

放寬DSD 發展商急散貨

未來個半月推3800伙 全年料2萬伙搶秣市

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府上周公布放寬雙倍印花稅(DSD)換樓期限，由收樓日期計算「6個月」換樓期，二手物業可獲延長約1至2個月，遠期樓花新盤更加因此延長最多3年。有學者表示，修訂將有助新盤樓花「散貨」，預期今年將會多了一批遠期樓花盤「搶閘」推出市場，趁樓市未變壞時趕快賣樓，預測年內一手推盤量將推高至2萬伙，推盤量按年增36%，或相當去年新盤成交量的2倍。一手長遠並會分薄二手客源，預計500萬至1,000萬元的二手物業，成交量將下跌一至兩成，樓價並將進一步受壓。

經濟學者關焯照表示，換樓期限放寬，最受惠的一定是一手樓物業，特別是一些遠期樓花盤，有望擴充客路，令賣樓時少了一重顧慮。他續說，過去數年政府土地供應增加，運房局早前公布首季有多達8,000伙動工，而且美國明年退市在即，樓市充斥不明朗因素，預期今年將會多出一批遠期樓花盤「搶閘」推出市場，趁樓市未變壞時趕快賣樓。

事實上，4月份就有44個月(約3年半)超遠期樓花盤申請預售，前所未見，涉及信置及嘉華合資的將軍澳第66C2區地盤，提供544個單位，為歷來最長樓花期申請預售項目。同月申請預售的新地將軍澳天晉III A，提供960伙，亦屬超長樓花期，樓花期達32個月。而據本報統計顯示，在餘下約個半月(即第二季內)推出的新盤就有逾3,898伙(見表)。

二手購買力轉往一手

去年實際推盤量為1.25萬伙，成交則接近1萬伙，市場早前則預料今年一手推盤量有1.7萬伙，關焯照認為，換樓期放寬下，數量不止於此，預料會增加約18%至約2萬伙水平。他又說，雖然放寬換樓期後，過去發展商就新盤提供的送稅DSD措施原則上可以取消，但目前樓市未有條件減優惠，加上市場上不止換樓客，發展商亦要照顧一班投資者、有實力的用家等，相信發展商會繼續減稅吸客。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦認同換樓期「鬆綁」，一手新盤最受惠，尤其是500至1,000萬元左右的新盤，未來會多了一批準買家入場；不過相對地，這個金額類別的二手樓盤會因為購買力被攤薄，交投長遠將因而受壓，預測接下來這個類型的樓盤，交投會因此減少一至兩成。不過，受換樓

期放寬的消息刺激，加上新盤仍未出，這類型二手交投短期內卻會暫呈升勢。

布少明又坦言，5至6月期間預備推出的多個新盤都將受惠DSD放寬的消息，例如長實荃灣環宇海灣、會德豐與港鐵合作的柯士甸站 GRAND AUSTIN、信置等旗下大埔白石角逸瓏灣I及II等。其餘九建旺角麥花臣匯、遠東發展港島西尚嶺，亦預備本月開賣，估計亦將受惠。

換樓客毋須急切買樓

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥認為，換樓期放寬對於樓市的影響輕微，因為實質買樓需求並未增加，但相信因為一手新盤的換樓期延期，掃除準買家於購買新樓時的顧慮，部分購買力會由二手轉移到一手物業。

然而，他預期最終選擇買樓花的換樓客不會非常多。因為提早買樓花與否，與大市升跌亦有相當關係，當後市趨升時，準買家為免之後要付出更高昂入市成本，才會選擇提早買新盤，但現在樓市相反，正步入跌市，若換樓買家沒有急切置業需求，其實毋須選擇此時買樓，大可以再等至明年才入市。

計劃第2季推售部分新盤

樓盤	單位總數	發展商
荃灣環宇海灣	1,717伙	長實、南豐
旺角麥花臣匯	293伙	九龍建業
西營盤尚嶺	106伙	遠東發展
柯士甸站	691伙	會德豐地產、新世界發展
GRAND AUSTIN		
白石角逸瓏灣I & II	1,091伙	信置、嘉華
合計	3,898伙	



港府放寬DSD換樓期限，發展商加快推盤步伐，一些遠期樓花或提早推出。資料圖片



旺角麥花臣匯



荃灣環宇海灣

放寬首周 二手靜一手冷

香港文匯報訊（記者 方楚茵）政府雖放寬雙倍印花稅(DSD)換樓期，但二手市場未受刺激，美聯上周末10大藍籌屋苑錄約17宗買賣成交，按周升6.3%。利嘉閣十大指標屋苑錄15宗成交，按周更減6%，而中原十大屋苑上周末錄18宗成交，按周持平。一手樓亦未見好成績，截至昨晚八時半僅賣出1伙。對於成交反減，利嘉閣總裁廖偉強指，DSD放寬後的首周末二手交投下跌，主要因為業主議價態度漸趨強硬，用家不肯追價入市，致雙方再度陷入價格拉鋸局面。

不急賣樓 臨場反價5萬

美聯住宅部行政總裁布少明則指，放寬DSD後首周末，普遍換樓客問盤及睇樓活動增加，可見買家於利好消息出台後入市態度漸轉積極，惟部分業主因受惠換樓期延長後，有意換樓的業主有較充裕時間賣樓，令即時降價意願不大，加上早

前大部分筭盤已被吸納，樓價堅挺阻礙尋平盤的買家入市，新界區大型全新盤又推售在即，料屆時二手交投上升空間不大。中原亞太區住宅部總裁陳永傑亦指，二手屋苑交投未見突破，反映新修訂暫對二手市場幫助不大。

DSD換樓年期有望放寬，消息刺激下，市場出現反價成交，美聯營業經理關啟峰表示，因買賣雙方均信心大增，該行促成沙田翠湖花園E座中層2室成交，業主臨場反價5萬元，獲用家追價以約665萬元承接。單位實用面積約694呎，三房套房間隔，實用面積呎價約9,582元。買家為用家，原業主於10年1月份以約411萬元購入上址，是次轉售賬面獲利約254萬元。

海名軒減350萬沽

雖有DSD支持，但市場仍多見減價個案，據中原高級區域營業董事鮑志德指，日前促成海名軒3座中層B室成交，實用面積1,580平方呎，四房雙

上周末十大屋苑成交

代理	成交宗數	按周表現
港置	7	↓36.3%
美聯	17	↑6.3%
利嘉閣	15	↓6%
中原	18	-

套房間隔，原業主最初開價3,800萬元，經雙方議價後，大幅減價350萬元沽出，讓幅達9.2%，單位終以3,450萬元成交，折合實用呎價21,835元。原業主於2005年5月以2,087萬元購入單位，賬面獲利1,363萬元。

一手僅賣1伙 成交奇淡

新盤方面，據一手住宅物業銷售資訊網，截至昨晚八時半，只得太古地產旗下的港島鯉魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES上載一宗成交，成交奇淡。

換樓型屋苑交投料短暫升



■太古城以換樓客為主，近日睇樓量明顯增加。

高，消息公布後該區已錄得至少5宗買賣，有換樓需要的用家積極睇樓，交投氣氛不俗，周末睇樓量按周升2成。

趙鴻運又指，今次辣招放寬，主要為換樓客增添靈活性，同時觀乎港島東區遠期樓花不多，向來為「換樓型屋苑」太古城至為受惠。屋苑入場價由700多萬元起跳，買家以換樓客為多，鮮有上車客入市；當搬往金額較大的屋苑，不用因為換樓期限而急賣樓套現，故措施無疑為換樓客心理上增添支持。

至於同樣聚居不少中產的海怡半島，亦受利好消息刺激睇樓氣氛，美聯林潤強表示，過去兩天該屋苑預約睇樓量錄得約半成的升幅。

遠邊地區樓盤未受惠

利嘉閣高級經理余成表示，政府上周稍放寬換樓限制，業主換樓有較多時間考慮，刺激荔枝角美孚新邨賣樓換樓氣氛，買賣雙方均蠢蠢欲動，過去周末預約到屋苑睇樓的人流增加；但他補充，成交步伐可否進一步加快，則要視乎業主的臨場叫價態度。

不過「鬆綁」消息，似乎未對遠離市區的屋苑帶來刺激，利嘉閣關騰達指出，過去周末東涌映灣園睇樓活動表現維持平穩，由於屋苑自三月份以來消耗不少平盤，目前屋苑放盤開價普遍未夠吸引，部分準買家轉移至區內其他私人屋苑；加上不少用家等待荃灣區新盤開售，以致睇樓量及交投氣氛都不太活躍，估計短期內難以扭轉膠着局面。

太古城睇樓增成交升

被譽為中產屋苑之一的鯉魚涌太古城，過去周末睇樓氣氛明顯轉好，中原趙鴻運表示，自政府公布放寬雙倍印花稅後，買家入市意慾提



■白石角科研路地皮估值被降至每方呎4000元。

看淡前景

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市前景不明朗，除推動發展商加快賣樓花，發展商賣地出價亦變得「手緊」，地價如深陷泥沼，不斷下滑。繼上周屯門地價爆出12年新低，緊接本周五截標大埔白石角地皮亦不被市場看好，有測量師更大幅將估計由3月時每方呎樓面5,000元，削減20%至每方呎僅4,000元。往日被視為「豪宅區」白石角，「Level」一下子被推低。

每方呎地價降至4000元

高緯環球3月初於大埔白石角流標前，對於大埔白石角科研路地皮每方呎樓面仍估值5,000元，惟其後3月中毗鄰的科進路竟然「流標」，之後地價每況愈下，屯門井財街地皮上週更創出屯門區地價12年的新低，公司大中華區評值及諮詢部董事張翹楚對本報直言，「今時唔同往日」，對地價重新估計，料每呎樓面僅4,000元，估值僅約29.2億元。

他解釋，該一帶供應量極多，而且由最近賣地成績可見發展商出價保守，相信地皮最後只會以低價成交。不過，由最近屯門井財街地皮的造價看來，政府於地皮底價上亦作出一定的調整，相信即使發展商出價4,000元，亦不會如上次般出現「流標」。預測地價連同建築費及發展商利潤等，預料將來實呎價仍達1.2萬元，與同區二手價相若。

增密度可建樓面加300萬呎

該區地價不再受發展商青睞，大部分原因在於政府大幅提高發展密度，去年將原作科學園擴建的地皮改為住宅發展，一下子在新年度賣地計劃中加入4幅白石角土地，每一幅都可建約75萬方呎樓面，令該區總可建樓面「憑空」增加約300萬方呎。

據了解，信置、南豐、嘉華國際、富聯國際等財團合作開發的大埔白石角天賦海灣，可建樓面亦不過325萬方呎左右，這意味政府現時一下子將該區可建土地增加近1倍。這尚未計3月流標的科進路地皮，以及將截標的科研路地皮，未來該一帶共可供出售土地多達6幅，涉及樓面達到445萬方呎。白石角科研路住宅地佔地208,822方呎，可建樓面730,876方呎。

料啓德1H3地盤估值40億

至於同日截標的啟德第1H3號地盤，毗鄰去年6月中國海外投得的另外兩幅地皮，佔地82,603方呎，可建總樓面約413,015方呎，限量最少建630個單位。張翹楚稱，雖然鄰近的啟德1H3地皮，早前保利以每方呎樓面約6,530元投得，但因應最近地價低迷，估計造價亦不高，對1H3估值40億元，每方呎樓面5,500元。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府多重「辣招」下，近年樓價已受控。城市大學建築科技學部高級講師潘永祥相信，政府目前最需要考慮的不再是加辣，而是何時撤辣。他指出，目前推出的三項辣稅中，於跌市中最容易調整，遭遇阻力最細的就是雙倍印花稅(DSD)，當然政府亦可以「雙管齊下」，微調其他辣稅的稅項，又或變動按揭成數等來刺激樓市。

不過，雙倍印花稅(DSD)尚未通過立法會，現階段政府無法因應市況調整辣稅「減辣」。他認為，DSD可以進行修訂的空間已相當細，估計政府及議員等亦已考慮到這一點，今年內DSD通過立法會的機會頗高，為政府將來減辣鋪路。

屬技術調整 不代表放鬆

財政局局長陳家強上周宣布，政府就DSD所提出的修訂「先買後賣」換樓人士而設定的「6個月」換樓期限，由以往臨時買賣合約開始計算，改為簽署易契(俗稱收樓日期)開始計算。陳家強強調，相關修訂屬技術調整，不代表對DSD有任何鬆綁，不希望市場人士揣測或懷疑政府的決心。

地產界人士表示，二手物業簽約約至收樓期間，一般有約1至2個月時間，新修訂變相讓換樓人士增加兩個月時間出售舊物業，時間上更鬆動。至於新樓花可望因此而放寬最長36個月的換樓期(30個月樓花期、6個月換樓期)。

跌市中DSD最先撤？

心理支持

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑽）政府上周提出放寬DSD，讓換樓客有更多時間「走棧」，消息馬上刺激過去周末睇樓氣氛。有代理指出，倘措施落實，對於銀碼較大、介乎500萬至1,000萬元的屋苑，由於不用因為換樓期限而急賣樓套現，為換樓客心理提供支持。但預料這一波升勢只持續短時間，長遠這類型物業購買力將被一手樓所攤薄。