

無新辣招 全城反價

部分反價1成 施政報告後買家加快入市

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）《施政報告》未有新辣招推出，二手市場氣氛即時激活起來。綜合各區代理指出，港九新界各區的大型屋苑約有1成業主敢於反價，加幅平均近半成。同時，即使未有反價的業主，議價空間亦明顯收窄，甚至表明不允許還價。買家對後市信心亦加強，勇於入市，令成交量有一定程度的回升，睇樓量亦有增長。

事實上，自施政報告公布後，多區二手樓業主都提高放盤叫價，他們深明短期內無新供應，預計樓價會繼續上升，故不急於一時賣樓。世紀21日昇黃文龍表示，北角區兩大藍籌屋苑城市花園和和富中心同樣出現反價個案，其中城市花園9座中層E室，建築面積1,176方呎，實用面積1,011方呎，原先開價1,350萬元，於《施政報告》出台後即時反價至1,438萬元，反價達6.5%。而和富中心7座低層D單位，建築面積963方呎，實用面積857方呎，由1,000萬元反價至1,050萬元，加幅亦達半成。黃文龍續指，現時兩屋苑約有1成業主反價，盤源方面則大致平穩。城市花園約有197個放盤，而和富中心則有97個。

多個大型屋苑業主零議價

九龍區方面，美聯董事郭玉滿指出，部分東九龍區的購買力被將軍澳新盤天晉II所吸納，二手稍稍偏淡，但整體業主叫價相當硬淨，多個大型屋苑的業主近乎零議價，部分業主更反價1成。然而，郭玉滿補充，由於《施政報告》當中再次提到起動九龍東的概念，故預計睇樓量將可回升2成左右。

利嘉閣董事陳大偉表示，新界東西兩區的大型屋苑都有一定程度的反價，其中指標性屋苑沙田第一城及天水圍嘉湖山莊約有1成業主反價，而大部分業主在《施政報告》出台後，表明企硬不減價。陳大

偉續指，現時多個屋苑盤源根本不足，供應少，業主心態上比較惜售，造成市場「有入無出」。

蔚晴軒高層易手5年賺415萬

從買家角度而言，則擔心樓價愈升愈有，紛紛趕緊入市。中原簡英蕙表示，《施政報告》出台後當晚，西半山蔚晴軒高層D室錄得成交，該單位實用面積450方呎，建築面積688方呎，以845萬元沽，建築平均呎價12,282元，實用平均呎價18,778元。據了解，買家為用家，見《施政報告》中樓市政策多屬中長期措施，遂決定於措施公佈當晚拍板入市上址自住。原業主則於2007年以430萬元一手購入物業，是次沽出單位帳面獲利415萬元，單位升值97%。

慈安苑高層持貨18年賺1.6倍

世紀21富山黃澤龍表示，分行促成慈雲山慈安苑高層戶以315萬元(居二市場)成交。單位為A座高層2室，建築面積830方呎，實用面積603方呎，黃氏稱，原業主於1994年1手以約122萬元(居二市場)購入上址自住，現以315萬元(居二市場)套現換樓，平均呎價5,224元(以實用面積計算)，樓價帳面獲利193萬元，持貨18年，物業期內升值近1.6倍。據了解，買家有見居屋樓價飆升，決定加快入市步伐，「即睇即買」單位自住。



■施政報告後，二手樓業主齊反價。

投行對樓市及地產股最新評析

- 美銀美林** 施政報告沒有推出壓抑需求措施，消除市場憂慮，故維持預期今年樓價升5%-10%，對本地發展商前景正面。相信在農曆年過後至4月前期間，發展商會推出更多新盤應市，同時亦考慮加價或減折扣。地產股首選新地及新世界。
- 花旗** 施政報告主要在於中短期增加土地供應，相信消息對發展商在銷售新盤上會有明顯反彈，樓市情緒復甦，料2月份成交回升顯著。推介新地、恒地、信置及長實。
- 瑞信** 施政報告提出共13個增加房屋供應措施，但大部分要至2022年方可落成，較少談論短期增加供應目標。相信在2017年前房屋供應未有明顯增加，加上發展商增加推盤，選股新地、恒地及信置。
- 摩通** 預期今年政策環境較為穩定，房屋供應前景有利，加上樓價升跌空間均有限，為地產股帶來支持，並有機會出現強勁表現。可留意新世界、恒地及信置。
- 瑞銀** 施政報告增加供應但沒有減需求，最近樓市情緒好轉，將可推升本地發展商股價，而且縮小資產淨值折讓。首選長實、新世界及嘉里建設。
- 高盛** 目前樓價已無明顯升幅，政府再度出招機會微，而現時政策環境穩定，有助近期發展商銷情。由於新盤推售增加，可選新地、新世界及長實。

製表：香港文匯報記者 陳遠威

美銀美林：樓價今年升5-10%

香港文匯報訊（記者 陳遠威）CY首份施政報告未有新招壓抑樓價，發展商及二手樓業主齊放下心頭大石，部分二手樓更即時反價逾10%，有新盤更即晚沽清推售的單位。多間投行昨日發表有關分析評論，認為施政報告增加供應的措施，對地產前景有利，並一致傾向推介新地（0016）及新世界（0017）等多隻重磅發展商地產股。

其中美銀美林指，施政報告沒有推出壓抑需求措施，消除市場憂慮，故維持預期今年樓價升5%-10%，對本地發展商前景正面。相信在農曆年過後至4月前期間，發展商會推出更多新盤應市，同時亦考慮加價或減折扣。地產股首選新地及新世界。該行亦認為，部分屋苑樓價創新高，二手市場回暖，若升勢持續，政府有可能再度出手打擊，如推出多套房印花稅、按揭稅甚至暫停按揭等。

中信證券：樓市轉旺料短暫

不過，中信證券國際房地產行業證券研究部執行董事顏偉洪昨表示，樓市回溫只屬短期現象，預料刺激二手樓成交增加2至3成，在新盤供應增加下，今年樓市應會

窄幅上落。顏偉洪表示，市場關注政府會否有措施打擊樓市，施政報告沒有提出短期措施，市場便認為應該入市，加上近來交投淡靜，心理因素支持樓價炒起，惟並非在實質因素支持下，加價壓力為時不長。預料2月27日公布的財政預算案同樣不會有新措施，樓市會有小陽春，新春期間二手樓成交可望升2至3成，而樓價則不會升太多。

新盤供應增 樓價窄幅上落

一手樓方面，他指市場仍視乎預售樓花批核情況，目前新地（0016）方面供應較多，若將軍澳新盤天晉銷售速度加快，發展商便可再推錦田及筲箕灣的新盤。預料今年樓市窄幅上落，最近兩個新盤開價調低，加上買家印花稅（BSD）效力，一手樓價在供應增加下有調整壓力，雖二手市場目前未有調整，但遲早都會被一手樓價格拖低。

至於市民認為施政報告新意欠奉，顏偉洪表示梁振英在去年10月已經「交咗功課」，短期措施隨時可以推出，政府亦表示會「成熟一個推一個」，而施政報告交代的是長期措施，「一年推出一個夠啦」。

《施政報告》出台後部分樓盤即日成交

區域	屋苑	單位	建築/實用(方呎)	成交價(元)	建築/實用呎價(元)
西半山	蔚晴軒	高層D室	688/450	845萬	12,282/18,778
天后	美城花園大廈	中層C室	711/580	730萬	10,267/12,586
慈雲山	慈安苑	A座高層2室	830/603	315萬(居二市場)	3,795/5,224
牛池灣	威豪花園	1座低層E室	478/401	348萬	7,280/8,678
將軍澳	將軍澳中心	11座中層B室	581/438	458.8萬	7,897/10,475
沙田	沙田第一城	39座低層C室	410/304	316萬	7,707/10,395
青衣	盈翠半島	6座高層G及H室	846+655/670+518	1,310萬	8,728/11,027

製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

LEICHT

Germany High Quality Kitchen | Since 1928

Chest Apply Group | www.leicht.com.hk
 Shop No. 201, 2/F, Harbour Centre, 25 Harbour Road, Wanchai, HK
 tel + 852 2575 8286 fax + 852 2151 6977

THE SENSATION
OF MODERN
LIVING

Beijing
Shanghai
Guangzhou
Shenzhen
Hangzhou
Hainan
Macau
Hong Kong