代理遊行促撤招 港府：待樓市復常

業界：成交慘如沙士 恐2/3人失業

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、實習記者 任麒霖）面對高樓價造成的泡沫環境，政府過去一年推出3項辣招為樓市「降溫」，雖然成功阻止樓價再升，但就令物業交投量大幅萎縮至每月僅4,000至5,000宗水平，較出招前下跌逾四成，情況近乎沙士時期。地產代理昨日發起大型遊行抗議，希望盡快撤銷雙倍印花稅(DSD)，聲稱長此下去會有三分之二業界失業。政府昨晚回應指明白業界的關注，惟強調辣招為「非常措施」，有推出必要，至市場回復正常才會調整或撤銷。

地產代理昨日的遊行，早上10時半由維園出發，下午12時抵達金鐘政府總部遞請願信，全程不足兩個小時，參加團體合共20多個，主要為地產代理，亦包括按揭中介公司、裝修公司、業主組織等。以中原、美聯、利嘉閣和港置為首的四大地產代理及一眾小型地產代理罕有地共同遊行，其中美聯中原和港置更休業半日，一同遊行的還有立法會議員林大輝、謝偉俊等。大會指參加遊行人數約2.3萬人，警方則指高峰期約5,500人。

提5大訴求 盼取消DSD

大會主要向政府提出5點訴求，最主要希望取消DSD。政府發言人回應指明白業界的關注，但為遏抑市場亢奮表現，強調有必要在非常時期推出措施，認為長遠有利於香港的整體經濟。樓市最近呈現冷卻跡象，但市場情緒仍不確切。雖然美國可能退市，但利率偏低和資金氾濫的環境仍然持續，加上供應短期仍然偏緊，樓市泡沫風險不容忽視。政府將繼續參考一籃子指標，亦會留意與地產有關的行業就業情況，當物業市場回復正常情況，才會調整或撤銷有關措施。

有份遊行的中原集團創辦人施永青指，措施導致長期成交量偏低，對樓市並不健康；而面對美國可能退市，未來本港可出現樓價下跌的局面，業主需要一個交投量足夠的市場轉換投資，但現在連「轉身走位」的機會都沒有。他指公司生意額已跌六成半，估計DSD將導致大批地產代理失業，目前中原尚未打算減人手，但收入萎縮下留住員工有困難，情況繼續可能會減分行。

施永青：損港形象不利經濟

中原員工協會主席李玉祥補充，目前公司已實施「停薪留職」的措施，即部分從業員放棄底薪，但若有舊客要買樓，則會繼續用中原的名義工作並拆佣，估計約6%至7%的員工選擇這種方式。施永青認為，工商舖物業不應一刀切徵收DSD，短期炒家可以懲罰，但一些長遠投資活動要分隔開，以免影響本港投資形象，而投資活動減少會影響下半年GDP，對於經濟亦不利。

美聯集團董事總經理黃子華表示，遊行是要告訴政府業界的聲音，現時成交量近乎2003年沙士時期，情況持續將會有2/3從業員面臨失業，剩下1/3也要過「吊鹽水」的日子。曾經從事代理行業的方文彬(現為發展商尚家生活董事總經理)指了解業界感受，辣招對發展商亦有影響。政府出發點好，但成效不大，不少代理均認為犧牲沒有價值。

「無人買樓 無人裝修」

遊行現場不少地產代理對辣招抱怨，邵先生指：「辣招抑制樓價升高，但成交量就會停住，變成沒有意義。」另一名陳小姐亦說：「這個行業其實唔少人的，很擔心。」一名裝修工人稱：「都無人買樓，何來有人裝修呢？一個月都開唔到十日工。」不過，亦有路人稱代理自私，又指代理「無嘢做先行出嚟」。而網上亦有聲音反對代理的抗議行動。

辣招苦主大聯盟五項訴求

- ■取消雙倍印花稅（DSD）辣招
- ■股東全部是香港永久居民的有限公司應豁免繳納買家印花稅（BSD）
- ■將換樓期由6個月延長至12個月，豁免真正用家繳納的雙倍印花稅（DSD）
- ■放寬港人換樓置業按揭
- ■全部辣招措施設立日落條款（到期時限）

製表：實習記者 任麒霖

■地產代理昨天發起遊行，希望政府撤銷「3D」辣招。 劉國權 攝

學者：目前不存在「撤招」條件

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地產代理指政府推出的樓市辣招影響生計。對此，有學者表示，一系列辣招，其實是作為土地供應到達市場前的緩衝手段，並緩和樓價高企所帶來的泡沫風險，但「後遺症」是交投急降，地產代理的利益無可避免受損害。惟現階段「政府無得揀」，樓市不存在撤招的條件。有學者更指地產代理是「好天收埋落雨柴」的行業，對業界影響或未如想像般大。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，明白地產代理的訴求，但業界亦需明白，政府正處於一個兩難局面，雖然政府努力增加長遠房屋供應，但畢竟需要時間，面對樓價高企的問題，政府只有推出措施應付目前的樓市變化。「針無兩頭利」，壓抑需求的同時，業界的利益一定會有損害，「政府無得揀」。

壓抑需求防樓泡風險

對於業界批評政府「辣招」無阻樓價回落，樓價於出招後一直「半天吊」，時升時跌。潘永祥說，近年外圍量化寬鬆的措施，令本港息口低企，樓價有升無跌。政府出招的目的，是為了中和這些利好因素所造成樓價飆升的局面，「如果現時樓價『唔上唔落』，不正好反映政府『落藥』適中？」

潘永祥續說，落藥太輕，就回應不到社會近年的置業需求，亦無法對沖樓價高所帶來的負面影響；落藥太猛，則隨時令業主淪為負資產。他並認為，除非地產代理可以說服市場，自由經濟是最好的解決良方，並無視撤招後交投上升、一旦面對市況逆轉時可能出現的泡沫風險，否則現在的樓市就不存在撤招的條件。

影響或未如想像般大

長策會成員兼經濟學者關焯照亦稱，樓市近年面對泡沫威脅，政府出招原意是壓抑需求，以免日後泡沫爆破對市場帶來更大風險，出現類似以往九七金融風暴等的「翻版」。

他又說，抑壓需求的「後遺症」，地產代理無可避免受影響，但這個行業一向是「好天收埋落雨柴」的性質，過去兩至三年樓價急升，交投活躍，代理「1年搵3年錢」。他質疑影響是否如業界所說這麼大，而面對將來樓市可能出現大跌，現在樓市提早調整，或許對行業將來發展並不是壞事。

■施永青、黃子華、林大輝、朱建蘭及何民傑等，向特首梁振英提交請願信。 香港文匯報記者 劉國權 攝

業界對辣招看法

- ■**中原地產創辦人施永青**：實施後整個行業生意少了很大部分，我們公司跌了差不多六成半，沙士期間都沒見過這樣的情況。會導致大批地產代理失業，推高失業率，政府應盡快檢討措施成效，DSD應該取消。
- ■**地產代理廖先生**：我都3個月沒接到單了。但還是要繼續做，我們都希望可以有光明的一天。
- ■**美聯集團董事總經理黃子華**：除地產代理外，其他行業如裝修工人、搬運公司、律師等亦會受牽連。現時物業成交量已接近沙士水平，情況持續隨時約萬多人被淘汰。
- ■**地產代理商總會主席朱建蘭**：如果當局再不回應，八大商會有進一步行動，不排除地產代理會「一家大細」再上街表達不滿。
- ■**「辣招苦主大聯盟」發言人何民傑**：約有2.3萬名業界及相關行業代表參與遊行，希望政府回應業界5項訴求，包括取消辣招、放寬港人換樓置業按揭及為辣招設立日落條款等。
- ■**立法會議員林大輝**：政府的印花稅措施無助壓抑樓市，更影響有意置業的香港市民。

製表：記者 顏倫樂 實習記者 任麒霖

樓市嚴重萎縮 8代理爭一單

香港文匯報訊（記者 黃子慢）政府為穩定樓價，先後推出買家印花稅(BSD)、額外印花稅(SSD)和雙倍印花稅(DSD)3項辣招以來，二手樓市成交逐漸萎縮，終達冰封效果。綜合市場數據，6月份整體物業註冊量合共錄得4,616宗，較5月的5,288宗下跌約12.7%。交投量每況愈下，連帶代理生計亦被拖累，以地監局最新數據6月持牌人數為36,918人計算，即約每8個代理爭奪一單成交。

政府於今年2月尾再次推出措施打壓樓市，隨後的4至6月，整體物業註冊量明顯下降，持續於低位徘徊。尤其是反映3月份市場交投的4月份土地註冊處數字，其整體物業註冊量為4,387宗，較3月份的6,841跌逾3成半。其中，二手的註冊量為2,464宗，按月下跌約3成。

購買力消化成交急降

其後，5月份整體物業註冊量有所回升至5,288宗。市場消息指，此乃辣招剛推出時買家普遍呈觀望態度，而業主對後市的擔憂令議價空間加大，令累積的購買力釋放，因而令註冊量有所回升。

惟一部分的購買力被消化後，6月份的整體物業註冊量下跌12.7%至4,616宗，宗數為2012年1月份錄得4,490宗後17個月以來次低，僅高於今年4月份的4,387宗。金額方面，6月份樓宇買賣合約登記錄得308.7億元，較5月份的311.0億元下降0.7%。登記宗數及金額分別為17個月次低及16個月新低，反映2013年5月間的市況相當淡靜。

每月持牌者減近100人

物業成交量下跌，作為中介的代理當然首當其衝。據地監局的數據反映，自4月份持牌人數已逐漸減少，平均每月以近100人的速度減少。市場人士表示，如成交量未見改善，預計代理將持續流失。

美聯董事總經理黃子華稱，辣招對樓市的副作用已清楚可見。樓市交投嚴重萎縮，自3項辣招出台後，整體物業註冊量已連續3個月處於4,000多宗至5,000多宗的低水平，今年上半年宗數累計只有約39,077宗，比去年同期下跌約28.7%，僅輕微高於03年沙士約35,200宗，創十年同期新低；若以1991年以來計算，則創23年同期次低。

十大屋苑二手成交按周跌7%

香港文匯報訊（記者 黃子慢）昨日大批地產代理響應業界遊行，三大代理行為此而專門休市半日。再加上踏入7月，多個一手新盤準備推出市場，搶去二手客源及市場焦點，以上因素均使過去周末兩日的二手成交量呈橫行狀態。

新盤出爐 中價樓影響深

中原地產統計，中原十大屋苑過去的周六、日十大屋苑錄得11宗成交，較上周無升跌，交投量持續於低位徘徊。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，美國宣布即將退市，加上銀行傳出加息，嚴重影響本港樓市，買家入市態度審慎，對後市表現觀望。再加上踏入7月，多個一手新盤準備推出市場，搶去二手客源及市場焦點，預計特別是500萬元以上之中價物業最受影響，反觀新界區細價樓影響則較輕微，仍持續獲上車客追捧，預計二手交投將持續膠着，若本月份一手新盤銷理想則有望帶動交投氣氛，刺激買家入市意慾。

根據美聯統計，過去的周末美聯十五大藍籌屋苑錄得約14宗買賣成交，較上周末錄得之18宗下跌約22.2%；若按十大屋苑統計則錄得13宗成交，按周挫約7.1%。美聯執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，辣招未能有效調控樓價，二手成交量繼續於低位徘徊，加上為配合地產代理業界今早發起遊行，行內大量代理響應，如同半日休市，故本周末指標屋苑交投回落。

樓市交投拉鋸，市場也有個別減價個案出現：將軍澳富麗花園一個建築面積718呎(實用面積527呎)單位，業主將叫價下調12萬元放盤即獲換樓客承接，成交價約438萬元。鯉景灣本月首宗成交單位為觀暉閣低層C室，建築面積575平方呎，實用面積489平方呎，兩房間隔，業主原叫價600萬元，及後減價20萬元，以580萬元易手。

上半年註冊量沙士後新低

另外，土地註冊處資料顯示，6月份全港共錄3,772宗二手住宅買賣登記，較5月份的3,093宗回升22%。利嘉閣研究部主管周滿傑指出，5月份樓市氣氛好轉主要因銀行減息提振市場氣氛，用家尤其是中產家庭購買力重返二手大市，帶動二手交投回升。

受政府辣招拖累，今年上半年二手註冊量拾級而下，創自2003年上半年沙士襲港時期後的新低。根據土地註冊處資料，今年上半年二手住宅註冊量共錄得約2.3萬宗，即平均每月不足4,000宗，二手市場交投低迷。其宗數較去年上半年減少約37%，並創紀錄第三低。翻查紀錄，連同今年上半年一併計算，半年二手住宅註冊數字不足2.4萬宗僅曾出現3次，分別為2002年下半年2.14萬宗、2003年上半年1.89萬宗及今年上半年2.3萬宗。

■元朗溱林對外開放示範單位，發展商表示過去周末兩日共錄得逾300枱客參觀。

新盤上半年註冊量減40%

香港文匯報訊（記者 黃子慢）踏入7月，一手新盤開售終見提速，接連多個發展商推售旗下新盤。新世界透露，旗下元朗溱林在過去周末兩日合共錄得逾300枱客參觀，反應理想。惟一手市場經歷一手新例洗禮，據土地註冊處資料顯示，一手私樓註冊跌幅明顯，由去年下半年的7,305宗下跌至今年上半年的4,424宗，按半年度跌幅近4成，創2008年下半年後新低。

港圖灣累售逾百伙

近期一手市場全新盤備受追棒，由嘉里發展的土瓜灣港圖灣銷情持續，項目累售逾百伙，綜合市場消息，該盤昨日截至9時錄得最少5伙成交，連同周六兩日約沽近12伙。其餘一手新盤昨截至9時未錄得任何成交，連同周六兩日一手共有16宗成交。而深水埗領則於上周五對樓書作出多項修改，包括平面圖等。