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5月2日 星期五
甲午年四月初四 初七立夏
大致多雲 短暫陽光
氣溫22-26℃ 濕度：75-95%
港字第23435 今日出紙3疊11大張 港售7元
電子報 Apple iOS Android 文匯網

辣稅增在港買樓成本 新盤銷情平淡

黃金周睇樓團絕跡

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府未撤雙辣招、加上內地經濟放緩、人民幣貶值，及無大型新盤催谷下，「五一」黃金周不再含金，內地客睇樓團亦告絕跡。今年五一黃金周首天一手盤銷情冷清，綜合市場消息及一手住宅銷售網顯示，全港一手盤只售出14伙，雖然比去年同期的2伙要多，但仍是有史以來銷情最差的黃金周之一。買家以香港客為主。

■在2006年，萬景峰在五一黃金周開售時，售樓處人山人海。 資料圖片

■代理聚集囍滙第1期現場，等待買家出現。 梁悅琴 攝

過去11年五一黃金周一手銷情

年份	銷情
2014年	14伙(只計首天)
2013年	16伙(只計首2天)
2012年	66伙
2011年	124伙
2010年	73伙
2009年	128伙
2008年	逾35伙
2007年	逾110伙
2006年	逾960伙
2005年	逾740伙
2004年	逾950伙

註：2008年起五一黃金周假期由7天改爲3天

■製表：梁悅琴

五一新盤銷情

樓盤	銷情
馬鞍山迎海	4
元朗溱柏	3
灣仔囍滙	2
尖沙咀凱譽	1
元朗爾巒	1
元朗尚悅	1
油塘OCEAN ONE	1
筲箕灣樂融軒	1
合計：14	

■製表：梁悅琴

今年五一黃金周，本港各大發展商未有針對內地客推出優惠吸客，而且只主力谷單幢樓及貨尾，如尖沙咀凱譽、北角DIVA、灣仔囍滙等，各大地產代理亦沒有組內地客睇樓團來港，只有美聯物業安排少量內地客來港睇樓。

代理專車來港只睇不買

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，由於今年一手盤以貨尾盤為主，全新樓盤凱譽因位處市區，售價進取，要時間消化，令一手盤銷情表現一般。他稱，昨天安排了2組內地客分別乘坐7人車由深圳來港，參觀新界區多個一手盤，包括溱柏、蔚林及爾巒的示範單位，但未有內地客落實買入單位。

記者昨日於尖沙咀凱譽、灣仔囍滙及北角DIVA的示範單位或售樓處所見，整體睇樓反應只是一般，以一家大小的香港客為主，其中全新樓盤凱譽睇樓反應最好，消息指，全日約有100組客參觀示範單位。此盤首推22伙，分布於23樓、25樓及26樓，實用面積由359方呎至689方呎，售價介乎1,394.6萬元至2,368萬元，呎價29,484元至41,721元，折扣連送稅優惠最多達14.75%。消息指昨日售出1伙，為25樓B室，實用面積689方呎，售價2,269.3萬元。貨尾盤北角DIVA縱然延長優惠配合，但以預約形式睇樓，睇樓反應相對冷清；而灣仔囍滙1期有不少地產代理於樓盤附近落力拉客，參觀現樓示範單位反應一般，昨售出2伙。

■凱譽昨日開放示範單位，全日只售出一個單位。 涂若奔 攝

料黃金周僅20至30組客

布少明稱，由於BSD(買家印花稅)支付15%的稅款令內地客來港買樓意慾大減，況且內地樓市亦大減價，近年香港地產代理都沒有組織大型內地客來香港的睇樓團。不過，據香港旅遊業議會預計，五一黃金周期間整體內地訪港人次將較去年同期錄得10%至15%增長，他相信訪港旅客當中除旅遊消費外，亦不乏對本港樓市有興趣人士，因此於五一長假期間，美聯每日安排7人專車，穿梭深港兩地接送個別內地客來港參觀各區一手盤示範單位。美聯集團執行董事兼中國部行政總裁張錦成預計，今年於五一黃金周期間安排約20至30組內地客來香港，比平日多20%。

事實上，去年五一黃金周期間，本港一手住宅銷售條例剛生效，不少發展商要花一段時間整理新條例下的售樓書、價單及示範單位等更新資料，全港一手貨尾盤接近全線封盤，只有粉嶺逸峯及全新樓盤何文田DUNBAR PLACE已公布價單合共176伙可供發售，加上自2012年底雙辣招推出後，內地客來港買樓成本大增，去年一手盤銷情已受壓，五一首天只售出2伙，為10年來銷情最差的五一黃金周。

賽西湖業主劈價332萬沽

香港文匯報訊（記者 方楚茵）政府無意「減辣」，令放盤出現有價無市，心淡業主只有割價放盤。港島老牌豪宅賽西湖大廈，近日錄得大幅劈價一成半成交。而青衣區亦受到荃灣一手新盤推出在即影響，有盈翠半島業主減60萬元沽貨離場。

中原區國良指，該行上月底剛促成賽西湖大廈13座中層C室買賣，單位實用面積1,090平方呎，三房套房間隔，連工人套房及一車位，原業主於去年2月辣招實施後開始放盤，當時叫價2,150萬元，後見單位放盤逾年仍未獲承接，惟有回歸現實，劈價至市價水平，以約1,818萬元易手，減幅高達一成半，折合實用呎價16,679元。新買家為同區用家，購入自用。原業主轉手賬面仍獲利1,150萬元離場，物業升值1.7倍。

被辣招打殘的豪宅市場，有業主持貨七年終蝕使費離場。中原黃明珠指，實用面積1,855方呎的西貢溱喬單號屋，最近以3,080萬元成交，實用呎價16,604元，買家為用家。原業主2007年以3,000萬元入市，僅升值2.7%，獲利80萬元，但埋單計數要蝕使費離場。

盈翠減價避與新盤交鋒

荃灣區又將有大型新盤推出，面對發展商頻密推盤兼優惠多多，美聯梁岳宏指，為避免與新盤直接競爭，青衣區業主紛紛擴大議價空間。該行剛促成青衣盈翠半島12座中層B室成交，兩房間隔，實用面積約為512方呎，業主由590萬元減至約530萬元沽貨，折合實用呎價約10,352元。買家為外區上車客。原業主賬面獲利約70萬元，物業升值約15%。

首四月二手樓買賣減28%

香港文匯報訊（記者 方楚茵）二手交投雖於復活節「復活」，但回顧今年首季二手樓市表現卻極為沉寂。據土地註冊處最新數據，截至4月29日的首四個月全港僅錄11,503宗二手住宅買賣登記，成交總值576.94億元，預計兩項數字最終可達11,730宗及586.81億元，惟仍較去年同期的16,265宗及823.76億元分別減少28%及29%，且登記量值更分別創下近11年及近8年的同期新低，可見二手近況之疲弱。若按樓價劃分，8個樓價分類的買賣登記量更悉數報跌，又以中上價住宅萎縮情況最為嚴重。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指，因新盤接連登場瘋搶購買力，「三辣稅」及「3厘按壓測試」出台壓抑換樓需求，加上新興經濟出現泡沫爆破危機、內地經濟增長放緩、加息預期升溫等利淡因素浮現，換樓鏈動力顯著減弱造成成交量幾何級數下跌，導致價值介乎700萬至1,000萬元的物業買賣登記量值，同時銳減45%，分別至711宗及57.71億元，跌幅至大。

料第三季前可收復失地

但他相信，二手市場的利淡因素及其反面影響應已完全浮現，市場狀況一路見好，積壓購買力亦會因此陸續釋放，在辣招三讀通過後，業主沽樓意慾增加，議價態度明顯軟化，物業成交步伐明顯加快，預期往後二手住宅登記量勢可急起直追，樂觀估計第三季完結前便可完全收復失地，登記量更可望超越去年同期水平。

內地樓大平賣 較港樓更吸引

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於內地客來香港買樓熱潮減退，中原集團主席黎明楷表示，自2012年底政府推出雙辣招後，尤其是針對境外人士、高達15%的買家印花稅（BSD）稅款，已令內地客大幅減少來香港買樓，加上近期內地經濟又放緩、收緊銀根，部分早前買入香港樓的內地客都要拋售香港樓調錢返內地，因而出現低價、蝕讓的情況，況且內地客為子女來港亦可以租樓、不一定要買樓，都是令內地客減少在香港買樓的原因。

他指出，中原一向好少組內地來港睇樓團，對上一次為2008年將軍澳日出康城首都開售時，因內地樓市不好，組了一團內地客來睇樓，其後都以個別散客透過中原深圳據點再來香港。

美聯執行董事兼中國部行政總裁張錦成說，內地發展商近期亦大減價，目前內地物業對內地客的吸引力可能比香港大，近年部分內地客亦因應資產轉移，到美國、葡萄牙及加拿大等國家投資地產而減少在港買樓。

經濟放緩水緊成交縮

展望今年兩地樓市表現，黎明楷稱，內地樓市受經濟放緩和收緊銀根影響，今年交投量和價格都會萎縮及下降。相反，香港樓市會比去年略好一點，料一手盤交投量升30%至約1.3萬宗；二手成交應已跌至谷底，近月來業主減價，成交可回升，全年成交料可保持4萬宗，每月約3,000宗水平。

香港置業行政總裁李志成亦指出，現時內地客不一定趁黃金周假期才來香港，加上各大發展商亦未有全新樓盤推出，3D重稅及人民幣貶值下，內地客來港置業入市意慾減少，港置今年亦未有組內地客睇樓團來香港。

內地客佔比曾降至8.4%

以往喜好趁黃金周組一車車內地客來港睇樓的美聯集團，張錦成指出，自從政府推出雙辣稅後，內地客來港買樓成本大增，興趣已大減。據美聯物業資料研究部統計土地註冊處數據，自2012年底雙辣招推出後，內地買家佔本地一手私樓註冊量比率大幅下滑，去年首季更曾跌至8.4%之谷底水平。及後在仍有實際需求的內地居民入市、及發展商提供稅務優惠下，有關註冊比率略為回升至逾10%。

張錦成說，縱然近半年內地客入市比例一度回升，但比高峰期已遜色，加上如今五一黃金周只有3天假期，內地客對香港樓也已相當熟悉，毋須如以往用一車車旅遊巴載內地客來港睇樓，如今一般為內地分行轉介實客，公司用7人車安排1至2台客來香港買樓為主。