

辛招首日交投減三成 港樓市遇寒流

新盤代理多過客 藍籌屋苑紛捧蛋



冷清 元朗尚悅售樓處昨日場面冷清。 梁祖彝攝



熱烈 去年10月21日，尚悅售樓現場兩日內錄得4萬人次參觀。

尚悅睇樓客黃太

「辛辣招」可以更好地打擊炒家，相信短期內有效，但本港樓價長遠走勢仍是看升不看跌。市民只要自身有需要，仍應該買樓，尤其是後生仔女更應該買，因為現時租金每月動輒幾千甚至過萬元，買樓月供無論如何都好過交租。

尚悅睇樓客商人

從內地移民來港7年，已經是永久居民，去年在淺水灣已買下一個單位，3個月賬面賺了100萬元，家人希望再買一個單位收租。「辛辣招」雖然會打擊樓市，但錢放在銀行也是貶值，因此並不是很擔心調控，相信樓價仍會水漲船高。

香港文匯報訊（記者 涂若奔）港府再落重藥調控樓市炒風，全面倍升印花稅、收緊非住宅物業及車位按揭，並將非住宅物業納入調控範疇。昨日是實施「辛辣招」首日，各區一、二手樓成交量急跌，樓市氣氛交投急降溫。二手交投普遍錄得約兩至三成跌幅，多個藍籌屋苑大多「食蛋」，睇樓客大減，買賣雙方均持觀望態勢。新盤同樣慘淡，僅得零星成交。業界一片哀嘆聲。

相關新聞詳見A9



昨日The Avery的售樓處外，有代理拉着途人入內參觀。 曾慶威攝

代理界質疑成效 料樓市價升量跌

香港文匯報訊（記者 涂若奔）政府意圖抑制樓價升幅，但業界認為短期難見成效，但長期效果恐成疑。美聯集團執行董事兼住宅部行政總裁陳坤興聲稱，「如無環球因素影響（指美國加息），看不到樓價下跌的因素」，估計數個月後，投資者就會視更高的稅項為「常規化」措施，重新部署入市，料今年全年樓價仍有單位數升幅。

新盤易墮稅網 損換樓意慾

陳坤興表示，「辛辣招」推出後，本港100多萬業主將產生「一動不如一靜」的心態，換樓意慾也會大幅降低。他稱，政府此前數次出招已經收到成效，目前樓價升幅已減慢，估計此次亦不例外，未來樓市成交量將會減少，但樓價則有可能「表面略跌，暗中仍升」，全年有單位數升幅，直至美國加息時為止。

陳坤興並批評，近年政府推出部分打壓樓市需求的措施已嚴重扭曲物業市場運作，是次新辣招對住宅市場，尤其是一手新盤衝擊更大。雖然政府表示換樓人士有6個月寬限期，但過去半年推出的新盤樓花期平均約19個月，遠遠超出寬限期，令市民購買新樓意慾下降之餘，更可能影響發展商售樓部署，最終導致一手及二手供應

減少。他指出，現時部分長樓花期的項目，如奧城、西岸更長達36個月，遠遠超出寬限期，故新措施令換樓客容易因長樓花期而跌入稅網，打擊入市意慾，阻礙舊樓換新樓成交。

倡延寬限期 港人公司免BSD

該行執行董事兼董事總經理黃子華亦表示，港府出招次數越來越密，自2009年10月開始，連同是次辣招，政府已推出9項壓抑需求的措施，影響範圍越來越廣。事實上，BSD推出至今不足4個月，成效仍有待發揮，而今年1月的成交上升只是購買力釋放，但近口成交量亦有回落之勢，故政府目前再度出招，打亂市場正常運作，樓市連環服重藥，恐惹後遺症。

黃子華又稱，參考新加坡經驗，該國今年1月雖然出招，但上一次出招為1年多前。而香港過去半年多度出招既急且密，影響樓市的穩定及健康。他理解政府出招有一定程度上的需要，但呼籲政府檢討新措施改良方案，增強樓市的穩定性，如延長換樓寬限期，或港人透過公司名義購買物業亦可免收BSD，以及舊樓重建的寬限期等。

張炳良：樓泡爆破或衰過九七

香港文匯報訊（記者 蔡競文）有言論批評政府連番出招，對遏抑物業市場飆升的效果只屬短暫，運輸及房屋局局長張炳良昨日在電台訪問中表示，現時香港處於低息及流動資金異常充裕的特殊環境，歐美等國家的量化寬鬆政策持續，令樓市泡沫風險上升，若政府不採取措施，當泡沫爆破時，情況有機會比1997年更嚴重，對宏觀經濟和金融市場的衝擊很大。他相信市民對1998年亞洲金融風暴及之後的負資產問題都記憶猶新。

增交易成本讓市民三思

他強調，這並非最後一輪的調控措施，港府會密切留意市場情況。政府不想出招過龍，而且要有針對性，會小心平衡。政府再推出穩定樓市措施，反映不單關注市民能否買樓，非為了增加財務收入，而是要增加物業交易成本，讓市民入市時三思。他又重申，政府有決心和計劃持續增加供應。

被問到政府是否預計到樓市泡沫會爆破，張炳良稱，很難預測利率何時回升，但認為利率一定會上升，所以政府提出有關風險。

出招無關長實拆售酒店

至於，近日長實拆出售葵涌酒店雅濠軒客房的事件，張炳良強調，政府再出招穩定樓市，已經構思一段時間，跟長實拆售酒店無關。他說，措施同時針對住宅和非住宅物業，是見到去年非住宅物業如寫字樓的價格上升23%，覺得有需要處理。

陳家強：無意豁免工商舖

另外，財經事務及庫務局局長陳家強昨日認為，政府再出招，適用範圍包括非住宅物業，明白會為部分人士帶來不便，但非住宅物業並非民生必需品，故無考慮豁免，政策上亦難以分辨投資

者是用自炒賣。至於出招後樓價會否下跌，陳家強稱，難以評估也不能控制市場價格，但相信交投將會放緩。他亦重申政府出招目的是令市場健康及穩定，樓價不會永遠向上，升跌有周期性，外圍經濟環境變化大，市民考慮置業，要看自己的負擔能力及所能承受的風險。目前樓價處於不健康水平，與購買力脫節，存在風險，新招是希望從而增加炒家交易成本，已平衡對市民造成的影響。

一手新盤經過一夜「兵荒馬亂」式銷售後，昨日歸於一片平靜，成交冷冷清清。中原地產劉瑛琳透露，昨日一手樓仍有錄得成交，但承認在「辛辣招」影響下，成交量與上個月比較「相對差了不少」。信置九龍城The Avery昨日僅售出1伙單位，計及周五共沽出36伙。有市民到The Avery位於尖沙咀的售樓處參觀後表示，新措施對買樓意慾多少有影響，但因用作自住，所以相信影響不大。

交投零星 睇樓客瀉四成

市場消息傳出，截至昨晚7時，沙田濠岸8號沽2伙3房單位，並加推2伙2及4房單位，平均呎價10,151元。市傳新地元朗RESIDENCE譽88售出12伙。恒地元朗尚悅在尖沙咀銷售現場出現「代理多過客」的場面，本報記者昨日步出尖沙咀港鐵站，就見到眾多地產代理在街上拉客，路上的代理人數幾乎是「三步一亭、五步一卡」，人頭湧湧全是代理，睇樓客卻無幾，示範單位現場粗略點數約有三四十人，但三分之二均是代理。

中原地產新界董事王浩聰向本報表示，大批買家趕在周五晚「衝關」買樓後，「辛辣招」昨日實施，交投明顯淡靜，無論是一手樓還是二手樓，睇樓客都少了三四成，成交量雖暫

未有具體統計數據，但據他估計，必然也有一定比例下跌，「減少兩至三成都好平常」。他又稱，二手樓業主放盤態度普遍轉趨審慎，放盤意慾急劇降低，業主擔憂一旦賣出物業後再入市要繳納雙倍稅項。

業主審慎 放盤意慾急降

各區二手交投慘淡萎縮，據中原何偉強指出，港島區昨日睇樓客減少逾兩成，成交量未有具體統計，但減幅「肯定不止兩三成」。至於九龍區，劉瑛琳表示，二手樓表現更差，昨日睇樓客較往常下跌兩至三成。

藍籌屋苑昨日受到的衝擊更大，不少代理分行均錄得「零成交」。中原曾柏賢表示，太古城在周五夜間仍有不少成交，但午夜12時後直至昨晚8時，「暫時未聽到有成交」。利嘉閣陳維進也表示，該行在麗港城前一個周末曾錄得2宗成交，但昨日零成交。

代理：樓市短期「寸草不生」

美孚新邨更加慘淡，據中原地產陳靄華透露，該行前一個周末和昨日均「食蛋」。祥益地產黃肇榮指，嘉湖山莊於前一個周末曾錄得單位數成交，但昨日為零。美聯集團執行董事兼董事總經理黃子華指出，新招令樓市交投於短期內會全線癱瘓，甚至「寸草不生」。