而SSD出台後的大部分摸貨個案為300萬元至500萬元,錄262宗,佔整體摸貨註冊3成半;其次為500萬至1000萬元註冊,佔25%,暫錄184宗。當中最多摸貨註冊個案為長實將軍澳領峯及新地新蒲崗譽,港灣,該兩屋苑大部分註冊均為中價及中上價物業。



工業類型樓宇售價在兩年間升70.3%,為工商舖之冠。資料圖片



SSD出台後約六成摸貨個案為300萬元至1000萬元註冊成交。資料圖片

內地客交稅366萬買君匯港

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府新一輪「辣招」推出近一個月,雖然已嚇退大部分內地客或公司買家,但仍有個別內地客懶理重稅,照常入市。其中,奧運站君匯港就錄得一宗成交,內地客豪花366萬元BSD(買家印花稅)購入一個低層內園景單位。

置業18胡文表示,令該名內地客心動的單位,位於君匯港1座低層F室,面積2,207方呎,成交價2,438萬元,呎價11,047元,但因為屬內地人身份,需再支付約15%BSD,涉及金額約366萬元,連同BSD的費用在內,內地客共需要支付樓價2,804萬元。

但需注意的是,買家睇樓約兩個星期,比較4個單位後,還價約10%購入上述單位,若將還價的10%計算在內,內地客實質只是額外多付5%樓價就買得心頭好,BSD的阻力即時大減。原業主減價後轉手仍獲利458萬元。

業內人士指,低息環境預期持續至2015年,而美國聯邦儲備局早前推出QE3,導致資金流入本港急增。雖然政府推出加強版SSD及BSD,即時令樓市交投急跌,但樓價跌幅有限,市場正憧憬措施令樓市或循「價升量跌」方向走,令內地客入市更加「有持無恐」。

廣寧SSD盤高市價估

除促使BSD「局部失守」,SSD效力亦漸被消化。中原馮子峰表示,沙田中心廣寧大廈(H座)高層D室成交,面積467平方呎,日前以382萬元易手,均價8,180元,比市價略高5%。

新買家覺低息持續,供樓比租樓划算。原業主2011年2月以200萬元購入物業,需支付5%SSD稅約19.1萬元,但轉手賬面獲利約162.9萬元。

美聯：豪宅「怕辣」有價無市

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)首輪SSD終於滿兩歲,但相信市場上沒有投資者願意為其「慶祝」,再加上政府上月底推出「雙辣招」,地產界內不少人士均叫苦連天。代理行美聯物業表示,政府推出買家印花稅(BSD)後,措施扭曲市場正常發展,治標不治本,並有機會影響本港競爭力及自由市場經濟,政府應從速檢討BSD政策細節,並應考慮向本地公司及豪宅買家豁免徵收有關稅項。

67%業主無意減價

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示,自政府推出「雙辣招」以遏制物業買賣需求以穩定樓價後,物業買賣成交萎縮,但價格未見明顯回軟。美聯於月中進行的「豪宅業主意見調查」,訪問持有放盤單位逾2,000萬元的業主且成功收回的109份問卷中,達67%的受訪豪宅業主無意減低叫價,而願意減叫價的僅佔24%。故此,該行擔心新稅將令豪宅交投持續在低位徘徊。同時,更有約



美聯集團執行董事兼住宅部行政總裁陳坤興與董事楊永健。記者黃嘉銘攝

9%受訪業主擔心換樓成本上升而更為惜售下,會輕微調升叫價及大幅調升叫價。此外,陳坤興認為,成交量要維持在合理水平,市場發展方會健康,但現時BSD不斷令到交投量下跌,甚至影響自由市場經濟發展,故杜絕長線投資活動或會削弱本港競爭力,影響到整個市場正常運作,期望政府檢討買家印花稅的細節,「雙辣招」無必要「一刀切」,如向本地公司及2,000萬元以上的豪宅買家免稅。

Jeju Airst City榮獲「MIPIM Asia大獎2012」

南韓濟州島一直積極招商引資,發展島上六個核心項目,成功引進了馬來西亞的成功置地有限公司(Berjaya Land Berhad),並和濟州國際自由城市開發中心(JDC)組成合營公司Berjaya Jeju Resort Limited(BJR),發展濟州島最大型的綜合度假發展項目-- Jeju Airst City。該項目憑藉此優異和尖端的設計,在MIPIM Asia大獎2012中獲選為「最佳未來大型項目」。

Jeju Airst City佔地183.8畝,總投資額高達24億美元,是個自給自足和高格調的綜合度假發展園區,以「創意商務休閒城」為整個發展的設計概念,劃分了10個不同區域,提供總共935間酒店客房及1,531個公寓單位,其他配套包括醫療中心、賭場、購物商場及娛樂設施。

BJR項目總監 Tang Vui Woon表示:「此項目是南韓旅遊業迄今為止最大的單一境外投資,務求打造濟州為東北亞的國際自由城市。相比傳統的度假村,它更是個自給自足的聚居地,集合了活力充沛的生活動力和嶄新的商貿平台。我們預計這種全新的概念會為發展商、投資者、遊客,以及當地居民所歡迎。」

田景村累減34.5萬轉手

香港文匯報訊(記者 方楚茵)雙辣出台近三周,樓市成交仍未康復,令部分業主「腳軟」增加讓價幅度,屯門公屋田景村出現連環跌價情況,累減34.5萬元成交。

祥益陳秀春指,屯門公屋田景村11座低層8室,建築面積499方呎,實用面積385方呎,獲一區內客垂青,原業主由原本放盤價170萬開始連環減價達34.5萬元以135.5萬元沽出。

同區的豫豐花園一單位亦因業主減約10餘萬元獲承接。美聯黃榮城表示,屯門豫豐花園13座高層G室成交,面積約599方呎,業主由300萬元讓步,成交價約為286.8萬元。原業主轉售獲利約122.4萬元。

西環二線舖呎價4.4萬



香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)由於未受額外印花稅(SSD)限制,工商物業成為投資者焦點。繼高緯環球報告指銅鑼灣區零售舖租金首次超越美國紐約第五大道,成為全球零售地段一哥後,連帶二線區域商舖價格亦隨之起動,林姓資深投資者兩周內斥逾1.3億元入市掃街舖。

林子峰兩周1.3億掃舖

資深投資者林子峰上周斥資近億元購入荃灣兩個舖位後,近日再度斥約4,000萬元購入鐵路概念濃厚的西環卑路街地舖(見圖)。中原(工商舖)陳偉材表示,

物業位於西環卑路街139至153號地下F舖,舖位建築面積約900方呎,成交價約4,000萬元,平均呎價約4.4萬元,物業交吉交易,買家為資深投資者林子峰。原業主於1996年購入舖位,當時作價約360萬元,現轉手獲利約3,640萬元,物業於16年開升價值逾10倍。

陳氏指出,林子峰看好西環區內發展前景,鐵路概念濃厚,加上鄰近翠逸居、泓都及逸逸軒等屋苑,消費力及人流具一定保證。

據了解,林子峰於上週連環購入荃灣街市街及咸田街舖位,分別作價約5,350萬元及4,050萬元,連同此番成交,兩周內合共斥資約1.34億元入市。

另外,港置林偉文的表示,核心區人流向外擴散,油麻地的租、售表現起動,該行剛獲委託代理油麻地彌敦道444至446號禧禧大廈地下446A舖放售,涉及面積1,280方呎,業主意向價5,330萬,呎價3.8萬元,連同租約成交。

長實否認「狂賣」車位

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)政府推出新招三星期後,住宅物業成交幾近停頓,部分資金轉投車位市場。長實執行董事趙國雄表示,對於近日發展商變陣推出車位,強調集團不是「狂賣」,待樓盤入伙6成至7成就會出售。市傳金管局有意降低車位按揭成數,趙氏認為將減低投資者入市意慾,惟對用家影響不大。

長實於本月初時,一晚內沽清葵涌雍雅軒約90個車位後,早前更推出九龍塘畢架山一號及星輝豪庭共42個車庫車位。市場有消息更指出,集團於本週六

起將拆售大圍名城500個車位,售價介乎98萬至130萬元。

另外,世紀21北山地產營業董事嚴智賢表示,新近錄得北角城市花園14個由單一投資者持有的車位,以1,470萬元獲承接,折合每個車位105萬元,屬市價成交。

立坊車位轉售賺3.2倍

美聯蘇賽琮表示,近日荃灣立坊2樓單號車位,獲買家以79萬元入市作長線收租之用,原業主轉售賬面獲利60.4萬元,車位升值3.2倍。

地監局跟進尖咀代理毆鬥

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)上周六發生的地產代理尖沙咀彌敦道街頭毆鬥風波餘波未了。地監局昨宣佈正式介入調查,表示已留意到傳媒近日的報道,並聯絡相關發展商及參與該樓盤銷售的地產代理公司,以了解事件和作出跟進。

據了解,今次事件涉及為數十多名代理,爭執起因是一手盤爭奪,涉及新盤是在附近開示範單位的尚悅,由恒基及新世界共同發展。地監局強調,當局一向重視地產代理在二手樓盤進行銷售活

動時的操守和秩序,除發出相關的執業通告外,如發現地產代理在推銷一手樓盤時不守秩序,當局會嚴肅調查和跟進。

而一旦當局發現地產代理在銷售一手樓盤時違規,代理有可能會被紀律處分,有關樓盤銷售處的員工監督和相關地產代理公司管理層也有責任監督前線員工和下属的行為及操守。每一個一手樓盤的銷售處,地監局均設有巡查部署及計劃,但不宜透露詳情。