

「辛辣招」冷卻入市慾 恐慌劈價未見 首置客成主力 二手成交勁挫72%

香港文匯報訊（記者 方楚茵）政府上周實施「辛辣招」截擊樓市升勢，更波及非住宅物業及第二套房，出招後首個周六日樓市成交全城焦點。綜合市場情況顯示，買家觀望意濃，一二手成交均下挫，其中一手錄約60宗成交，按周跌34%；二手交投與沒受春節假期因素影響的1月26及27日比較，各大代理的十大屋苑成交跌幅由37%至72%不等，但屋苑零成交情況卻改善，首置客成為主力。二手樓價則有升有跌，更有屋苑再創歷史新高樓價，市場未現恐慌性劈價。

據昨日各大代理公布，當中利嘉閣十大指標屋苑在過去兩天錄16宗成交，較上周末的18宗下跌11%；美聯十大指標屋苑則由上周微增2宗成交至10宗，而中原十大指標屋苑則錄17宗成交，較上周末的8宗升幅達約113%。

九龍新界區成交跌幅顯著

以上周末對比去年10月「雙辣招」登場後首個周末，當時利嘉閣、美聯及中原成交分別為21宗、11宗及12宗，利嘉閣及美聯分別下跌24%及9%，相反中原成交升42%。若與沒受過年假期氣氛影響的成交（上月26及27日）對比，利嘉閣成交量跌60%，美聯跌72%及中原跌37%。而綜合各代理數字，整體以九龍區及新界區成交跌幅最為顯著，九龍區的黃埔花園、美孚新邨在三大代理中都錄得零成交。

至於樓價方面，以2月16及17日均錄得成交的利嘉閣數據作比較，今次7個有成交的屋苑，平均樓價錄得下跌的有5個，跌幅由0.26%至12.8%不等；錄得升幅的屋苑有2個，升幅1.88%及2.82%。不過，由於每宗成交所涉單位的大小及景觀不同，上述情況未必能真正反映今次出招後樓價的走向，如以中原的成交價看，今次該行的新都城錄得6宗成交，平均樓價按周升9.7%，另沙田第一城錄2宗成交，樓價更升10.3%。中原在2月16及17日的十大屋苑有6個零成交；美聯亦有6個屋苑零成交。

「辛辣招」後首周末日成交與「雙辣招」對比

日期 / 代理	利嘉閣	中原	美聯
成交量			
13年2月23及24日	16宗	17宗	10宗
與下列日期成交量比較			
13年2月16及17日（「辛辣招」前）	18宗 (-11%)	8宗 (+112.5%)	8宗 (+25%)
12年10月27及28日（「雙辣招」後首個周末日）	21宗 (-24%)	12宗 (+42%)	11宗 (-9%)
13年1月26及27日（無受假期因素影響的周末日）	40宗 (-60%)	27宗 (-37%)	36宗 (-72%)

利嘉閣地產總裁廖偉強指，政府再壓市，提高買賣印花稅，對投資者影響深遠，將進一步減少投資物業的機會。但市場資金仍然充裕，新招未影響真正上車客入市意慾。投資成本增加，將令整體二手買賣宗數下滑。加上受第二套房的規限影響，換樓人士若非「先賣後買」，換樓成本即會增加，為二手交投帶來阻力，故上周末個別屋苑入市的買家大部分為不受新制訂的印花稅影響的首次置業人士，成為十大屋苑成交數字支持。

業主都輕微擴大議價空間

美聯執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興指出，是次政府出招後大部分業主未有明顯減價，但個別業主則叫價態度軟化，輕微擴大議價空間。而準買家入市態度趨審慎，現時入市以用家以及首次置業人士為主。該行康怡花園分行高級區域經理施遠濤表示，新辣招出後，該屋苑睇樓量較平日下跌約3至4成，而部分原先叫價較為進取的業主都輕微擴大議價空間以促成交易。該行剛促成一宗康怡花園E座低層13室單位成交，業主最初叫價約738萬



「辛辣招」後，買家多持觀望，經經落力兜客。 盧偉邦攝

元，見政府公布新辣招，最終以約718萬元獲首次置業的用家承接，屬市場合理水平。利嘉閣聯席董事何家健則指，新招令盤源進一步減少，有實際入市需要的用家並未受到明顯衝擊。新錄得沙田第一城50座高層H室連天台特色戶創新高的成交，單位建築面積約410方呎，成交價380萬元，建築面積呎價9,268元，為屋苑細單位創出歷史新高。

利嘉閣十大屋苑價量變化

屋苑	成交(伙)	實用呎價(元)
	23-24/2 (按周雙幅)	23-24/2 (按周雙幅)
太古城	3 (+200%)	12,200 (-12.8%)
康怡花園	3 (+200%)	12,977 (+1.88%)
海怡半島	2 (-33%)	11,773 (+2.82%)
黃埔花園	0 (前周1伙)	(前周11,300)
麗港城	1 (持平)	9,200 (-0.94%)
新都城	3 (-25%)	10,700 (-1.63%)
美孚新邨	0 (前周1伙)	(前周8,975)
沙田第一城	2 (持平)	11,320 (-0.26%)
嘉湖山莊	2 (持平)	5,824 (-7.56%)
映灣園	0 (前周2伙)	(前周9,204)

一手成交跌34%

香港文匯報訊（記者 周穎）為打擊樓市炒風，政府於上周五公佈新一輪樓市措施，但因市場需求仍然持續，一手新盤銷情過去兩日未受太大影響，整體一手市場錄得約60宗成交，按周跌34%，當中元朗尚悅及譽88在加冊之下，力保銷情不失，仍然主導市場，分別售出32及20宗，佔整體成交約53%及33%，其餘樓盤維持零星成交。而新地強調，新措施將不會影響推盤步伐，集團本周將繼續有另一個新盤作推售部署。

內地客無懼BSD及「辛辣招」

市場消息又指，元朗尚悅兩日共售逾32伙，當中錄得一位內地客買家入市個案，須付買家稅(BSD)及加倍印花稅。同系新世界大圍漆岸8號過去兩天共售3伙，單位建築面積介乎948至1,646呎，建築面積呎價由8,231元至9,365元，訂價介乎784.4萬至1,541.5萬元。漆岸8號銷情持續，本月售近30伙；開售至今累沽860伙，套現近82億元。至於迎海亦沽出1伙，至今已累售逾700伙。元朗譽88於過去兩日亦沽出20伙，市場消息指出，項目累積售出200伙，早前推出的1座28樓A室特色戶，落實沽出，單位建築面積1317呎，連814呎天台，實用面積1054呎，單位訂價1,778萬元，建築面積呎價13,500元，實用面積呎價16,869元。至於信置旗下濠玥昨日再沽1伙，市場消息，單位建築面積約1,508呎，訂價約1,236萬元，建築呎價約8,200元，實用面積約1,167呎，實用呎價約10,595元。

天晉II 800單位沽剩10伙

將軍澳天晉II昨日總結銷情。新地副董事總經理雷霆表示，天晉II已近全部沽清，整個項目共約800伙單位，只剩餘約10伙未出售，整個項目套現約75億元，建築面積平均呎價近10,000元。

雷霆指出，由於天晉II向隅者眾，將加快推售天晉III，有望年底開售。天晉III的單位間隔與天晉II相若，惟呎數較小，相信更受買家歡迎。相信政府推出的新措施將不會影響集團推盤步伐，本周集團將繼續有另一個新盤推售部署。至於本周集團的業績發佈會將再回應有關新措施的影響。新地代理助理總經理陳漢麟補充，天晉II買家中70%來自將軍澳及港島東；20%為九龍區；10%為新界區，天晉II港島東區買家較「天晉I」多約5%，錄得的BSD宗數不多，接近2%，項目買家絕大部分為用家。

過去兩日一手盤銷情

樓盤名稱	銷情
元朗尚悅	32個
元朗譽88	20個
大埔濠玥·天賦海灣	1個
烏溪沙迎海	1個
青龍頭凱濤	1個
大圍漆岸8號	3個
九龍城The Avery	2個
總數：	60個

製表：記者 周穎

■尚悅過去兩天共售逾32伙。

兩新盤保不失



業界：稅項43.5%趕絕炒家



香港文匯報訊（記者 陳遠威）政府上周五重手推「辛辣招」為樓市降溫，加上已有「雙辣招」壓市，「三辣」齊下物業轉手最高要交多43.5%稅項，大幅增加炒家成本，炒風頓時銷聲匿跡。但城門失火殃及池魚，「辛辣招」亦令市民上車難上加難，同時銀行按揭業務及地產商收益亦受創，令長揸此類股票的退休「食息一族」亦受拖累。

樓市生態變 上車客亦受累

政府將200萬元以上的住宅及非住宅物業買賣印花稅(SD)稅率最高倍升至交易額的8.5%，加上最高20%額外印花稅(SSD)及15%買家印花稅(BSD)，合共達交易額43.5%的稅項，令炒家的盈利空間可謂微乎其微。港府趕絕炒家，但是次金管局同時將供款壓力測試假設利率升幅由2厘增加至3厘，買家獲批的按揭金額將會減少而首期付款需增加，實力有限的用家上車便難上加

難。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓認為，新招將進一步影響樓市生態，並嚴重打擊樓按市場，用家入市難度將會增加。加上按揭公司將可承造最高九成按揭的物業價值由600萬元下調至400萬元，即400萬至600萬元物業會受影響，預計業主或需要按市值增加首期金額9,000元至60萬元，影響涉及按揭逾550宗按揭申請。

地產股受衝擊 短期料跌5%

炒家絕跡，用家置業難度增加，物業成交受到打擊，地產股首當其衝，分析普遍預料本港地產股短期回調5%。中信證券國際執行董事顏偉洪認為，樓市成交縮減但樓價不會大跌，由於業主預料日後會再次調升稅率及收緊按揭成數，下車後可能難再上車，沽貨意慾大減；料本港地產股可能回調5%，但中線仍然樂觀。群益證券香港地產股分析師李紹康及交銀國際地產股分析師劉雅濤均看淡美聯(1200)及美聯工商舖(0459)。瑞信則認為在地產股跌市下，看好部分估值吸引的股份，如長實(0001)、恒地(0012)、新地(0016)及信置(0083)。此外，銀行按揭業務亦受到「辛辣招」

打擊，銀行公會主席洪丕正預期，未來數月樓宇按揭數字會減少兩成至三成，樓價將出現輕微調整。建議銀行及買家留意利率壓力測試，所借物業貸款將會減少，按揭成數較高及還款期長的人士影響較大。

未來數月樓按恐減兩三成

有分析認為，樓按市場趨向淡靜，銀行為謀出路已重新推出同業拆息按揭(H按)，除H按利率低至H+1.7厘的渣打，花旗、交銀、永亨和大新等中小型銀行外，中銀及東亞最近亦將H按息下調至最低H+1.7厘，以在市場競爭及環境利淡下保留客戶，預期會有更多銀行增加H按比重，但相信大幅調低H按利率的機會則較微。

銀行轉推H按變相減按息

由於金管局有按息下限指引，最優惠利率按揭(P按)利率已沒有下調空間，故銀行轉推H按變相減按息。現時P按普遍為P-3.1厘，實際利率2.15厘；而以H按H+1.7厘計，實際利率為2.08厘。永隆銀行按揭及抵押貸款部主管蔡爾全表示，現時按息已在偏低水平，加上利率有較大回升風險，銀行未必會趨向再減H按息率，部分銀行減按息只是希望在年初爭取較多業務。