業主軟化 何文田豪宅劈150萬

內地客不懼「辛辣」 納87萬稅入市

■有內地客為子女在港上學需要，支付額外印花稅及雙倍印花稅入市元朗翹翠峰。 資料圖片

出招後部分二手減價成交情況

樓盤	建築面積（方呎）	原叫價（萬元）	成交價（萬元）	減幅（萬元）
何文田巴富洋樓	1,695	1,700	1,550	150
牛池灣曉暉花園連天台	480	538	505	33
將軍澳都會駅高層E室	657	550	544	6
上水皇府山第1座中層E室	573	390	385.8	4.2
太古城明宮閣低層C室	675	780	776	4

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、黃嘉銘) 政府上周五再出新招壓樓市，令炒家及收租客交易成本倍增，交投即時急挫，部分心急業主肯議價3%，何文田巴富洋樓一個1,695方呎單位的業主叫價更由1,700萬大減8.8%至1,550萬元。不過，亦有內地客肯付87.8萬元的買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅入市元朗翹翠峰單位予子女在港上學之用。

港置九龍區高級營業董事姚偉南指出，政府出新招後，一、二手樓交投一天比一天差，二手業主部分開始接受議價，何文田巴富洋樓一間1,695方呎單位的業主叫價由1,700萬大減8.8%至1,550萬元，減價150萬元。美聯林振聲亦指，「辛辣招」令將軍澳區部分業主叫價態度回軟，增加約1%至2%之議價空間。其中在出招後獲承接之都會駅高層E室，建築面積657方呎，業主原開價550萬元，終減價6萬元轉手，建築呎價8,280元。

將軍澳議價空間增

世紀21富山何冬梅表示，牛池灣曉暉花園一建築面積480方呎的連天台單位，減價33萬元至505萬元離場套現，減幅達6%，平均實用呎價為14,306元。

不過，亦有內地豪客無懼「辛辣招」入市。中原地產梁潮稱，元朗翹翠峰剛獲一名內地買家於新辣招實施後入市，該買家須付15%買家印花稅及雙倍從價印花稅，涉及稅款共87.8萬元，高達樓價20.5%。該單位為翹翠峰5座中層A室，建築面積758方呎，實用面積577方呎，成交價428萬元，平均建築呎價5,646元，買家為內地客，為方便子女在港上學，決定於港自置居所。

尚悅譽88各售1伙

一手盤銷情昨日亦放緩，元朗尚悅及RESIDENCE譽88各售出1伙。至於沙田溱岸8號昨天再加推2伙3房戶，平均呎價8,242元，分布於第1座6及7樓D室，建築面積953方呎，該盤至今已累售863伙，套現逾82億元。

港置高級執行董事伍創業表示，據該行所錄得的數字，綜合過去一星期(2月18日至2月24日)全港20大主要屋苑，共錄得43宗二手買賣成交，與前周(2月11日至2月17日)的18宗大幅回升約逾1倍。但值得注意的是，上周成交尚未反映政府再度出招的市況，以上一次政府推出「雙辣招」為例，該措施推出後一個星期，20大屋苑二手交投由93宗下跌至42宗，今次政府再出招，有機會拖累二手交投短期內掉頭下滑。

中原：按揭收緊礙換樓

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，上周五政府宣佈收緊按揭壓力測試，由P按息+2%上調至P按息+3%，測試是以六成為上限。新措施令私樓買家的可負擔樓價下降約一成，市民可向銀行借的貸款額下調，影響買樓的選擇減少，窒礙置業及換樓步伐。

黃良昇稱，2月以最優惠利率(P)掛鈎的平均按揭利率暫時為2.2厘。以25年還款期計，在P按息+2%壓力測試下買家最高可負擔約549萬元的私人住宅。但收緊措施後，在P按息+3%壓力測試下買家最高只能負擔約496萬元的私樓，可負擔樓價顯著下調9.6%。以20年還款期計，買家最高的可負擔私人住宅樓價將由480萬元下跌8.1%至新措施後的約441萬元。

天晉高層 公司轉讓避稅

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 政府在上周五為樓市再度加辣後，二手市場冷風繼續吹，將軍澳天晉一期有投資者自付額外印花稅（SSD）出貨甩身。惟與此同時，該盤亦有買家及業主成功以公司轉讓形式易手物業，避開SSD及買家印花稅（BSD）。

投資者自付60萬稅甩身

將軍澳區新樓天晉出現SSD交易，業主需付5%SSD稅款60萬元。中原楊展強表示，天晉一期1座中層B室，建築面積1,123方呎，實用面積869方呎，以1,200萬元易手，折合實用呎價13,809元。新買家為屋苑二期一手向隅客，於出招當天決定轉購上述單位作自住用途。據了解，原業主於2011年11月以986萬元購入上址，扣除稅款後，賬面獲利154萬元離場。

然而，屋苑內亦出現一宗公司轉讓形式成交。美聯趙嘉威表示，天晉1期高層E室，建築面積697方呎，實用面積539方呎，成交價635萬元，建築呎價9,110元，實用呎價11,781元。原業主於2011年11月以公司名義用463.3萬元買入該戶，持貨至今以公司名義轉讓易手，賺幅171.7萬元或37%。

雍澄軒八成買家簽正式合約

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 長實於上周一及二拆售葵涌雍澄軒360個酒店房間的正式買賣合約，最遲一批單位於今日簽正式合約，長實昨回應查詢有關買家簽署正式買賣合約進度時表示，今天下午才到限期，部分買家提早簽署正式買賣合約，昨天約八成買家簽署正式買賣合約。

立會今討論拆售事件

政府上周五突出招打壓工商舖炒風後，一度有摸貨出現的雍澄軒酒店，其摸貨成交昨亦見銷聲匿跡，而立法會發展事務委員會今日下午亦會就長實拆售雍澄軒酒店事件作出討論。

有買家指長實建議的律師行要他們簽正式買賣合約時，同時簽定《免責聲明》，內容包括買家知道有可能違規，物業被收回。《免責聲明》提到買家清楚發展商可能違反地契酒店用途，不排除會違規令物業被收回；聲明又指買家知道旅館牌於2018年到期，如果不能續牌，政府有權充公；買家亦知單位非住宅用途，可能不能長期自住。

有律師指，若買家不肯簽《免責聲明》，相關律師行於衡量日後的風險，可以不做這項交易，買家要自行再找其他律師行代表自己，如果買家因此不履行合約，會遭發展商控告違約，沒收臨時訂金20萬元。

至於能否「踢契」，資深大律師梁家傑指出，要視乎買家接收過那些資訊，如要證明買家接收到一些非常重要的資訊時被誤導，或蓄意虛假陳述來決定買單位，在現時評論個別買家能否因而可踢契是辦不到的，最終能否成功「踢契」因人而異。據悉，若果律師行查契時發現有不尋常的條款，或避免買家日後會作出追究，都會要買家簽署《免責聲明》。

長實：可視情況安排簽約

對於周日有2名買家就買入雍澄軒酒店物業的銷售問題向警方報案求助，長實回應稱，在簽訂臨時買賣合約前，已清楚解釋相關詳情，但若買家就簽署正式買賣合約有特別要求，集團會按個別情況作出安排。

■長實稱，若雍澄軒酒店物業買家就簽署正式買賣合約有特別要求，集團會按個別情況作出安排。 資料圖片

麗新郭炳湘尋貸38億

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 據路透社引述文件消息指，麗新(0488)與新地(0016)非執行董事郭炳湘早前聯手以28.26億元奪將軍澳第68A2區「限量」住宅地皮後，現正尋求一筆38億元貸款。該消息人士指出，是次安排貸款為子彈式有擔保貸款，貸款的40%資金用於土地成本，其他用於施工建設。部分往來銀行獲邀參與，最低承貸5億元，獲得先付費用120個基點，綜合收益200個基點，貸款利率較香港銀行同業拆息加170個基點。

麗新與郭炳湘以各佔五成權益方式，合資發展上述地皮，地皮可建樓面57.3萬平方呎，以地皮成交價計，相當於每呎樓面地價4,929元，成為當時將軍澳地王。麗新先前亦表示總投資成本將達60億元。而在去年10月，麗新完成一筆22億元3年期貸款，綜合收益約250個基點，較香港銀行同業拆息加200個基點。

盈大全年多賺8%不派息

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 李澤楷旗下盈大地產(0432)昨公布截至去年12月底止全年業績。期內，股東應佔溢利增加8.06%至6,700萬元，每股盈利3.58仙，不派末期息。

該集團去年營業額11.84億元，按年減少44.31%。截至去年12月31日止，集團來自香港物業發展的收益約為7.91億元，11年同期則約17.1億元，按年跌53.7%。此外，於本年1月，根據數碼港項目協議，港府與集團收取來自數碼港項目第17次的收益盈餘淨額為數合共約為3.01億元，集團佔1.07億元。

美聯工商舖瀉26% 慘過地產股

■恒生指數昨日收報22,820點，上升37.64點或0.17%，全日成交金額546億元。 中通社

大行對地產股最新評級

大摩：維持地產股看法，收租股及地產發展股仍吸引。

美銀美林：「辣招」比預期溫和，短線股價或受壓，但很快會反彈。

高盛：出招是市場預期之內，力度比預期小，對板塊影響輕微。

大和：過去政府出招後，一至兩個月內股價便可收復失地，建議低吸。

德銀：短期有衝擊，但中線對香港經濟及金融穩定有幫助。

麥格理：維持「減持」評級，樓價明顯下跌才建議低吸。

■製表：記者 周紹基

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 港府上周五再推加「辣招」壓樓市，但地產指數僅微跌0.3%。有大行認為，政府「辣招」其實比預期溫和，反而紓緩地產股壓力。故此，地產股昨日跌幅輕微，但地產代理股就跌幅慘重，美聯工商舖(0459)急瀉26%，美聯(1200)亦跌4.4%。

大摩：樓價未必下跌

大摩報告指，「辣招」未必令樓價下跌，主因低息才是樓價上升的主因，短期成交量雖會下跌，但該行維持地產股看法不變，收租股及地產發展股仍吸引，最看好寫字樓物業，其次為零售物業，之後才為住宅市場，主要留意股份順序為新地(0016)、九倉(0004)及長實(0001)。大摩又認為，新措施主要針對工商物業，但不會影響商業項目的租金增長及資產淨值升幅。

美銀美林亦指政府「辣招」比預期溫和，雖然新措施可有效遏抑內地買家買樓意慾，但對本地用家而言，尤其是首次置業人士或換樓客，可獲豁免雙倍印花稅，令市場需求仍然旺盛。該行認為，短期內樓價升幅會放緩，但不會下跌，一手銷售更會繼續向好，並推薦新地及新世界(0017)。

至於港股方面，上午受匯豐中國PMI回落所拖累，升幅曾一度報銷。恒指收市升37點報22,820點，成交再轉淡靜，只有548億元，惟即月期指收報22851點，由低水轉高水31點。其中，大型地產股早段下跌，但下午跌幅收窄，新世界更倒升0.76%，新地全日跌1.34%，長實、恒地(0012)、信置(0083)及恒隆(0101)跌幅均收窄至不足1%。獨立股評人陳永陸表示，政府第一次出「辣招」後，地產股首天平均跌約6%，第二次出招後該板塊跌幅只有約3%，昨日地產股平均只跌1%，反映「辣招」對地產股的影響愈來愈小。

二線地產股跌幅較大

部分二線地產股就急跌，金朝陽(0878)及嘉華(0173)分別跌5.9%及2.75%。收租股鷹君(0041)挫3.88%，美聯工商舖急瀉26%，美聯亦跌4.4%，但華置(0127)則升2.2%。

由於匯豐中國PMI回落，顯示內地經濟增長不穩定，陳永陸認為內地沒有可能於此時收緊銀根，對大市反而是好消息，預期美國的債務上限談判仍會困擾大市，但當談判完成後港股將會轉勢回升，時間約在3月中旬。

國指報11,333點，升16點。中資金融股全線回穩，濠賭股有買盤吸納。報道指內地房地產調控政策細則快出台，內房股近全線下挫。合生(754)、合景(1813)、恒盛(0845)及富力(2777)跌超過3%，萬科海外(1036)跌3.9%。

政府「吹風」 私宅地減供應

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 本財年(12/13年度)政府賣出24幅住宅地，涉及多達8,100個私宅單位，惟昨日傳出消息，新財年私宅供應將較去年少，主因政府要先滿足公營房屋需求。學者認同政府做法，指出只有增建居屋才可真正滿足市民置業需求及調節樓價。

優先滿足公營房屋需求

近年公屋輪候冊上的人數屢創新高，復建居屋又遇上覓地難。消息稱，今年勾地表新增的私人住宅用地會較去年少，因為新增土地要先滿足公營房屋需要，但政府會連同其他私人土地供應的來源，包括港鐵、市建局等，確保下年度私宅地可供興建單位達到全年兩萬個的指標，亦會增加限呎和限量地，確保中小型住宅供應，以及加推港人港地等。

事實上，本財年土地供應已經按年下滑。根據資料，12/13年度共增加24幅住宅地，連同滾存土地，合共47幅土地可提供1.35萬伙，再加上西鐵及港鐵項目、市建局重建與補地價項目，提供單位約2.98萬伙；相比對11/12財年，當時勾地表增加18幅住宅地，52幅住宅地一共提供1.6萬伙，加上其他土地供應，可供應3.54萬伙，減幅15.82%。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，現在公屋需求大，樓價又不斷上升，增推私人住宅地已未能幫到市民置業，反而興建公營房屋可以幫到基層及未上車的市民，認同有關做法。問到最近天水圍輕鐵天榮站項目流標，政府供地計劃受挫，如何保證來年供應達標？潘永祥相信政府有其供地時間表，目前要談來年供應達標與否仍言之尚早。

本財年至今，政府一共推出24幅勾地表內的住宅土地，提供8,100伙，加上已售出的3幅鐵路項目(已剔除流標的天水圍輕項目)合共4,110伙，這兩個部分的單位供應合計達12,210伙，但僅及年內土地供應目標2萬伙的61%，意味政府要於市建局、補地價項目、舊樓重建項目中「湊夠」餘下7,790伙，要「達標」難度相當高。

港鐵市建局負責「湊夠數」

另外，財爺明日將公布財政預算案，由於政府上周已經推出新一輪穩定樓市措施，潘永祥料財爺不會再推壓抑樓市需求的新招，但或有紓緩市民負擔的措施，如寬免差餉及公屋免租等。長遠房屋策略督導委員會成員蔡涯棉亦指，目前樓市仍供求失衡，樓價難以回落至以往的健康水平，加上政府亦擔心美聯局可能隨時加息，屆時將令市民供樓負擔大幅增加 ，所以預期政府在樓市供求平衡前，都不會有實際的措施幫助市民「上車」。他預期，預算案應會着重於經濟政策，如政府長遠開支等。