

# 上車盤集中地 首越九七年高峰 樓泡漲到新界西

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價高處未算高,政府去年底推出「雙辣招」壓市,卻只能「壓量不壓價」。中原城市領先指數(CCL)連升五周,最新報121.73點,再創歷史新高,更較去年10月底推「雙辣招」前的114.35點高出6.45%。上車盤集中地新界西亦首度衝破九七高峰,小市民要置業可說百上加斤。學者直指今天的樓價「一定有」泡沫,只是無人知何時爆破,市民為怕遲買樓更貴將會繼續入市,出招與否已不再是單純的經濟問題,而是要解決民生的政治議題。

## 中原指數連升五周 學者稱市民恐遲買更貴冒險入市

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示,中原城市領先指數最新報121.73點,按周再升0.88%。根據資料,樓價指數除連升五周、累升5.3%外,其中有四周更創下歷史新高,升勢之急令人咋舌。若比較去年「雙辣招」推出時的樓價指數114.35,更高出6.45%。

### CCL高過雙辣招前6.45%

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示,雖然樓價指數再創新高,但不因此抹殺政府出招的效力,因為沒有人能夠時光倒流,知道當天不出招的話樓市的變化。他認為,今天樓價再升,只是因為外圍經濟影響,加上持續的低息環境、熱錢流入「抵銷」辣招的效果所致,若當日不出招,或許今天樓價不止升6.45%,升幅可能達15至20%!

潘永祥又直言,現在的樓價「一定有泡沫」,其實很多市民亦知道樓價不會一定只升不跌,只是沒有人知道這個泡沫那一天爆破,又怕遲買樓價繼續升,所以懶理入市風險繼續買樓。中原地產創辦人施永青亦認為,樓價

上漲過快,市場容易變得不理性甚至透支未來需求。樓價不斷上漲之時,許多人會提前買樓,也就是所謂的「買漲不買跌」。

### 高樓價成棘手政治問題

事實上,現在的高樓價已不再是單純的經濟問題,潘永祥說,面對大部分市民買不起樓,日日怨聲載道,但不少市民卻非理性繼續入市,政府不能再停留在以往「出口術」的階段,出招與否已不單單從經濟角度,亦要從處理民生問題的角度切入,高樓價已變成一種政治壓力。但施永青指,港府推出調控措施是有效的,若再出更「辣」的措施,對經濟發展未必有好處。即使推出新措施,也該在新增供應著手,否則打擊面過大,或令銀行、小業主承受較大壓力。

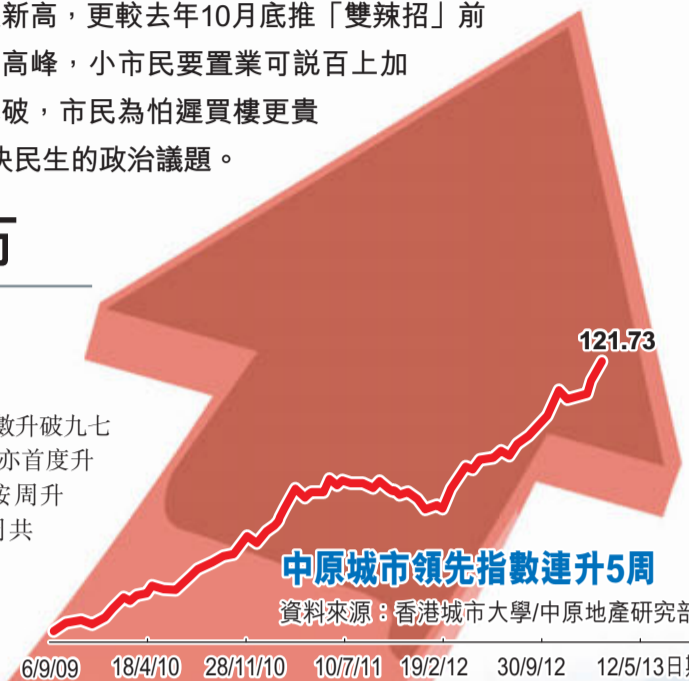
除CCL外,中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)亦同樣連升五周,累升5.69%,連續四周創歷史新高,最新報120.41點,按周上升0.84%。黃良昇認為,置安心申請熱烈,刺激私樓買家入市推升房價,亦成為推高樓價

的原因。

### 置安心及荃灣地王助燃

值得注意的是,繼港島、九龍及新界東指數升破九七高位之後,一向落後大市的新界西本周指數亦首度升穿九七高峰,創歷史新高,報101.8點,按周升1.99%,升幅為19周新高,並連升三周共4.22%。反映上月荃灣西站六區高價批出後,刺激新界西樓價繼續向上。

至於港島區指數報131.65點,按周升1.51%,連升五周共6.71%。新界東區指數報118.84點,按周升1.41%,連升五周共6.47%。九龍區指數報120.18點,按周跌0.72%,但指數為歷史次高。



中原城市領先指數連升5周

資料來源:香港城市大學/中原地產研究部

### 中原城市新界西領先指數首度升穿九七

1997年6月15日 100.11點  
2013年2月10日 101.80點 突破九七高位,創歷史新高

資料來源:香港城市大學/中原地產研究部

2/1/94 6/4/97 9/7/00 12/10/03 14/1/07 8/4/10 日期

## 十大屋苑15年呎價比較

屋苑名稱	1997年 平均建築呎價(元)*	2013年1月 平均建築呎價(元)	變幅(%)
太古城	8,458	11,645	+37.68
荃灣中心	4,418	5,897	+33.48
美孚新邨	5,192	6,713	+29.3
沙田第一城	6,005	7,739	+28.88
海怡半島	7,699	9,159	+18.96
康怡花園	8,116	9,369	+15.44
黃埔花園	8,279	9,199	+11.11
新都城	6,900	7,322	+6.12
麗港城	7,331	7,213	-1.61
嘉湖山莊	4,481	4,246	-5.2

\*以屋苑97年平均呎價最高的月份計算

資料來源:美聯物業 製表:香港文匯報記者 顏倫樂

## 新界西破頂 樓市「強弩之末」?

新界西一向給予人「偏遠」的感覺,地區「次一等」,屬於上車客的首選地區,是故樓價一向落後。有代理表示,通常要待外區樓價上升至一定程度,市民買不起市區樓後,「牛市最後一瓢水」就會流入新界西。今週新界西樓價指數首度升穿九七年,是否又意味樓價已經在「強弩之末」?

本港十大藍屋苑之中,八個早已升穿九七高峰,只有觀塘麗港城、天水圍的嘉湖山莊,仍然未破九七高峰,可說是樓市的「最後防線」。其中又以位處新界西的嘉湖山莊,與九七樓價高位相差較多,仍達5.2%。市場早有言,若連嘉湖山莊都升穿九七,樓市就真正達到最高峰。

### 嘉湖逼九七 龍年飄三成

不過,昨日新界西的樓價指數首度升穿九七高位,令嘉湖山莊平均呎價突破九七不再是「夢話」,而是「指日可待」。中原助理區域營業董事郭佩玲表示,其實嘉湖山莊個別單位成交價於近月早已突破九七高峰,只是以平均呎價計算,尚與九七年高位有些微差距,估計照現時市況繼續下去,3月至4月時嘉湖山莊的樓價就可升穿九七。

翻查中原城市指數的資料,龍年期間,嘉湖山莊一年內樓價就狂飆30.3%,但於十大屋苑中排第七,屬於表現較落後的屋苑,現時平均建築面積呎價近4,300元,貼近九七高峰的4,481元。

郭佩玲又指,新界西位置偏遠、交通費貴,過去一直是傳統意義上的上車地區,故樓價相對較外區落後,每每等外區樓價升至一定程度,市民買不起外區樓,資金才會流入新界西「執平貨」。業界相信,新界樓價指數破九七,或意味樓價已見頂,屬相當危險的訊號。

### 萬科搶地王 二手齊反價

或許,新界西的樓價指數突破高峰,是由天時、地利、人和等種種因素所造成。天時是指低息環境等外圍經濟因素;地利方面,1月時新世界與萬科置業高價投得荃灣西6區地皮,每呎樓面地價達5,088元,成為「荃灣新地王」,連同建築費及利潤等,日後出售每呎可至9,000元,甚至1萬元以上。消息公布後,荃灣西的樓價即時搶高,亦間接將新界西的樓價推高。

此外,近年新界西推出多個新盤,如瓏門、尚悅、譽88等,造價動輒8,000至10,000元,如最新推出的譽88,首批單位平均建築呎價就達8,008元。郭佩玲指,新盤造價高,亦有帶動新界西二手物業叫價企硬,甚至反價等,這就屬於人和因素了。



特稿

香港文匯報記者 顏倫樂

## 銀公憂需為「走佬」業主繳SSD

香港文匯報訊(記者 方楚茵)「雙辣招」影響漸漸滲透,銀行公會向立法會提交的文件指,公會關注加強版額外印花稅(SSD)的計算方法,擔心需為「走佬」的原業主「填數」。不過,有業內人士認為,目前樓市幾近淘汰盡了無實力的買家,而且若業主賣樓後未能繳SSD稅款,銀行亦不應不能完成貸款交易,故並不太擔心會出現賣方未能繳SSD稅款事宜。

銀公的文件指出,因現時銀行承接按揭,若按揭貸款人在簽訂物業買賣合約後,未能繳納SSD稅款,又無法聯絡物業原業主,承接銀行有可能要代繳相關稅款,加重銀行借貸風險,亦增加在核實借入人身份的工作量。

文件又指,政府調高SSD稅率及延長稅項期限亦會產生副作用,令銀行面對的經濟風險增加,建議政府需在法例上列明賣方需承擔繳交稅項的責任,額外的SSD不會令物業的業權受影響,並豁免銀行在核實借入人身份上的法律責任。

### 市場已淘汰無實力買家

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓認為,雙辣招主力針對內地客,而現時內地客佔整體按揭宗數,特別是千萬豪宅按揭,已由以往的40%跌至現時的約5%,現時市場上多為本地具實力及較穩健的買家。同時,政府連番措施包括收緊按揭成數,槓桿比例減低令成本大增,加上又有如壓力測試及按揭資料庫等輔助,都令市場上淘汰無實力的買家,故並不太擔心將來出現賣方未能繳納SSD稅款的事件;即使出現亦非主流問題,而銀行亦不應不能完成貸款交易。

## 信置九龍城蚊型盤 意向呎價萬五



■田兆源(右)表示, The Avery已錄逾500個查詢,當中20%為投資客。 梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)蛇年一手盤旺,發展商爭相出擊搶客。信置於九龍城侯王道16號的單幢樓The Avery最快今日開價,信置

營業部聯席董事田兆源昨表示,該盤已錄逾500個查詢,當中20%為投資客,並無內地客,首批單位最少推30伙,意向建築面積呎價1.3萬至1.5萬元,特色戶意向建築呎價逾2萬元,最快下周四開售,於尖沙咀中心的展銷廳已開放予公眾參觀。

### 天賦海灣3期首季推售

該樓盤共有78伙,建築面積由260至439呎,實用面積由187至316呎,實用率72%,其中40伙為開放式單位,38伙為1房戶,當中包括6伙平台花園特色戶,及2伙天際特色戶。項目將會於明年4月落成。

田兆源指,首批單位將推出不少於30伙,單位入場費超過400萬元,信和之友將享有折扣優惠。由於細單位呎價未必是最低意向呎價,故

此入場費單位並非指最細面積單位,估計此盤住宅部分市值超過4億元。

他續稱,自年初二(2月11日)至今,信置旗下樓盤沽出4伙,包括2伙大埔滿玥、天賦海灣,其中1伙為第15座低層C室,建築面積1,443呎,呎價9,370元;另外1伙為天賦海灣一期,單位建築面積約1,263呎,呎價9,614元;大埔承峰亦售出一伙,為第2座9樓連天台特色單位,建築面積約1,456呎,呎價約9,636元,買家為本地客。至於旗下大埔白石角項目天賦海灣3期「海鑽·天賦海灣」將於首季內推出,意向呎價維持2.3萬元。

其他新盤方面,消息指,新地元朗「RESIDENCE 譽88」昨售出約3伙,包括2房至3房戶;恒基地產及新世界於元朗尚悅亦售出約6伙,以2房戶最受捧。

## 謝偉銓料港府暫不再出招

香港文匯報訊(記者 方楚茵、顏倫樂)樓市愈升愈高,早前更因傳出政府準備出招的流言,而一度令「全城戒備」。立法會建築、測量及都市規劃界議員謝偉銓昨表示,市場仍在消化「雙辣招」的影響,相信政府暫不會再出招,或只會繼續推出壓抑需求措施,如加大印花稅稅率或再收緊按揭等。房委會資助房屋小組主席黃遠輝亦認為,政府有必要推出措施壓抑樓價。

謝偉銓昨出席電台節目時表示,市場仍在消化「雙辣招」的影響,雖然樓價仍有升勢,但升幅已較去年溫和,而且二手樓交易採用實用面積計價後,市場仍要一段時間習慣,他相信政府暫不會再出招,或只會繼續推出壓抑需求措施,如加大印花稅稅率或再收緊按揭等。

謝偉銓續指,政府在施政報告中提出增加供應的目標,但預期短期內供應不會大幅增加,建議政府可以考慮於北大嶼山增建房屋,長遠亦要以填海解決供應問題。「一手住宅物業銷售條例」

於4月實施,謝偉銓相信不會影響發展商既定的推盤步伐,但在初推行時,市場仍要一段時間適應,相信初期會令發展商推盤稍為放慢。

### 黃遠輝指或調高SSD稅率

黃遠輝昨早出席電台節目後亦指,政府需研究樓價近日升勢是由實質需求帶動,還是因政府推出「雙辣招」令交投減少,反推高樓價。他認為政府有必要推出措施壓抑樓價,故不排除政府會調高額外印花稅(SSD)和買家印花稅(BSD)稅率,並延長「雙辣招」政策,政府亦可考慮收緊第二間及其後住宅物業的按揭成數。

對於有團體建議政府可利用天橋底下空間發展住宅或臨時房屋,以解決劏房和籠屋問題。黃氏認為建議可行性低,亦未必能夠滿足基本的規劃要求,因天橋上汽車排放的懸浮粒子容易沉澱,或會出現空氣質素問題,而住房亦需要適度採光。目前雖有機構或社團團體於天橋底下作小型發



■黃遠輝 ■謝偉銓

展,但均屬密封空間,空間質素問題較小,但住宅則不同。

### 大嶼山土地可作長遠發展

黃氏認為,政府可考慮於梅窩興建居屋,但因地區偏遠,需考慮公共交通配套,如可改善交通,則應加以善用大嶼山的空置土地,將有利本港長遠房屋發展。

另外,他又透露,房委會曾討論大澳公屋入住率低的問題,故希望可將一座空置率較高的公屋改建為居屋,但首先需處理好改裝及調遷現有居民的問題,令樓宇達到居屋標準才推出。