

# QE退出確立 業界料港未踏加息期



■ 經絡按揭 劉國園指，聯儲局可能減少買債，但目前加息條件仍然不足，預期今年底或明年按息或會輕微上升。

記者 張偉民 攝

香港文匯報訊(記者 黃子慢) 受政府多項樓控措施影響，本地樓市交投淡靜，連帶今年首4個月住宅按揭貸款批出宗數較同期下跌11.7%，令同業競爭更趨激烈；但一波未平一波又起，美國聯儲局正準備退市，息口有上行的機會，市場憂慮或會進一步打擊本地樓市。中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，香港跟隨美國處於超低息水平已近5年，息率回升或會令樓市造成負面影響，但循序漸進方式退市，料加息周期於2015年始展開，市場應有時間適應。

本港加息尚未有時間表，反觀近日樓市受「白居二」帶動，細價樓交投好轉，吸引不同按揭轉介公司對準市場，推出不同的優惠按揭計劃吸納更多客戶。

## 經絡夥東亞推「白居二」按揭

經絡按揭昨日公布，夥拍東亞銀行推出針對「白居二」市場的延長還款期按揭計劃。東亞物業按揭部主管錢偉倫表示，現時市場對於居屋第二市場的還款期計算方法大部分以30年減去居屋樓齡為主，還款期一般為6年至15年，迫使買家需選擇樓齡較新的居屋，以得到較長的還款期。該計劃為樓齡在20年或以以下單位，提供最高為25年的按揭年期，增加買家彈性。

經絡按揭首席經濟分析師劉國園表示，目前「居者有其屋計劃」的屋苑總數有196個，撇除27個樓齡達30年及以上，再將餘下169個按樓齡劃分，當中有達140個樓齡達24年或以以下之居屋屋苑即時受惠，佔整體逾八成。本港每個月按揭金額達300億元，而目前降至100億元，預期下半年按揭市場平穩，而按揭金額將會按年下跌2成。

另外，中原按揭亦推出全新「白居『易』按揭計劃」，透過該行轉介申請成功的客戶可享全期按息低至P-3.1%(P為5.25%)，1%現金回贈及兩年罰息期，並為樓齡在21年或以以下的單位，提供最長可達25年按揭年期。

美國聯儲局剛公佈退市計劃，王美鳳表示，香港跟隨美國處於超低息水平已近5年，近年樓價被上升很大程度是受低息推動，故息率回升或會令樓市造成較大負面影響。不過，美國剛表明將以循序漸進方式退市，退市步伐屬於溫和，相信由縮減買債規模至完全結束QE需時一年，料加息周期於2015年始展開，市場應有時間適應。

## 港樓按競爭激烈難減息

至於本港按息走勢，王美鳳認為，由於今年樓按貸款量萎縮，目前銀行樓按競爭維持激烈，故亦不會輕易上調按息，她相信今年下半年按息平穩機會較高，息率約介乎2.15%至2.3%水平。

劉國園亦指，雖聯儲局可能減少買債，但目前加息條件仍然不足，由於銀行利潤空間少，預期今年底或明年按息或會輕微上升。

利嘉閣董事總經理黃詠欣亦預計，由於預期最快明年年底才有機會加息，加上「白居二」帶動下，細價樓交投好轉，料下半年住宅市場將回暖，預計今年全年新取用按揭貸款宗數下跌15%至6.5萬宗，新取用按揭貸款額則跌10%至1,700億元，則平均每宗260萬元。

# 新盤續「解凍」 港圖灣七一出擊

## 13盤上載樓書 5盤加推價單

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 一手住宅物業銷售條例生效近2個月，發展商開始加快推盤或重推步伐，嘉里建設於土瓜灣的港圖灣已獲批入伙滿意紙，並於昨日傍晚上載售樓書，最快可趕及下周末七一回歸假期以現樓形式推售。至於利凱資金於西營盤第二街的懿山亦於昨日重新上載售樓書，至今市場上已有13個樓盤上載售樓書，當中5個樓盤已公布甚至加推價單，合共提供373伙，4個樓盤已發售中，至昨晚止合共售出99伙。

### 一手新例實施以來新盤表現

樓盤	推售	銷量*
何文田DUNBAR PLACE	30伙	21伙
粉嶺逸峯	146伙	66伙
	95伙(加推)	明日上午11時推售
九龍城THE AVERY	21伙	6伙
深水埗晉嶺	31伙	6伙
佐敦珀·軒	50伙	周日中午推售
大坑上林	已上樓書未公布	-
元朗尚悅	上月底因售樓書平面圖中工作平台內，分體式冷氣機之室外散熱機位置出現錯誤，要再修訂售樓書押後推售。	-
油塘OCEAN ONE	本月初售樓書內的牆身表達的上色出錯，要再修訂售樓書押後推售。	-
跑馬地嘉柏薈	已上樓書未公布	-
香港仔深灣9號	已上樓書未公布	-
西營盤懿山	已上樓書未公布	-
土瓜灣港圖灣	已上樓書未公布	-
銅鑼灣YOO RESIDENCE	已上樓書未公布	-

\*截至昨晚8時  
製表: 記者 梁悅琴

嘉里建設方面指出，港圖灣售樓書於昨天上載到一手住宅銷售監管網及項目網頁，並可於鯉魚涌嘉里中心大堂24小時取閱，今日下午會邀請傳媒及地產代理參觀位於九龍灣MegaBox的展覽中心及示範單位。消息指，港圖灣於明日開展展覽中心及示範單位予公眾參觀。為準確測試市場反應，發展商傾向發放價單後收票。

### 港圖灣呎價料1.3萬-1.5萬

此盤為繼太古地產的何文田DUNBAR PLACE後，一手新例於4月29日生效以來，第二個推出的全新樓盤。嘉里發展執行董事朱葉培上週曾表示，港圖灣售價會參考紅磡海逸豪園，目前平均實用呎價約1.3萬至1.5萬元，山景單位參考現崇山，新例前實呎價1.5萬元。

港圖灣樓高36層，提供175個住宅單位，包括實用面積508方呎2房戶至890方呎3房戶，並有10個特色戶，分布于6樓連平台、47樓、及48樓頂層連天台，實用面積由487方呎至1,340方呎，當中6樓的平台面積由327方呎至604方呎，48樓的天台面積由747方呎至1,117方呎。

對於西營盤第二街懿山的新樓書中部分單位的間隔有所改動，如樓書頁18浴室的洗手盤位置有所改動；及第19頁的BR.3睡房的牆身設計有改動，一手住宅物業銷售監管局有何回應？一手銷售監管局發言人表示，在收到一手住宅物業銷售文件，例如售樓說明書、價單和銷售文件後會盡快完成審視。如發現有懷疑違例情況，銷售監管局會進行調查。假如懷疑違例的情況性質嚴重，銷售監管局會在不妨礙司法程序下盡快公布有關違例的個案及其懷疑違例的情況，讓準買方有所防範。

### 深水埗晉嶺昨售2伙

各大發展商於本周內相繼上載售樓書或價單，其中嘉華已把香港仔深灣9號及跑馬地嘉柏薈按新例的售樓書上載，準備重推。至於莊士機構於佐敦珀·軒亦已按新例上載價單，推出50伙，平均實用呎價23,989



■ 嘉里建設於土瓜灣的港圖灣已獲批入伙滿意紙，將以現樓形式推售。

元，將於周日以先到先得方式開賣。此外，根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，遠東發展於深水埗晉嶺昨售出2伙，分別為12樓A及17樓A室，售價分別為596.63萬及614.8萬元，2伙買家均採用90天即供付款方式。

# 遠東：減郊野公園釋出土地

樓市當中，600萬元以下的住宅物業後市潛力「一定沒有問題」，關鍵只在於市場能否生產足夠600萬元以下的物業。他建議政府不應再依照以往殖民地時代的規劃來做事，應放棄郊野公園，開發更多的居住空間給予港人。

### 內地客集中炒貴價貨

邱達昌指出，現時香港貧富懸殊情況的確較以往嚴重，住劏房的人數大增，反映中小型住宅需求極高，並指特首梁振英在樓市施政方針正確。他認為，600萬元以下的住宅物業後市潛力「一定沒有問題」，過億豪宅亦然。相反，近年新興的4,000萬元至5,000萬元的物業風險最大，皆因部分外國客人等來港居住時的房屋津貼減少，他們不會租得起該類物業，而且部分有力買得起

4,000萬元至5,000萬元的物業的內地客很可能是炒家，資本實力未算十分雄厚。

此外，邱達昌又指，殖民地時代的規劃講求的是西方式的享受，故大量開發郊野公園，但傳統的香港人對此需求不多，有關的環保理念早已不合時宜，他直言自己已經常向港府甚至北京反映有關情況，建議港府應「興建多幾個維園」，不應再拘泥於郊野公園，「還香港人更好的居住環境」。

該公司亦屬意發展中小型住宅，當中深水埗晉嶺已售出4成單位，另外於黃大仙環鳳街68至86A號舊樓項目收購已近尾聲，預計重建一些600萬元至800萬元單位，呎價定位於1萬元左右。首席營運總裁陳志興更表示，最便宜單位或可以400萬元入場。



■ 遠東發展主席邱達昌指，郊野公園是殖民地時代的規劃，但傳統的香港人對此需求不多。

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 被外界稱為「老虎仔」的遠東發展(0035)主席邱達昌昨日與傳媒分享對香港土地用途的見解。邱達昌表示，要解決現時樓市的問題，「供應」始終是關鍵，直言政府拿出來的地太少，而現時本港

## 仲行籲資本利得稅取代SSD

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、實習記者 任麒霖) 政府推出「加辣」以來，市場交投大幅下滑。仲量聯行香港董事總經理曾煥平表示，相關措施「落藥太猛」，令二手住宅供應短缺，反而令樓市問題惡化，建議政府應取消雙印花稅(DSD)及壓力測試償債比率，以資本利得稅取代額外印花稅(SSD)。

他解釋，資本利得稅是以每名人士於物業的賺錢幅度扣稅。與SSD不同的是，當用家因私事急於套現時，碰巧樓市不景要蝕讓，用家仍要支付SSD，但資本利得稅則只懲罰投資者，更有效打擊投機人士。被問到資本利得稅會否影響用家的換樓成本上升，曾氏指，假若該名用家於短時間內突然轉手獲利，已經是投資行為，扣稅亦是情理之中。

### 美聯儲收水 樓價掉頭落

曾煥平又指，由於現時香港物業價格已達高位，美聯儲或在不久將來終止量寬措施，刺激長期利率上升，認為政府是時候檢討樓市政策，即使日後沒有該些需求管理措施，樓價亦會掉頭回落，預料存款利率上升至3厘，樓價就有可能下跌20%至30%。取消DSD及以資本利得稅的方法有助提升二手市場供應量。

### BSD豁免逾2千萬元買賣

曾煥平同時建議政府對價值超2,000萬元以上的住宅取消買家印花稅(BSD)，認為自由市場不應對豪宅買賣加以限制。他揚言，根據該行的資料，今年首季的樓價對比去年首季已下跌10至15%，顯示需求管理措施已見效，認為政府不應再「加辣」。相關建議將會報告予各商會參閱，一至兩周內亦會寄信予政府相關部門。

## 前香港仔消防局改商貿

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 配合政府賣地計劃，規劃署向城規會建議修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖》，涉及將位於業街及黃竹坑道的前香港仔消防局，由現時的「政府、機構及社區(1)」用途，改劃為「其他指定用途(2)」註明「商貿」，日後可作商業或酒店等用途，相關改劃建議今日於城規會審議。

另外，同區漁暉苑天暉閣及毗鄰的漁光道體育館(部分)，亦因應現狀，由「政府、機構或社區」改劃為「住宅(甲類)」，並將高限由5層修訂為120米。

### 恒地新地米埔地盤料通過

市傳由恒地或新地等持有的元朗米埔地盤，相信今日會獲城規會通過。項目位於錦繡花園及竹園村之間，修訂方案地盤面積增加6.4%至666,808方呎，總樓面增至148,997方呎，平均單位面積增加至1,999方呎。

另外，「殼王」陳國強與邵氏主席方逸華2011年投得的西貢酒店地，申放寬地積比率及上蓋限制，以興建3幢酒店連商業設施，共涉28.97萬平方呎樓面，相信將通過城規會。

## 駿景園97貨虧損254萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產黎子傑表示，該行錄得火炭駿景園9座高層D室剛易主，實用面積1,038方呎，成交價908萬元，折合實用面積呎價8,748元。據悉，業主於1997年7月以約1,162萬元購入上址，今番易手帳面虧損254萬元。黎子傑續稱，駿景園本月暫錄5宗買賣成交，平均實用面積成交呎價10,196元，平均建築面積成交呎價8,608元。

## 太古城三房賺7倍走貨

香港文匯報訊 中原地產陳彪表示，該行最新成交為太古城春櫻閣中層C室，原業主最初放盤叫價1,200萬元，後跟隨市況調整減至1,180萬元，再經買家還價後，原業主有感其具入市誠意，再下調售價至1,130萬元，累積減幅約6%，以單位實用面積897方呎計算，呎價12,598元。原業主轉手賬面大幅獲利997萬元或7.5倍。

## 中環旺興8樓1300萬沽

香港文匯報訊 美聯商業蕭惠碧表示，該行剛促成中環旺興大廈8樓全層的成交個案，面積1,450方呎，成交呎價8,966元，成交價1,300萬元。物業連租約成交，每月租金約28,000元，租金回報約2.6厘。該廈鄰近中環地標之一的中環中心，且受市建局的中環街市活化項目的帶動，發展潛力獲看高一線。