文匯報
WEN WEI PO
www.wenweipo.com
政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2014年2月24日 星期一
天色明朗 間有陽光
甲午年一月廿五 初六驚蟄 氣溫15-19℃ 濕度：70-90%
港字第23364 今日出紙3疊11張半 港售7元

辣招定 入市增

郭炳江料二手樓價將跌一成

香港文匯報訊（記者 蔡明曄、陳楚倩）立法會上周五三讀通過「雙辣招」草案，消除了樓市的不明朗因素，令買賣雙方不再觀望，購買力明顯釋放。在「雙辣招」通過後的首個周末及周日（22日及23日），除新盤銷情暢旺外，二手交投亦轉活，四大代理行的統計顯示，全港大型屋苑成交按周升9%至53%。新地聯席主席郭炳江昨表示，相信「雙辣招」只是暫時性措施，待樓市供應穩定，料政府會檢討。至於通過「雙辣招」對樓市的影響，他認為個別地區的二手樓樓價未來一年將會下跌一成，一手樓因建築費昂貴等問題，不會有太多跌幅。

「雙辣招」立法通過後 首個周末日十大屋苑成交

	22–23日	15–16日	按周變幅
中　原	20宗	13宗	↑53.8%
利嘉閣	21宗	14宗	↑50%
美　聯	14宗	10宗	↑40%
港　置	12宗	11宗	↑9%

■「雙辣招」立法通過後，助消除市場不明朗因素。 資料圖片

俗稱「雙辣招」的《2012年印花稅（修訂）條例草案》經過4天辯論，上周五終獲立法會三讀通過。新地董事局聯席主席郭炳江昨出席活動後回應表示，支持政府落實「雙辣招」，相信只是暫時性措施，是怕樓市升得太急而推出，所以相信待土地供應增加、樓市穩定後，政府會再作檢討。他又認為，政府現時的整體房屋政策正確，贊成政府未來10年建屋公私樓比例，「公私樓建屋比例為六比四，對社會穩定有幫助。」

建築費貴 新盤不大跌

郭炳江又預料，未來一年個別地區的二手樓價最多可能下跌一成，但要視乎該地區樓盤供應量多寡，市區盤會相對平穩一些，個別供應量較多的地方，會下跌多一些。至於新盤，他認為，由於一手樓的建築費仍然貴，預料新盤的跌幅不會太大。

他表示，其實樓價在近年已經下調，但因為二手樓成交慢，要待個別銀主盤又或要錢「平賣」的業主，完成交易後才會反映。但他也擔心二手樓成交量不足，令打算樓換樓的業主少了選擇。

新地副董事總經理雷霆昨出席旗下新盤活動時亦認為，「雙辣招」條例能夠通過符合市場預期，他指，現時樓市健康，一手新盤以真正用家為主導，旗下元朗爾巒主要買家為區內外換樓客及上車客。他也希望條例只屬短期措施，未來集團維持積極售樓策略，推盤步伐不變。

破心理關口 安心定價

地產界亦回應「雙辣招」草案獲立法會通過，認為有助大家衝破心理關口，業主無須再擔憂「辣招」會否被取消而終可安心定價，令買家亦無須再猶豫，可落實入市決定；總體效果是會令盤源增加，購買力得到釋放。但由於政府持續增加土地供應、新盤推銷增多，以及加息預期等因素，二手樓的減價幅度將會擴大，料今年上半年二手樓價須下跌10 %至15%才可望有承接。

而在「雙辣招」通過後的首個周末及周日（22日及23日），除新盤銷情暢旺外，二手交投亦轉活，據四大代理行統計，全港大型屋苑成交按周升9%至53%。（見另稿）

另外，郭炳江昨日否認新地爾巒是以「擠牙膏」方式推新盤，原因是改變銷售策略，改為出售現樓單位。

他稱，由於爾巒的地盤很大，要帶準買家參觀樓盤設施及單位，然後才可簽單，一次過推出多過100個單位是不可能的。

贊成財政預算案「減甜」

另外關於政府星期三公布的財政預算案，郭炳江贊成政府減少「派糖」，他指在長遠而言，由於人口老化，社會福利、醫療和教育都會有需求，因此政府經常性開支將快速增長。所以估計預算案將減少一次性紓困措施，並把部分一次性措施亦轉變成經常性開支，但認為現階段本港仍有盈餘，暫時看不到有加稅的需要，而他對於是否設立銷售稅亦沒有持任何立場。

除「貴買平賣」心魔 釋購買力

後市分析

香港文匯報訊（記者 蔡明曄）「雙辣招」草案獲立法會通過，地產界認為有助大家消除「貴買平賣」的心魔，讓買賣雙方不再猶豫觀望，會令盤源增加，購買力釋放。但由於政府持續增加土地供應、新盤推售增多，以及加息預期等因素，預料二手樓價會慢慢下調，今年上半年料跌10至15%。

利嘉閣地產總裁廖偉強昨指出，立法會剛三讀通過樓市「雙辣招」，一切塵埃落定，令一直冀望「撤銷辣招」的業主及觀望後市發展的買家，終要面對現實。盤源增加，購買力釋放，當然會刺激交投轉活。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，由於現時買家普遍在置業時已計入「辣招」的因素，故「雙辣招」前日三讀通過，未對市場構成衝擊。由於春節前市場所累積的購買力，以及個別二手業主願意削價沽貨的帶動下，上周末二手屋苑交投回暖向好。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦表示，「雙辣招」通過後，放盤業主需面對現實，二手減幅將擴大，料今年上半年，二手樓價需下跌10%至15%才可望有承接，料三月份二手成交量將較二月份谷底升三成。

DSD滿一年 二手交投挫4成

去年2月23日DSD（雙倍印花稅）辣招正式實施，至昨日正式滿一年，連同之前已推出的SSD（額外印花稅）及BSD（買家印花稅）夾擊，過去一年樓市受盡3D辣招打壓，二手住宅買賣登記大跌超過4成。反映整體二手樓價的中原城市領先指數，過去一年則僅跌3.48%，由2013年2月18日至24日的當周報121.64點，跌至最新的上周的117.41點。

■郭炳江（前排左四）預料，未來一年本港二手樓價會下跌約一成。

業主降價 二手成交升

接受現實

香港文匯報訊（記者 蔡明曄）俗稱樓市「雙辣招」的《2012年印花稅（修訂）條例草案》，最終在上周五正式通過，在大局已定之後的首個周末及周日（22日及23日），有不少業主都接受現實，各區繼續錄得減價個案，令二手樓交投在剛過去的周末日增加9%至53%。

美孚新邨錄6宗成交

中原十大屋苑成交統計顯示，上周末該行共錄20宗成交，按周升達53.8%，創近8個月周末交投量新高，十大屋苑僅得黃埔花園「捧蛋」收場，美孚新邨更錄得6宗成交；利嘉閣上周末十大指標屋苑共錄21宗成交，按周增50%；美聯十大藍籌屋苑則錄約14宗買賣成交，按周增40%的增長；港置共錄12宗成交，按周增加約9%，是自去年6月底以來首次連續兩周錄得「雙位數」成交。

港置高級執行董事伍創業表示，隨着各區業主跟隨一手下調叫價，加上農曆新年後之購買力逐步釋放，二手交投似有見底回勇之勢。當中中細價藍籌屋苑，如美孚新邨及沙田第一城之交投轉趨暢旺，而普遍交投集中於減價成交為主，反映細價盤承接力漸現。

二手交投增，樓價則續下調，各區都錄得減價成交個案。利嘉閣地產邱少明稱，近日美孚新邨交投回升，主要因為部分業主肯減價，加上農曆新年後增加的新一批放盤單位，業主一盤開價已較市價低約3%至5%，因而獲得買家垂青，推動交投加快；最新成交包括美孚新邨3期百老匯街67號高層B室，單位實用面積717呎，建築面積約955方呎，賣方於去年原開價730萬元，至今最終減價至620萬元成交，造價低市價近5%，折合實用面積呎價約8,647元，建築面積呎價約6,492元。

寶盈單位減價一成售

在將軍澳，中原柯勇指，市場最新錄得一宗寶盈花園成交，單位實用面積為484呎，低層兩房戶，剛以綠表價250萬元成交，折合實用呎價5,165元。他指單位最初開價278萬元，最近累減28萬元沽出，減幅約1成。原業主2001年買入持貨快將13年，現易手賬面獲利169萬元離場，單位升值2倍。

新盤旺銷 爾巒一周沽清167伙

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）趁新春後購買力回歸，各大發展商繼續落力推盤，大幅劈價四成的新地元朗爾巒自2月18日開售至今，不足一星期所有可推售單位共167伙已全部沽清，套現逾10億元。新地副董事總經理雷霆昨表示，爾巒銷情理想，決定加推百伙單位，售價維持不變，料本周內開售。另一邊廂，信置旗下海鑽．天賦海灣亦公布最新銷售安排，昨已上載第6張價單，原價加推20伙，定價由約1,443.4萬元至3,908.7萬元，實用呎價11,372元至21,634元。

雷霆昨表示，過去兩天爾巒的銷情可以「更為順暢」來形容，前天的銷售過程十分順暢，買家亦感到滿意，發售的85伙經已沽清。昨主要出售大單位及特色單位，銷情十分理想，目前已沽出大半。至昨日晚上，新地更新爾巒的銷情資料，指自2月18日開售至今，不足一星期所有可推售單位共167伙已全部沽清，套現超過10億元。

爾巒昨晚上載第三批加推價單，共121伙，原價加推。另公布銷售安排第4及第5條，即2月28日出售85伙分層單位，3月1日出售21伙特色戶。

料售價仍有上調空間

雷霆指出，加推單位景觀別致，涉及各類戶型。雖然加推樓盤在平均價格上比以往價單為高，但整體上售價維持不變，主要反映景觀不一。樓盤在開售初期以折扣推銷，稍後推出的單位在價錢上有一定上調空間，但目前仍為樓盤開售初期，是否加價要視乎市場反應再決定。

新地代理助理總經理陳漢麟表示，昨天開售的20戶特色單位已售出逾半，售樓過程順暢，買家亦滿意安排。累售超過150伙主要為本地買家，其中首次置業客及換樓客則各佔半數，有部分家庭客或會購買2套單位。第3批價單的單位將於月底前開售，至於第4批單位則視乎前者的市場反應。

據公布，爾巒自2月18日開售至今，不足一星期內，所有可推售單位共167伙已全部沽清。當中最高成交價之單位為菲利提諾大道第7座11B單位，樓價為1,731.6萬元，最高成交呎價之單位為菲利提諾大道第7座花園單位A，呎價為13,186元。

信置海鑽加推20伙

與此同時，信置旗下海鑽．天賦海灣亦公布最新銷售安排，昨已上載第6張價單，原價加推20伙，包括8伙特色單位及12伙標準單位；加推單位定價由約1,443.4萬元至3,908.7萬元，實用呎價1,1372元至2,1634元。銷售安排亦已上載，加推單位將於周四(2月27日)開售。據市場消息及一手成交網顯示，信置旗下項目周末兩日錄得9宗成交，觀月．樺峯沽出6伙；灣仔囍滙錄2伙成交，九龍城侯王道16號的THE AVERY沽出1伙。