

# 港府連番辣招 發展商減價賣樓 二手成交慘過沙士 樓市真見頂了?

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、鄭治祖) 港府銳意調控樓市，新班子上台至今7度出招，並連環加稅截擊，似將這匹脫韁野馬勒停。於剛過去的周末及周日，其中美聯十大屋苑8個「食蛋」，兩日僅錄3宗成交，慘過沙士。特首梁振英昨表示，注意到近日樓市出現了一些變化，但政府不會鬆懈，會繼續跟進市況。綜合樓市種種情況，後市將會怎麼發展？本報特別訪問了多位樓市專家，市民或可從中得到一些啟示。

上周長實公布創紀錄的全年推盤5,200伙計劃，又突然帶頭減價最多17%，震動市場，其後陸續有發展商加入減價或加送優惠來吸客，再加上其他發展商合共逾1.6萬伙的供應湧現而出，種種跡象顯示，在政府取消勾地制，強勢重奪土地供應主導權後，地產商急急散貨。

## 十大屋苑周末8個捧蛋

最新的市場成交情況亦顯示，在政府重稅加大用家及炒家入市成本後，炒家固然絕迹，連實力差的用家也被拒諸門外，價錢硬淨的二手市場成交暴挫，於剛過去的周末及周日，其中美聯十大屋苑8個零成交，兩日僅錄3宗成交，按周跌幅減67%，慘過沙士。

但與此同時，樓市的剛性需求仍然強勁，以入場費低至250萬元作招徠的新盤粉領逸峯，發展商指剛過去的周末及周日錄得6.5萬人次參觀，並獲1,000個單位預留，而樓盤總共才728個單位。另外，上周宣布劈價17%散貨的「一號·西九龍」售樓處亦見購樓人龍，據指兩日錄得逾4,000參觀人次，當中逾90%為換樓客。

## 特首：密切跟進樓市情況

特首梁振英昨指出，自政府兩周前宣布新的平穩樓價措施後，地產市場，包括住宅及非住宅市場出現了一些變化，但他和政府不會鬆懈，繼續密切跟進市場情況，會盡一切努力，做到他在政綱及施政報告中提出協助中產置業、基層上樓這兩個目標。運房局長張炳良亦指，當局推出平穩樓價新措施，目的是增加交易的成本，令市民明白價格高企帶來的泡沫風險，當局仍需時間去評估措施的效用，必要時再推出相應的措施。

發展局長陳茂波昨亦在其網上專欄透露，「港人港地」先導計劃中的兩幅啟德用地，本月稍後進行招標時會施加「限量」的限制。他表示，本港中小型私人住宅的落成量一直佔整體落成量總數的百分率維持在八至九成，但到了2009年跌至66%，而2008年至2009年，新落成私人住宅之中，實用樓面面積在70平方米以下單位佔整體落成量總數的百分率更有下降趨勢；40平方米以下單位的供應量下跌更為明顯。因此，政府會在有需要時，在其他住宅用地上適當加入「港人港地」條款，優先滿足市民置業安居的需要。

就目前樓市的最新情況，綜合各專家的意見，目前樓市確實處於一個極不正常的環境，但過去兩年有利樓市的因素正慢慢轉變。一方面是樓價上升幅度遠超收入增幅，倘息口回升3個百分點至較正常水平，供樓負擔比率將由52%急升至68%。上周，匯豐及渣打放風指要加息，加息幅度20至25點子，息口見底回升已迫在眉睫。

## 業界：樓市回落無可避免

另一方面，政府亦大增土地供應，強調「寸土必爭」，展開填海、發展新界東北等長遠規劃研究，維持年供應2萬伙的目標，更廢除實行14年的勾地制度，顯示政府主導土地供應的決心。事實上，政府2011年開始大增土地供應，今日終嘗甜頭，根據政府公布，未來3至4年可提供的一手單位多達6.7萬伙，是2007年9月以來的新高，其中可望今年發售的就多達2.4萬伙。

政府徵重稅，加上一手供應量大增，雙重夾擊下，難怪長實終於「面對現實」，上周連續兩日公布公司重大政策，先於周三公布集團2013年創紀錄的5,200伙推盤計劃，翌日就宣布減價賣樓，難免令人聯想是「劈價清貨」。業界一致的看法是「樓市已走入轉角位，掉頭回落的勢頭無可避免」。



## 未來3至4年的一手供應

來源	供應量(伙)
貨尾單位	4,000
建築中單位數目(撇除已售單位)	48,000
已批出土地並可隨時動工項目	15,000
<b>總數</b>	<b>67,000</b>

## 2013年一手新供應

待批預售樓花單位	12,000
可即時推出的樓花單位	8,000
貨尾單位	4,000
<b>總數</b>	<b>24,000</b>

## 13-14年度私宅土地供應

來源	預計供應量(伙)
港府賣地表土地	13,600
西鐵物業發展項目	2,600
港鐵物業	3,100
市區重建局項目	1,800
須修訂土地契約/換地的項目	3,500
毋須修訂土地契約/換地的私人重建項目	1,200
<b>總數</b>	<b>25,800</b>

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

## 新政府上台後樓市出招

- 2012年7月16日：每年容許5,000名符合白表資格人士，在居二市場購買未補地價的居屋單位
- 8月30日：推出「梁十招」，公布短中長期的樓市供應部署
- 9月6日：「港人港地」正式出爐。率先推出兩幅位於啟德發展區土地，涉及約1,100伙
- 9月14日：金管局推出3項收緊按揭措施：
  - 收緊個人第二套房的按揭申請
  - 倘申請人的主要收入並非來自香港，收緊最高按揭成數上限
  - 所有新造按揭年期上限一律定為30年
- 10月26日：推出「雙辣招」：
  - 買家印花稅：非本地人士或公司名義買家徵收樓價15%稅項
  - 加強版額外印花稅，將稅階提高、年期加長
- 2013年2月22日：推出「辛辣招」：
  - 雙倍印花稅：樓宇買賣印花稅的稅率全面增加一倍。除非是首置或換樓人士
  - 印花稅修訂擴至非住宅物業，簽訂「買賣協議」之後，就須要繳付印花稅。
- 2月22日：金管局推出2項收緊按揭措施：
  - 下調商業物業按揭成數上限10%
  - 將按揭還款壓力測試由加息2厘增至3厘

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

## 樓市交投淡靜 難貨如輪轉

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 長策會成員、經濟學者關焯照表示，長實今趟減價，雖然涉及單位數量不多，但帶出兩個訊息，首先，長實一定覺得樓價「頂天地」，否則不會有今次減價舉動；第二，樓市交投淡靜，新盤去貨速度慢，與長實一貫貨如輪轉的作風不符，所以希望加快速度散貨。

他又說，政府上月推出的雙倍印花稅 (DSD)，將整體入市意慾「打沉」，尤其中大型的單位，買家多屬投資者，大部分手持多於一個單位，以一個過千萬元的單位為例，若支付DSD後，即需要多付至少35萬元的額外稅項，若再加上去年10月推出的買家印花稅 (BSD) 所涉稅項15%，重稅之下自然乏人承接。

## 觀望氣氛濃 二手價料跌一成

還有一點需留意，去年差餉物業估價署公布的《香港物業報告2012》，提到大型單位的空置量達9.5%，按年微升3個百分點，反觀中小型單位的3.9%，按年下跌4個百分點，一升一跌，形成強烈對比，反映大型單位需求少，細單位需求多，所以今次長實減價的對象亦以大單位為主，可以預期，若之後有發展商「跟風」，減價的類別亦會以大單位為主。

長實減價事件仍有待觀察「漣漪效應」，關焯照相信，除非另外四間大型發展商亦有減價，否則對市場的影響只是蜻蜓點水，不過短期內一定會令市場觀望，並預期二手樓價或會跟隨今次減價行動，下跌約10%左右。

## 倘熱錢流走

## 樓價跌幅驚人

中原城市領先指數走勢



潘永祥

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 城市大學建築科技學部高級講師、香港測量師學會房屋政策小組主席潘永祥表示，長實主動減價，若果連上上周五截標的何文田地王亦低價賣出，兩者所造成的震撼與打擊將倍增，屆時樓市就不會只是停留在觀望階段，應該會出現一輪減價潮。但話說回來，現時香港失業率低，又有熱錢流入，資金始終要有出路，所以他認為今次的跌幅會很有限，半年內大概只會調整10%左右，但若熱錢流走，樓市失去唯一支持，跌幅將十分驚人。

## 「行政主導」早賣止賺

潘氏續說，長實今次減價，與現時樓市的「行政主導」有關。因為政府多次提到「樓價如果繼續升，將會毫不猶豫推出針對性措施」，反映政府有好大決心與清晰的政策方向來控制樓價，這種「人為因素」最難估計，亦令往後一手賣樓風險上升，增加發展商的憂慮，故此寧願早賣「止賺離場」，好過以後「賺都無得你賺」。他又說，政府的「雙倍印花稅」措施，與上一次推出「買家印花稅」的推出時間只相差4個月，姑勿論新措施的成效，政府極短時間內連環出招，已反映其壓市決心，對買家心理肯定產生負面影響：「過往市民會以為政策只要不打下要害，就可以『走蓋』，但政府話你聽，打不中要害就繼續打，打到你企唔到為止，買家奢望樓市再升的預期落空，自然唔再入市。」

## 推未規劃土地顯決心

而且政府新一年的賣地計劃亦與以往不同，推出22幅未完成規劃的土地，可以看到政府增加土地的決心好大，預期日後供應量會不斷上升，再加上重稅壓市：「你以往都估唔到香港會推出買家印花稅或雙倍印花稅啦。」環境的轉變，終於迫使發展商走上減價賣樓的一步。

## 打壓炒家 阻新盤銷售

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 中原集團創辦人施永青表示，本港樓花的銷售對象一向以投資者為主，故政府早前推出的多項新招對新盤銷售影響頗大。他續指，不在新招影響範圍下的首置及換樓買家，都較少選擇樓花，令發展商在銷售新盤時面對阻力。

## 部分發展商企硬不減價

正因為新盤銷售較以前困難，施永青認為，今次長實減價是想測試市場反應，其後再作部署。有發展商帶頭推出優惠，便會對同行構成壓力，故不排除會有其他發展商仿效長實的做法。不過，早前新世界及新地先後調低今年售樓目標，反映發展商不希望大幅減價以達到更多銷量，情願賣少一些，價錢亦要「企硬」。

對於今年樓市表現，施永青認為本月市場情緒已轉變，原本認為樓市下半年才開始下行，但氣氛轉變較預期快，工商舖的價格會跌得比住宅快，因工商舖的市場以投資者為主，而相關需求今次成打壓目標，反而住宅市場的炒家早已離場。



施永青

## 二手向隅 或轉買一手

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 美聯集團董事總經理黃子華表示，自從政府上月22日推出新辣招後，一手新盤銷情明顯轉慢，隨著新供應有序地增加，發展商推盤意慾較高，為吸引買家，或會以較優惠價開售新盤，有可能觸發一手減價戰。同時，新盤降價料吸引二手向隅客入市，預期會有更多二手客轉買一手新盤。

黃子華指出，政府維持每年2萬個單位的供應目標，成效開始顯現，現時的新盤貨尾約有4,000餘個，而已獲售樓紙的新盤單位亦有近8,000個，再加上待批預售樓花同意書的單位數目約1.2萬個，預期年內可出售單位數目達2.4萬伙，較去年為多。

## 申請預售增 推盤意慾強

發展商積極將旗項下項目申請預售樓花同意書，反映推盤意慾強，料發展商傾向積極推盤。黃子華指出，反觀新辣招打擊置業需求，尤其是投資需求，故新盤銷情在新辣招推出後明顯放緩。在發展商推盤意慾高，但入市需求下降的情況下，發展商不免要以較優惠價錢吸引買家，令減價戰有機會出現。



黃子華