

「辛辣招」預算案後 上車盤試水響頭炮

逸峯夜沽320伙 今漲價5%加推

香港文匯報訊(記者 方楚茵、梁悅琴)政府推出「辛辣招」及預算案後,入場費低至250萬元之上車盤粉嶺逸峯,昨晚7時推售首批連加推396伙,市場反應不俗。在首置人士需求熱切下,開售首13分鐘已售出100伙,截至昨晚九時半已售出223伙。其銷售代理恒地預計,昨晚通宵售出約80%單位,即約320伙,套現約13億至14億元,並計劃今日加價5%加推單位。

恒地地產營業部總經理林達民表示,逸峯於昨晚7時開售首13分鐘已售出100伙,開放式、1房、2房及3房的銷售均很平均,85%買家選用即供付款,15%買家選用建築期付款,預計396伙單位可售出80%,即約320伙,套現約13億至14億元,並無大手成交,今日會加價5%加推第5座單位。

他指出,昨晚買家中95%為首置及換樓客,海外客只佔3%,他認為,政府出招主要針對投資客及海外客,並非要打擊首置人士,大部分買家亦認為合理。他稱,逸峯開價貼市價,平均即供呎價6,500元,建築呎價7,170元,至於剛加推的天台特色戶正洽購中,仍未售出,已推出396伙的市值約18.7億元。

售出80%單位 首置客佔三成

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,「辛辣招」出台,令買家成本增加,但對首置人士有着數,由於粉嶺已有逾10年未有新盤推售,今次逸峯開價已貼市價,大單位亦有吸引力,他估計,逸峯的首置客比例佔20%至30%。

趁逸峯熱賣,新地於元朗RESIDENCE譽88以原價加推6伙,平均建築呎價7,684元,此批單位分佈於第2座8至15樓G室,建築面積648方呎,實用面積519方呎,售價由494.1萬至503.2萬元,最快周五揀樓。同系於元朗爾爾灣亦上載售樓書,最快下周可推售。

譽88及OCEAN ONE借勢加推

麗新發展副總裁潘銳民昨表示,油塘OCEAN ONE昨亦加推8伙,並繼續引入即供由減2%增至即供減4%的優惠,平均即供呎價9,817元,此批單位分佈於15至17樓,建築面積692至743方呎,即售價由689.2萬至738.1萬元,此批單位亦可享有3.8萬元現金利息,至於推售中的逾千方呎大單位可獲8.8萬元現金利息。

他指出,OCEAN ONE自去年10月推售以來已售出11伙,反應正面,今年初增加即供減2%增至減4%優惠,令不少買家有興趣。他透露,今年年中以後有機會推售大坑一個豪宅新盤,項目只有9伙,建築面積由約1,400至6,000方呎。



粉嶺逸峯昨晚推售首批連加推396伙,吸引大批首置及換樓客捧場。張偉民攝

逸峯買家心聲

藍先生:避交雙倍印花稅

■已用420多萬元買入第1座9樓2房戶,已計入加息風險,首期會支付50%,早前曾用因自己名義買入另一個住宅單位,今次再買逸峯用自己名,因此不用交雙倍印花稅,雖然粉嶺距離市區較遠,但因已是退休人士,無太大影響。

林先生及陳小姐:加息有壓力

■現居於大埔,以400多萬元買入作自住,以便作為分支家庭,政府出招對樓價有短期影響,如果加息會有壓力,但不希望會加息。

李先生:樓價料會再升

■計劃換3房戶,覺得逸峯的價錢合理,預計樓價會再上升。

香港文匯報記者 方楚茵

逸峯附近樓盤最新呎價



上車盤熱銷

顯置業需求盛

政府用行政手段及重稅,打退部分置業人士的買樓念頭,但入場費只要250多萬元的粉嶺逸峯吸引大批買家,發展商估計全晚可以售出320伙。逸峯平均呎價達6,500元,比同區二手貴10%,且為18個月樓花期,銷情仍如此熱烈,反映市民置業需求旺盛。只要有機會,如發展商肯提供較低入場費單位、減價或提供優惠,仍然有不少市民願意入市,顯示樓市仍有上升動力,政府宜有的放矢,針對市民的置業需求作出疏導。

政府頻出招僅能壓低成交量

高力國際昨發表研究報告稱,港府推出雙倍印花稅措施後料將令住宅成交量大減,即使市場稍趨加息或提早來臨,但因利率仍將維持在低於通脹以下,業主沒有迫切理由要割價出售,因此樓價有可能短期下調後再度上升。

針對樓市持續亢奮,港府上月月底再出「辣招」,對價值200萬元以上的所有物業徵收雙倍印花稅(DSD),大幅增加交易成本壓抑投資/投機需求。政府出招後,個別發展商如長實隨即減價出售旗下樓盤,二手市場成交銳減。而早在2010年11月,港府首推針對短期炒賣的額外印花稅(SSD),至去年10月修訂SSD之前,期間22個月住宅平均成交量下跌38%;而在去年10月推出加強版額外印花稅(SSD2)和買家印花稅後(BSD),短短三個月間住宅的成交量進一步下跌26%。

準買家已將辣招計入成本

然而,在成交量急跌的同時,樓價卻無相應下調,甚至更由出招前的2010年10月底,大升40%,期間中原樓價指數CCL由86.87點,升至上周五的121.95點。事實上,準買家已將SSD等這些額外費用計入他們的置業成本,認為樓價的增長步伐會持續,這從每次新措施宣佈後市場稍作調整,而住宅售價其後開始穩步上升可得到引證。所以,政府上月月底再推的新措施,即使包括雙倍印花稅,市場反應仍一如以往。

高力國際相信,即使利率上升,但短期內不太可能回升到環球金融海嘯前的水平,大多數業主的資產有不錯的增值表現,沒有迫切理由要他們割價出售,除了個別有財政困難的業主以外。亦由於利率走勢及市場流動性未出現劇變,相信樓價只會出現短暫下調,估計短期內有約一成的下調空間,但今年餘下時間仍有可能再度上升。

樓價短暫調整後料再攀升

由於不同成交價組別所徵收的印花稅率不同,即使在雙倍印花稅下,細價盤對投資者而言更具吸引力,這亦可從逸峯的熱銷可見一斑。因為根據最新的措施,200萬至300萬元的物業,印花稅由原來的1.5%加倍至3%,即由最多4.5萬元增至最多9萬元,以相對於付出300萬元樓價來說,再多付4.5萬元的負擔並不太重,而且相信不少發展商都樂於提供這4.5萬元的優惠。因此,估計日後細價盤的成交及樓價升幅,會更加明顯。

晉嶺貼市價首推9伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)趁近期新盤加快推售,遠東發展亦打鐵趁熱,昨晚公布以貼市價首推深水埗晉嶺9伙,平均建築呎價11,195元,平均呎價15,030元,建築面積317方呎開放式入場348萬元,建築面積632方2房戶入場599.27萬元,發展商會向證到因買多一層樓而交雙倍印花稅的客戶回贈其多付的一半印花稅,最快周五推售。

建築呎價11195 最快周五推

根據價單顯示,昨日首推的9伙分佈於第6、16及22樓A、B及C室,建築面積317至633方呎,實用面積215至430方呎,訂價由348萬至688.1萬元。

於同區有新盤的宏安集團屬下宏安地產營業及拓展董事黃耀雄(見圖)昨表示,深水埗晉嶺142號項目名為晉悅,基於近期市況淡靜,會先觀察其他新盤銷情如何及視乎示範單位何時完工來決定推售時間,售價會參考同區一手盤市價,亦會考慮提供優惠,如回贈部分印花稅。

晉悅考慮回贈部分印花稅

黃耀雄指出,此盤不受預售樓花同意書限制,提供84伙,其中78伙為標準戶,實用面積約280至350方呎的開放式及一房單位;另外6伙為實用面積約500方呎的特色戶,項目於2015年年底建成。項目增設環保設施,採用玻璃幕牆設計,其建築成本比一般項目多10%,項目有2層商舖,考慮出售,此盤的總投資額為3.5億元。

黃耀雄又稱,系內於去年推售的西營盤晉臻已累售80%單位,套現5.5億元,平均建築呎價1.6萬元,現時餘下12伙,農曆年時已推出傢俬優惠,392方呎單位送6.8萬元傢俬套餐,494方呎單位送8.8萬元傢俬套餐,優惠至本月底,項目亦有部分特色戶以洽購形式推售。

他又稱,集團早前向政府申請油塘「活化工廈」計劃,將工業用地轉為住宅,現時正等待地政廳審補地價金額,因此,今年內未必可以推售此住宅樓花,該地段若成功改建後將興建兩幢住宅,共提供330個單位。

匯豐傳加息1/4厘

星展料樓價升勢未改



受低息及樓市供不應求帶動,預料本港樓價今年將持續攀升。

香港文匯報訊(記者 劉璇)市場盛傳,匯豐將於本週內加按息25點子,中銀及渣打或會跟隨。星展銀行經濟師盧明俐昨認為,即使有個別港銀加息,但整體的低息環境最快要2至3年後才會明顯變化,屆時樓市才会有大調整。她指,受低息及樓市供不應求帶動,預料本港樓價今年將升5%至10%。

樓價今年料再升5%至10%

從市場經濟最基本的供求關係而言,星展認為政府辣招在短期內令投資性需求降低,但本港地少人多、嚴重失衡供求關係仍然持續。星展香港預期,本港2013年至2015年平均每年有1.44萬個私人單位落成,至於施政報告中提出更改土地用途的影響,預計於2018年後才會逐漸顯現。

另一方面,利率走勢是影響本港樓價的另一重大因素,低息環境支持樓價繼續上升,這一走勢最快於2至3年後發生變化。因此,盧明俐預期今年樓價仍呈上升態勢,升幅約5至10%。

低息環境將維持兩至三年

盧明俐表示,本港息率受美國牽制,而美國加息於今年內發生的可能性低,但是不排除美國有機會於2至3年後會加息,最遲2017年前亦會有所變化,受美國息率變化影響,她預期加息後,屆時本港樓價或會出現大的調整。

市場盛傳匯豐因應成本上升,本週內將帶頭上調按息,中銀及渣打很可能會跟隨。不過,由於目前樓市淡靜,樓宇按揭業務萎縮,大部分銀行在要保住按揭業務不大幅倒退方面已經「擦爆頭」了,應不會貿然加息趕客,所以市場估計有條件加息的銀行,加幅亦不可能太大,一般預計加25點子,以彌補金管局要求新造樓按揭風險加權比率不得低於15%下限的新增成本。

香港文匯報記者 梁悅琴

