辣招一周年

升幅輸通脹 樓市臨轉角

新盤劈價加快回調 後市將反覆偏軟

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府去年10月開始向樓市落重藥，半年間連推兩項重稅，最高付稅金額高達樓價23.5%，樓市升勢顯著減慢。本報統計，今年首9個月樓價累計升幅只得3.8%，跑輸同期升幅為4.3%的通脹，住宅交投更跌至每月平均約3,500宗至4,000宗的水平。最近多個豪宅新盤接連推出「減辣優惠」，被業界視為樓價回落的「催化劑」，樓市料已走入轉角市，後市將反覆偏軟。

辣招推出至今滿1年，統計今年首9個月的樓市表現，樓價仍然上升，根據中原城市領先指數(CCL)，指數由年初的115.6點，升至9月底的120點，升幅為3.8%，乍看數字會以為辣招無助遏抑樓價，但必須留意，去年同期的升幅為15.37%。與之相比，可見今年樓價升幅已大幅放緩。

官方樓價指數結束5連升

根據香港貿發局經貿研究公布數字，今年首9個月的消費物價按年上升4.3%，換言之，樓價升幅較通脹更加緩慢，顯示樓價升勢已經受控。翻查去年資料，全年通脹升4.1%，同期樓價則升21.43%，兩者存在極大差距。研究預測，今年全年通脹將為4.3%，觀乎最近新盤樓價不斷貼近二手，預計二手樓價亦會跟隨回落，後市「跌多過升」，全年樓價升幅料將落後通脹。

上周四差餉物業估價署公布9月樓價指數，雖然只是按月回落0.32%，但就結束此前連續5個月的升勢。萊坊董事及研究部主管林浩文於接受訪問時直言，樓市已進入轉角市。高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚亦稱，近月新盤以稅務優惠吸引買家，優惠並佔樓價一個頗大比例，但要留意這些樓價折扣並不會計入樓價的帳面計算，將影響差估署的樓價指數計算，預期樓價實質已有所回調。

購買力湧新盤 二手受壓

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，一手新盤在「供應增、需求減」之下，定價將有壓力，尤其市場預料短期內將有多個新樓盤登場，定價上更為克制。新盤溢價收窄，注意力及購買力勢必投向一手市場，因此需要放盤的業主唯有調低價格才能吸引買家，預期未來樓價仍有下調空間。

事實上，自政府去年推出雙辣招，包括買家印花稅(BSD)、額外印花稅(SSD)加強版，樓市明顯走進「分水嶺」。本報統計過去1年樓市變化，BSD去年10底推出時，CCL約116.07點，當月住宅成交量約8,855宗，其後至12月曾跌至114.38點，成交宗數更急減61.6%至3,400宗。

DSD影響大 交投劇跌60%

惟樓市日漸消化BSD影響，資金流向中小型物業、工商舖市場，樓市火速重拾升勢，至2月時CCL更突破120點，市場亦錄得6,420宗住宅成交。政府於是在今年2月底再出招，推出雙倍印花稅(DSD)冷卻樓市，之後半年CCL一直徘徊在118點至120點，最新則報120.72點，較1年前升4.4%。交投量方面，住宅成交量徘徊在3,500宗至4,000宗左右的極低水平，較1年前下跌約60%。

學者：倘無辣招 升幅更驚

■城大建築潘永祥批評，那些指樓價沒有跌的業界人士「毫無邏輯」。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、梁悅琴) 本港樓價高居不下，有市民認為辣招無效，城大建築科技學部高級講師潘永祥接受本報訪問時卻以非常肯定的語調說：「辣招絕對有效，唔止，我可以講係『十分有效』。」他認為若政府當初不推出辣招，今日樓價可能更高，那些指樓價沒有跌的業界人士「毫無邏輯」。

他以最近新盤天璽的推售為例，發展商新地推出減稅措施：「你看現在發展商只是幫手付七成稅，馬上超額認購幾十倍，之後加幾次價都仍然有人買。現在只係幫手付七成辣稅，假設新盤提供百分百減辣，以此視作政府取消辣招，你可以想像市場對於新盤將會有多麼瘋狂，而新盤售價又會否止於目前這個售價？」

政治生態礙「加辣」空間

潘永祥以跑步減肥比喻：「有好多人覺得跑極步都減不到肥，但你試諗下，如果你不跑步，是否會更胖？一樣道理。」樓價不跌反升，豈不是有「加辣」空間？潘永祥表示，目前的政治生態，加辣會引起更大的社會怨氣，尤其過去一年入市的業主，要面對樓價突然下跌，肯定會走出來反對，民生角度很難說服市民接受。

美退市機會大 置業量力

後市方面，他估計若美國退市一直「拉拉扯扯」，樓價半年內不會出現大跌，最多只跌5%至10%，但若美國明確釋出退市決心，本港加息下，樓價可能於消息出台後半年急跌20至30%。他又指，美國退市機會大，市民必須評估風險，並衡量目前是否有急需入市，再作決定，始終後市跌的機會多過升，「如果是我就不會而家入市」。

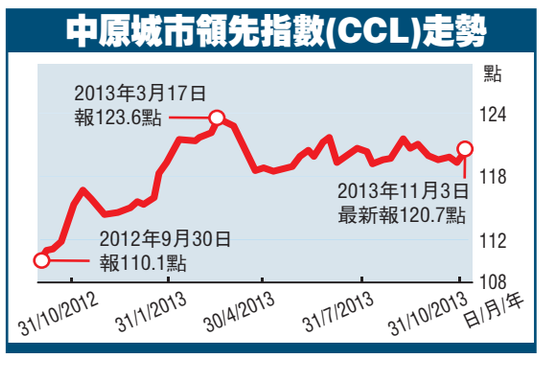
房屋發展研究中心研究員姚松炎認為，政府出招目的是想減少高位進場人數，屬風險管理，若從此角度看，政府的招數已收效，尤其是令交投量大降。他指出，近期發展商以送稅優惠吸客，出現一手盤搶二手客，成交量其實無升過，購買力仍然好少，只是「塘水滚塘魚」，因此毋須再出招。

辣招封住逃生門 陷兩難

但他亦擔心措施可能帶來反效果，形容「政府想消防員救火，知道火熱，不想有人走入火場，因此閂門，無人再走入火場，但若有火警，會焗死火場內的人。」情況正如現時買家不敢買樓，賣家亦賣不到樓，政府救一班人，同時亦害死一班人。他表示，政府若沒有靈活政策配合，好容易出現「悲劇」，若有隻大黑天鵝出現，如像1997年亞洲金融風暴等令樓價短期內急跌30%的情況，買家見要付重稅，自然不肯入市，樓為非流動性資產，賣家賣不到樓容易遭銀行逼倉，最終變成負資產。

投行巴克萊指出，隨着家庭收入和租金增長減緩，同時房屋供應增加，本港樓市將出現1998年以來第一個真正滑坡，樓價在2015年底前將下挫至少30%。該行予本港樓市的評級為「負面」，並預測寫字樓價格或下跌20%，但商舖可能持平。瑞銀、美國銀行、Jefferies Group LLC等投行近日都預測本港的樓價到明年底可能至少下跌20%。

中原城市領先指數(CCL)走勢



過去一年住宅成交量

時間	二手成交量	一手成交量
2012年		
10月	6,616	2,239
11月	6,133	1,064
12月	3,097	303
2013年		
1月	4,964	628
2月	5,224	1,196
3月	3,564	1,086
4月	2,464	844
5月	3,078	535
6月	3,745	135
7月	4,236	212
8月	3,195	535
9月	3,018	852
10月	2,789	774

資料來源：土地註冊處

制表：記者 顏倫樂

市民心聲

黃太：樓價可能跌20%

「政府辣招有效，起碼我要計番3年後樓價有無升30%先買樓，而家唔敢入市，想買樓都唔會買住，因為COST(付出的錢)真係好多，而且樓價仲好高，連公屋、居屋都好貴。我睇下年如果加息，樓價都係跌多，可能跌20%。」

黃太：樓價橫行居多

「辣招要比多啲稅，對我買樓實有影響，好似我咁，想換樓，DSD的影響最大，又要在6個月內換樓，而家又睇唔到樓價會繼續跌，之前美國唔係話無咁快退市咩？我睇樓價都係橫行居多。」

唐生唐太：現時不買樓

「作為香港人，我支持政府出辣招，而家樓市真係不正常地貴，我們都有物業，亦有單位收租，但要為人設想，樓價跌一半以上就差唔多。政府現階段有無條件加辣，我又唔敢講，但樓價貴到我哋都好反感，唔值呢個價，而家唔會想買樓啦。」

■記者：顏倫樂 ■攝影：張偉民

過去一年辣招時間表

2012年9月14日

金管局推出3項收緊按揭措施：

1、收緊個人第二套房的按揭申請。

2、申請人的主要收入並非來自香港，收窄最高按揭成數上限。

3、所有新造按揭年期上限一律定為30年。

2012年10月26日

政府推出「雙辣招」：

1、買家印花稅，非本地人士或公司名義買家徵收樓價15%稅項。

2、加強版額外印花稅，將稅階提高、年期加長。

2013年2月22日

政府推出「辛辣招」：

1、雙倍印花稅，把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。

2、印花稅修訂擴至非住宅物業，簽訂「買賣協議」之後，就要繳付印花稅。

2013年2月22日

金管局推出2項收緊按揭措施：

1、下調商業物業按揭成數上限10%。

2、按揭還款壓力測試由加息2厘增至3厘。

製表：記者 顏倫樂

辣招拖拉10個月未立法

■地產代理曾發起遊行，希望政府撤銷「3D」辣招。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府辣招推出超過1年，但諷刺的是，條例其實至今仍未能通過立法會，究其原因，商界利益受到辣招直接影響，成為「闖關」最大阻力 。政府雖然已多番強調無意「撤辣」，但業界並未「收貨」，組織大遊行、簽名運動等群起反對，加上多名立法會議員對條例提出修訂建議，令拉鋸戰沒完沒了。

枝節橫生 扯上雙非童

《2012年印花稅(修訂)條例草案》委員會今年1月開始，拖拉至今長達10個月，十多次會議中，每次都會有新的議題出現，一些議題又會被重複提問。本月中，終於進入逐項審議的的階段，但上周的第16次會議，又再次卡在一些細節上。有議員認為，條例允許雙非兒童可以委託監護人或信託人等代行購買住宅可額免買家印花稅(BSD)，將造成漏洞。

根據議員所指，漏洞會引致大批內地人循此途徑來港買樓，並可能會有代理人幫助內地客買樓，更擔心會引致上千宗訴訟，認為政府應採取進一步措施收緊有關安排。政府其後回應，指稅務局會以行政措施防止可能出現的漏洞，又指對非港人父母的未成年港人在BSD豁免上實施限制，可能涉及歧視。但似乎未釋除議員疑慮，有關議題更可能一直「發酵」，令辣招無法通過立法會。

除此之外，地產及建造界立法會議員石禮謙本月初亦提出修訂，建議港人公司可「先繳稅，後退稅」，若購入物業後3年內公司沒有股東變動、股權轉讓等，即可申請退回15%BSD；經民聯梁君彥提出政府應訂立「日落條款」；亦有建議指應豁免慈善團體等，但都被府明確表明不會修訂，主因擔心修訂會「引起新漏洞」，相關修訂建議亦未得到大部分議員支持。

商界反對 民間支持

商界強烈反對，但民間卻支持辣招，中大亞太研究所9月進行調查，63%受訪者認為樓市辣招應維持不變，僅4%人士要求撤銷，分歧頗大。

十大屋苑成交 4周末單位數

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 一手市場剛過去的周六日成交近200伙，反觀二手住宅，據代理統計周末十大屋苑只得5宗至9宗成交，僅是一手數字的「零頭」，亦為連續第4個周末錄單位數成交。

市場上，多個新盤推售，吸納市場購買力，二手承接力持續疲弱。據美聯物業分行統計，過去兩日十大屋苑錄得約9宗成交，縱然較上周末約7宗多出2宗，仍處極低位水平，並連續第4個周末錄單位數字成交。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，港島區新盤最近加入一手銷售「戰圈」，區內二手交投幾近癱瘓，3大屋苑只得1宗成交。另一方面，新盤繼續以貼市價及優惠推售，令二手持續於「捱打」狀態，部分業主雖主動減價，但減幅與普遍買家對期望存落差，拖累十大屋苑成交量低位橫行趨勢。隨着各區新盤陸續出籠，料市場短期難破一手獨旺局面。

業主減價未達預期

中原地產十大屋苑過去兩日亦錄5宗成交，僅較上周輕微回升2宗，由於基數小，雖然按周升幅達66.7%，但二手交投其實未見起色。本周末成交多集中於新界區，其中嘉湖山莊表現已屬最好。

各代理十大屋苑周末成交

代理行	宗數	上周宗數	升/跌幅
美聯物業	9宗	7宗	↑28.6%
利嘉閣地產	7宗	5宗	↑40%
香港置業	5宗	6宗	↓16.6%
中原地產	5宗	3宗	↑66.7%

製表：記者 顏倫樂