

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 臨近春節，樓價指數又創新高「賀歲」，最新的中原城市領先指數(CCL)連升三週，累升3.05%。樓價繼續瘋升，太古城實呎價直迫二萬五，財爺近日頻頻放風，指對樓市復熾甚為關注，將隨時出招。市場昨瘋傳，政府極可能在下周五，即年廿八之前再出招，將仿效新加坡對第二套房徵收額外稅項，以減少投資及炒賣需求，將更多盤源留給第一置業人士。

樓價指數三連升 財爺金管局關注 年廿八傳「加辣」 第二套房徵稅

鑑於最新的樓價指數已較「雙辣招」前高4.18%，辣招阻嚇作用已經失去；市場消息指，政府醞釀短期內再度出招。市場昨瘋傳政府將於農曆新年前出招，地產代理在手機通訊軟件WhatsApp瘋傳出一段短訊，指政府將會仿效新加坡，對第二套房徵收額外稅項，短訊內容為「有嘢傾政府會出招，好大機會8號前將第二套房要額外加稅，所以我們必須要盡快做」。新加坡對第二套房徵收10%印花稅(見另稿)。

樓價較「雙辣招」前高4.18%

市場人士認為，短訊內容傳出後，從字面上大可解讀為呼籲各地產經紀盡早於2月8日(下周五)，政府出招前完成買賣，否則可能要重稅。有分析認為，鑑於樓價再創新高，反映雙辣招效用消失，樓價再度上升。而內容表明針對「將第二套房要額外加稅」，估計跟投資者的稅項或收緊按揭有關，上車客及換樓用家未必會中招，但成交額無可避免會進一步受挫。

事實上，中原CCL連升三週，累計上升3.05%，再創歷史新高，並較去年10

月底推出「雙辣招」前高出4.18%。財爺及金管局近日都表明關注樓市復熾，如有需要會毫不猶豫再出招。加上政府每次出招多數選擇在星期五宣佈，2月8日正好也是星期五，而且臨近長假期，市場對出招的評論未必如平日般熾熱，故有言2月8日出招，並非空穴來風。

或涉額印稅稅率及按揭收緊

此外，日前有消息指，財政司司長曾俊華最快會在日內作出公佈，除對第二套房徵印花稅外，還會考慮包括增加額外印花稅稅率或針對按揭，甚至是空置稅等措施，相信均可產生壓抑需求的效果，或多或少浮現了多少端倪。

中原城市領先指數(CCL)最新報119.13點，再創歷史新高，按周上升0.64%。中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，置安心及白表居屋申請大幅超額後，用家陸續入市，推高樓價。同時，現時臨近新春，一、二手銷情回落幅度不如往年般明顯，令熾熱的樓市在新春期間可能火上加油，故推斷政府不得不再出招壓抑樓市。

(另有相關新聞見B2版)



地產代理瘋傳短訊，指政府將徵收額外稅項，推銷樓盤「我們必須要盡快做」。資料圖片

星洲第二套房徵稅10%

香港文匯報訊(記者 涂若奔) 市傳港府將仿效新加坡，對第二套房徵收額外稅項，新加坡相關措施是怎樣的？星洲曾於2010年8月推出一系列降溫措施，規定即便是新加坡永久居民，購買第二套房時也要繳納3%的買方印花稅；此外還將第二套房的首付款佔樓價比例提高至10%，銀行貸款限額則降低至70%。2013年新年伊始，由於樓價仍居高不下

下，新加坡政府的調控措施也進一步升級，規定購買第二套房的永久居民要繳納10%的印花稅，大大高於此前的3%。此外首付款也由佔樓價1成，上調到2成半。本港目前針對壓抑第二套房的需求方面，只有金管局在去年9月作按揭成數上的收緊，將港人的非自住物業的按揭成數上限由60%，收緊至50%。

眼下入市者是何人？

記者 黃嘉銘

辣招頻出，內地客入市比例由去年10月及11月佔逾10%以上，降至12月的6.7%；現時入市的絕大多數都是本地人，當中又有幾多係炒家、幾多係用家，究竟是誰仍能「嗜辣」？

內地客入市比例已降

雙辣招出台後的成交出現量跌價升的情況，樓價指數已較「雙辣招」前高出4.18%，市民的置業夢愈來愈遠。但有趣的是，內地客入市比例由去年10及11月佔逾10%以上，降至12月只有6.7%，即是現時入市的絕大多數都是本地人，最值得研究當中到底是何等的本地買家可擁有如此強大的承接力，此乃最值得深思的問題。中原集團創辦人施永青早前撰文分析現時市場究竟誰人在買樓。施永青指出，「有了短期轉讓的額外印花稅之後，市場已沒有炒家活動的空間；而有了外來買家的額外印花稅之後，連內地人來港買樓的途徑也被堵塞了；那香港還有甚麼人在買樓呢？答案只能是香港自己的用家與投資者。」他認為，樓價並非與所有用家的購買力脫節，皆因有一部分跟得上社會轉型的中產人士，就收入增長得很快，購買力大增，成樓價上升的主要推動者。

父母資助協助上車

中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊志剛則認為，現時市場的承接力一般來自父母資助首期的年青上車客及換樓家庭客。年青一代如要上車具一定質素的上車樓盤都要400萬至500萬元。他估計，大多數該類買家都是由父母資助首期，然後自己再供，這種情況比較常見。而另一股購買力來自細換大的換樓客，一般而言他們有實際的換屋需要，如生了小孩，他們如果在舊物業成功套現的話，有一定財力接貨。

結婚增加帶動需求

又以前期市場熱烈討論的綠悠雅苑為例，該區一名資深地產代理指出，區內指標屋苑如盈翠半島、灝景灣、美景花園及藍灣的市況等或多或少被綠悠雅苑帶動，不論是外區客還是區內客都對青衣後市有一定程度憧憬。其中盈翠半島11座中高層969方呎(建築面積)戶，由同區原住2房的換樓客以950萬元承接，代理估計，該買家原住單位市值550萬左右，兩單位即是相差400萬，但由於家中再添新成員，換樓需求大，故買3房戶乃事在必行。

的確，近年來香港結婚數目創歷史新高，加上出生率與日俱增，中產族之置業及換樓熱潮將一觸即發。該代理補充指，現時全區的用家和投資者比例約為7:3，投資者敢於長線出租，皆因現時盤源少，租務需求一定不低。至於用家一般而言上車和換樓比例則各佔一半，實際住屋需求頗高。



政府出招愛在周末前

市傳政府下周五(2月8日)或之前再度出招，翻查資料，原來每次政府針對樓市出招的公佈日子大多為星期五，與這次短訊內容提及的日子又再涉及「星期五」，出奇的巧合。資料顯示，「雙辣招」的實施日期為去年10月27日(星期六)，公佈日期為早

一天的10月26日(星期五)；金管局於去年9月14日公佈最新按揭貸款的審慎監管措施時，該日同樣為星期五；第一代額外印花稅(SSD)在2010年11月20日起實施，日子為星期六；梁振英的「梁十招」於去年8月30日公佈，日子為星期四。以上例子可反映出，政府出招慣常在周末前出手。 ■記者 黃嘉銘

太古城實呎價直迫二萬五



太古城金閣閣頂層複式戶原業主大賺1,615萬元。資料圖片

香港文匯報訊(記者 周穎) 市場盤源買少見少，買家搶購令二手新高成交湧現。市傳太古城金閣閣頂層複式戶，成交建築面積呎價達19,113元，實用面積呎價高至24,630元，直迫二萬五關口，創同類單位建築呎價新高。至於荃灣御凱與爵悅庭，以及馬鞍山翠濠庭與馬鞍山中心均現呎價新高個案。

市場消息指出，太古城金閣閣頂層複式戶，建築及實用面積為1,308方呎及1,015方呎，連802方呎天台，三房一房閣層，以2,500萬元成交，實用面積呎價24,630元，建築面積呎價19,113元，創同類單位建築呎價歷史新高。原業主於2004年7月以885萬元購入單位，現轉手帳面大賺約1,615萬元，物業升值約1.82倍。

荃灣御凱2座高層C室，建築面積約為972呎，實用面積約為728呎，三房閣層，美聯物業梁曉陽表示，成交價1,028萬元，建築面積呎價10,576元，實用面積呎價14,121元，呎價創屋苑同類型戶歷史新高價。原業主於2009年購入，帳面賺349.8萬元。

爵悅庭反價10萬兼破頂

同區「細碼盤」同樣搶購，荃灣爵悅庭西爵軒高層E室放盤僅一周兼反價10萬元，最終以新高呎價售出。中原地產丘漢偉表示，單位建築及實用面積613方呎及454方

呎，成交價530萬元，建築面積呎價8,646元，創屋苑分層單位呎價新高，實用面積呎價約為11,674元。原業主於2005年以305萬元買入，帳面獲利225萬元。

馬鞍山地區屋苑同樣連環出現新高成交，翠濠庭10座高層A室，建築面積897方呎，實用面積696方呎，3房套房戶，成交價595萬元。世紀21許秋偉表示，單位建築及實用面積呎價為6,633元及8,549元，創屋苑同類型單位新高。原業主於2000年購入，帳面獲利253萬元。至於馬鞍山中心3座高層G室，世紀21趙詠欣表示，單位建築面積516方呎，實用面積381方呎，2房閣層，成交價396萬元，建築及實用面積呎價7,674元及10,394元，創屋苑同類型單位新高價。原業主於07年購入物業，帳面獲利235萬元。

新峰花園97業主蝕47萬

不過，市場仍錄得少有蝕讓個案，世紀21柏宇地產李洛章表示，該行新近促成大埔新峰花園21座中層E室成交，建築面積1,155方呎，實用面積922方呎，3房另加工人房閣層，座向東南，按成交價628萬元計，建築面積呎價5,437元，實用面積呎價6,811元，低市價5%。該物業獲外區租客即購，由於業主身處外地，代理親自送訂至澳洲促成交易，按1997年購入價675萬元計算，原業主帳面蝕讓47萬元，幅度約7%。



將軍澳65C1區地皮早前獲放寬地積比率，單位數量增加約60伙。資料圖片

下，校方公佈決定擱置建議。香港鯉魚涌居民協會為「斷手尾」，近日向城規會申請改變土地用途，將鯉魚涌柏架山柏架山道、鯉魚涌海水配水庫及康柏徑39.46萬呎政府官地，由「政府、機構或社區」等地帶，全數改劃綠化地帶，以「杜絕」同類申請再現。

英基擱置柏架山建校

跑馬地聯興街1至15號，業主打算於地盤上興建1幢22層高酒店(連1層地庫及3層平台)，由於位於住宅(甲類)地帶，需向城規會申請規劃許可，可建樓面約63,895方呎，提供298個房間，平均房間面積214呎。

2地下月招標 將軍澳增655伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 港府為達致年供應2萬伙的目標，第四財季「趕進度」推地，昨日主動公布3月推2幅住宅地招標，其中以將軍澳65C1區地皮規模較大，可建樓面56.95萬方呎，有有限條款，興建單位不可少於655伙，平均單位面積755方呎。地政總署昨公布2幅分別位於將軍澳65C1區及屯門虎地第52區富盛街住宅地皮將於3月1日起招標，截標日期為4月5日。當中將軍澳地皮較具規模，翻查資料，最近城規會更已批准地皮放寬地積比率的建議，由之前3.5倍增加至3.8倍，住宅樓面增加4.5萬呎，以平均單位面積755方呎計算，即單位數量增加約60伙。

將軍澳限量地估值22億

根據資料，將軍澳地皮面積149,856呎，最高樓面約569,459呎，其中住宅約494,530呎。中原測量師行執行董事張競達表示，雖然將軍澳65C1區地皮毗鄰的65C2區地皮擬改居屋發展，但相信對地皮估值影響細，不過地皮景觀較遜，又限量，預計每呎地價約4,000元，地皮估值22.8億元。至於同日招標另一幅屯門「蚊型」地皮，佔地約

34,154呎，最高樓面13,660呎。中原測量師行預料每呎地價3,500元，估值僅4,800萬元。

白石角建樓現程咬金

另外，政府增加土地的計劃再遇阻力，早前建議將大埔白石角科研路臨海地改劃為「住宅(乙類)5」用途，可提供1,790伙。惟環保團體創建香港向城規會申請，將上述地皮連同附近吐露港海城改變土地用途，興建一個水上活動/遊艇停泊/碼頭及有關設施，涉及地盤308.92萬呎(包括海洋範圍)，陸地上樓面27.45萬呎，海上樓面2.91萬呎。

創建香港表示，申請目的是回應現在香港水上活動、遊艇停泊出現供不應求，初步評估白石角合適發展水上活動，擬議計劃跟之前的康樂/休憩土地的用途相容，而且不會對附近生態環境、交通及景觀等造成負面影響，更會帶來競爭力及經濟效益。業內人士指，若城規會通過申請，即等於之前改劃地皮釋放住宅地的功夫「功虧一簣」。

至於英基學校協會早前有意在鯉魚涌柏架山一幅地皮重建港島中學，在同區居民及環保團體極力反對

會德豐：辣招無需再推



會德豐董事黃光耀認為，本港一手及二手樓空置率較低，無需要推出空置稅。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 會德豐董事黃光耀認為，市場需要時間消化政府推出的樓市政策，而施政報告亦提出加快土地開發的措施，並認為暫時不需要再出新招打壓樓市。對於有建議徵收空置稅，他指出，本港一手及二手樓空置率較低，加上相關政策執行時困難將較大，他認為無需要推出。

歡迎內地發展商競爭

對於近期萬科夥拍新世界(0017)投得本港地皮，他指出，香港是開放型經濟體，不應阻止非本地地產商參與競爭，他認為，雖然這樣或會推高地價，但這屬不可控制。他歡迎內地地產商參與競爭，並相信本港發展商具有一定優勢。

他又表示，今年集團售樓收入有望超過100億元，將主力推出與新世界發展合作的柯士甸上蓋住宅項目，以及九龍灣濱道商業項目。其中，柯士甸項目正在申請預售樓花同意書，最快於年中推售，而濱道商業項目，市佔估計超過100億元。

問及會德豐日前投得屯門掃管笏住宅地皮，他稱項目將發展低密度分層單位，以及20多間獨立房，總投資約35億元。他又指，旗下「Kadoorie Hill」項目剩餘9個單位，將提價約5%，於農曆新年後才會推售。

他指出，去年銷售情況較佳，錄得銷售收入共約70億元，計劃用手頭資金再尋找合適地皮，暫時沒有融資需要。他透露，會德豐對於天水圍天榮站項目以及何文田地皮較關注，亦對於啟德港人港地項目感興趣。