



二手陷冰河期 豪宅劈價兩成

辣招加息重創港樓市 2400經紀恐失業

屋苑	叫價/萬元	成交/萬元	減價/萬元
怡龍別墅洋房雙號屋	1,800	1,400	-400 (-22%)
尚翹峯3座高層D室	1,028	890	-138 (-13.4%)
海怡半島16座高層B室	750	705	-45 (-6%)
藍灣半島8座高層D室	1,130	1,075	-55 (-4.9%)
海韻花園5座中層A室	470	433	-37 (-7.9%)
嘉華星濤灣2座低層J室	540	516.8	-23.2 (-4.3%)
新港城E座中層6室	380	365	-15 (-4%)

資料來源：綜合各間代理 製表：記者 方楚茵

香港文匯報訊（記者 方楚茵、黃嘉銘）政府出「辛辣招」未滿月，再逢銀行加息，樓市死寂，罕有地出現十大屋苑僅一宗成交慘況，一二手樓價開始回歸現實。新盤一改以往高於同區二手兩三成開價的「唔憂賣」態度，貼市價甚至劈價開盤；二手劈聲不絕，如6年來未有成交的青龍頭怡龍別墅洋房，業主兩度劈價共400萬元，以1,400萬元連車位沽出，減幅達22%。代理業界七大商會昨指出，辣招已重創地產相關行業，目前樓價僅以極少的成交量來支撐，隨時會「失控暴跌」拖累經濟，並估計未來3至4個月將有10%至20%的地產代理公司即約300間倒閉，10%至20%約2,400名經紀失業。

劈價幅度達22%的青龍頭怡龍別墅洋房，據美聯吳鵬雄表示，此為樓盤6年來首宗成交，成交單位為雙號屋，建築面積約1,800呎，實用面積約1,547呎，三房連車位。業主原開價約1,800萬元，後因政府出招態度軟化，兩度降價，終以約1,400萬元成交。單位折合建築面積呎價約7,778元，實用面積呎價約9,050元。買家名下無物業。原業主於07年5月份以約838萬元購入上址，連環減價後轉售賬面仍賺約562萬元。

尚翹峯減價逾百萬速售
其實近日二手樓市死寂，不少業主願意割價出貨。據中原地產統計，上周末的十大屋苑僅有鴨脷洲海怡半島錄得1宗成交，其餘9個屋苑齊齊「捧蛋」，成交數據慘過沙士時期，二手交投陷入隆冬冰封狀態。上周末另一代理行美聯物業交投亦淡靜，兩天15大屋苑只有6宗成交，若只計及十大藍籌屋苑更只得5宗成交。

即使港島區樓再渴市，灣仔尚翹峯亦有業主因市況淡靜，寧願減過百萬求止賺離場！據中原張永泉指，尚翹峯3座高層D室，原業主今年一月放盤叫價為1,028萬元，近日見市況淡靜，願大幅減價138萬元，以890萬元成交，減幅達13.4%，單位實用面積498平方呎，建築面積651平方呎，實用面積呎價17,871元，建築面積呎價13,671元。原業主是次沽出單位賬面獲利371.1萬元。

不減價沒有可能沽出
利嘉閣總裁廖偉強形容，現時二手市況如冰河時期，業主若不減價幾乎沒有可能沽貨，二手成交大多要業主作出讓步方能促成。換樓客受制於額外印花稅(SSD)及雙倍印花稅(DSD)，出貨意慾極低，惜售情況比比皆是。

地產代理七大商會昨開記招，認為港府連番辣招已對物業市場及經濟造成很大衝擊，連長線投資活動也大幅減少，住宅成交徘徊在03年沙士時期每月3,000至5,000宗左右的水平，市場進入半冬眠狀態。而SSD出台後，辣稅推升成本和風險，不單令炒家卻步也令用家小業主惜貨而售，盤量減令市場出現價升量跌情況，市場依賴極少成交量去支持，價格缺乏穩固支撐，遇上衝擊時易失控暴跌。

料300代理公司倒閉
七大商會召集人兼香港地產代理商總會主席朱建蘭估計，未來3至4個月，將有10%至20%的地產代理公司倒閉，10%至20%的從業員失業。以香港地產代理商總會現時公司會員逾1,400間，地產從業員逾1.2萬人計，即涉及約300間公司倒閉及2,400經紀失業。



在政府連番出辣招及銀行加息下，三手業主紛紛減價求售。

業界六建議 平穩樓市

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）地產代理業界七大商會昨開記者會，指政府連串遏抑樓市措施，「方向沒錯」但「方法有錯」，目前樓價僅以極少的成交量支撐，遇上衝擊容易失控暴跌，令社會財富蒸發，恐造成「損害樓市及經濟」、「不利市民改善居住環境及投資」以及「代理行倒閉從業員失業」的「三輸」局面。商會昨提出多項建議（見表），以期平穩樓市及減低對代理業的衝擊。

建議當中不少為新瓶舊酒，當中較為具話題性的建議為房屋證券化。有關建議指，單是香港居屋未補地價部分，粗略評估應有2,000多億元市值的資產，將其變為股票讓白表等需要房地產的人士認購，可解決因環球量化貨幣政策而帶來的錢多貨少問題。

對此，有學者指出，有關證券化建議雖有彈性，但風險甚高，更有可能助長炒風。而且最重要的是，措施對上車自住人士絕對沒有任何幫助。

將房地產用證券形式去發售，可滿足市場投資需求的建議，是由祥益地產總裁汪敦敬提出，主要是將政府的居屋未補地價部分證券化，可先讓白表或輪候置業資助的人優先認購，令本來要等待數年才等到新居屋的人士，在等待期間他們的積蓄可以得到保值，就算樓價和物價在這段時間飆升，他們的積蓄的價值也不會因為「縮水」而幾年後連首期也付不起。



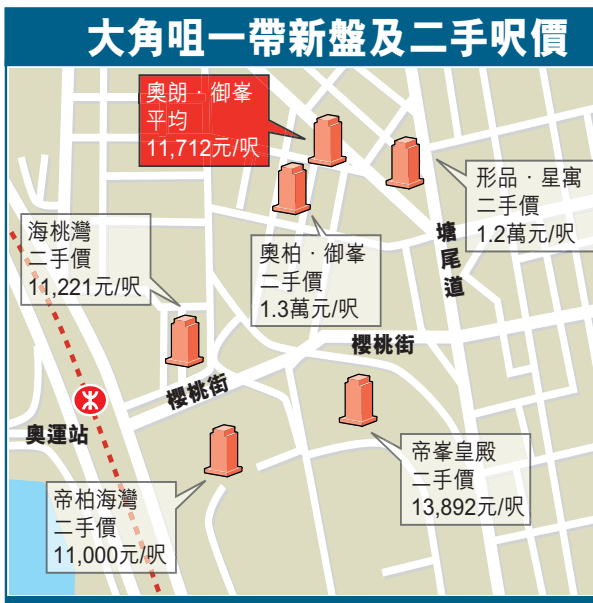
七大地產代理界商會向政府提出多項建議。香港文匯報記者黃嘉銘攝

代理界七大商會主要建議

1. 應立即收回部分港英年代以「私人遊樂場地契約」形式批出，而又已經到期的私人會所土地以供興建住宅或寫字樓，根據10年前的資料顯示，66個會所總面積達475公頃，即如25個維多利亞公園般大。
2. 加快或簡化農地轉住宅用地的申請審批手續。
3. 股東全是香港永久居民的有限公司可豁免繳納買家印花稅。
4. 盡快推出居屋逾期樓花讓合資格者抽籤選購。
5. 放寬香港永久居民置業自住的按揭貸款。
6. 將房地產用證券形式去發售，滿足市場投資需求。單是香港居屋未補地價部分，粗略評估應有2,000多億元市值的資產，將其變為股票供認購，可解決因環球量化貨幣政策而帶來的錢多貨少的問題。

製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

奧朗低二手價 15%推50伙



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府連番出招及銀行加息下，發展商為求去貨新盤開價亦趨審慎，主打上車客的大角咀奧朗·御峯昨以低過二手價10%至15%推出首批50伙，平均建築呎價11,712元（實用呎價16,055元），平均即供呎價11,126元（實用呎價15,242元），建築面積351方呎開放式單位即供入場費397.38萬元，建築面積440方呎1房戶即供入場費452.1萬元。同樣主打上車盤的元朗尚悅昨以原價加推50伙，建築面積490方呎2房戶即供入場費327萬元。兩盤最快本週六揀樓。

料加價空間最多10%
奧朗·御峯發展商信和置業營業部聯席董事田兆源稱樓盤有5%至10%的加價空間，他形容首推50伙的開價為市區開心置業價，貼近二手價，已考慮客戶對400萬至500萬元物業的需求。上述單位包括開放式及1房戶，實用面積由256至322方呎，訂價由418.3萬至539萬元，發展商提供建築期付款（照訂價）及75天成交的即供分期付款（照訂價減5%），即售價由397.385萬元至512.05萬元。

樓盤未有提供二按，田氏指自上周三開放示範單位以來共錄逾1萬人次參觀，接獲逾3,000組準買家查詢，預期用家將佔買家比例約90%。預計首批50伙沽清可套現2.4億元，全部113伙售罄可套現逾6億元。

中環蔡日基表示，奧朗·御峯首批單位售價，較鄰近奧柏·御峯及形品·星萬二手呎價低約10%至15%，目前奧柏·御峯二手呎價約1.3萬元，形品·星萬二手呎價約1.2萬元。

尚悅原價加推50伙

同樣主打300萬至400多萬元上車盤，由恒地及新世界合作的元朗尚悅昨亦以原價加推50伙，平均建築呎價7,721元（實用呎價8,585元），分佈於第1及9座，建築面積由490至604方呎，實用面積由355至449方呎，訂價由344.2萬至482.6萬元，即供付款可照訂價減5%。消息指此盤已有10多伙獲預留。

其他新盤方面，消息指深水埗晉嶺及荔枝角一號·西九龍昨日各售出2伙，佐敦珀·軒售出3伙，粉嶺逸峯售出1伙。



田兆源（左）表示，奧朗·御峯的訂價已考慮客戶對400萬至500萬元的物業需求。