

# 樓市復熾 美林憂「加辣」

## 曾俊華認現小陽春 升幅明顯加快

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓市復熾，市場人士亦口風急轉彎。繼日前中原創辦人施永青一改年初觀望態度，改口唱好今季樓市後，連外資大行美銀美林亦調整預測，將樓價預期的下跌幅度，由年初的10%收窄至5%。該行更預言，倘下半年樓價再漲5%，政府或將採取行動「加辣」，以遏止重燃的升勢。財爺曾俊華昨承認，在港府5月中技術修訂有關「先買後賣」換樓豁免DSD（雙倍印花稅）期限後，樓市出現小陽春，升幅明顯加快，他呼籲議員盡快通過DSD條例草案，以便政府迅速回應樓市變化。（見另文）

重溫今年初，政策因素陰霾不散，加上預期美國部署退市，業界齊聲唱淡，其中美銀美林對今年全年樓價估計下跌約一成，更預計明年再進一步挫一成半。不過，樓市不似預期，該行昨天調整預測。

### 魏志鴻：下半年上升風險較大

美銀美林全球研究部香港及中國房地產研究主管魏志鴻表示，今年初市場憂慮美國加息，故看淡後市，但後來美聯儲確維持低息，令低息環境得以延續，市場重拾信心。同時，本港租金回報維持約2.9厘，仍高於目前息口，入市仍有吸引力。

魏志鴻表示，「下半年樓價 upside risk（上升風險）較大，主要因為息率，假如10年期債息維持於現時2.5厘-2.6厘水平，樓價很難下跌。」

與此同時，各區一手新盤以低價推盤，卻未有拉低同區二手樓價，因為新盤供應主要集中於新界，而較少新盤的市區樓價亦維持穩定，甚至有升幅。值得注意的是，不少細價樓更節節攀升，正反映市場有強烈需求，故下半年細價樓價格未必會下跌。

### 倘再升5% 港府或出手

魏志鴻續指，若本港樓市再度升溫，例如兩個月內樓價錄5%升幅，不排除港府加辣，包括進一步收緊按揭，以遏抑需求。對於明年樓市展望，他認為將取決於全球流動性及息率。

美銀美林又預期，本港核心區全年租金將持平，明年升幅亦只在約5%內。零售商舖方面，年初至今商舖租金升約0.7%，隨着內地旅客增長放緩及消費模式轉變，預計明年兩年整體街舖租金升幅在5%以內。

差餉物業估價署最新數據顯示，5月樓價指數飆升至246.8點的歷史新高，尤其新界及九龍區的細價樓升幅最明顯。若將最新數據246.8點，與政府2012年10月辣招推出前的223.7點作對比，約半年時間內樓價指數已上升逾10%，業內人士指，若樓價繼續攀升，距離加辣「死線」似乎不遠。財爺亦表明，有留意樓價急升，希望DSD條例草案盡快通過，讓政府可以迅速回應樓市的變化。

### 施永青唱好樓市惹熱議

本月初，施永青向外媒稱，本港樓市相較內地樓市樂觀，預計在中小單位推動下，反映本港樓市的中原城市領先指數（CCL）第3季有望創下新高，與他在年初時預期樓價會下跌5%至10%不同，引起市場熱議。

事實上，近期市場人士不乏唱旺後市的言論，翻查市場資料，均與年初時的預測有所調整。日前永泰執行董事陳玉成稱，預計樓價持續穩步上升；不過今年初陳氏曾預料上車盤樓價會下調5%，認為「今年為政策市」，樓價仍會受政策影響。

## 剛性需求勁 一二手滿堂紅

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）財爺昨指樓市出現小陽春，樓價升破頂。的確，政府於5月建議鬆綁辣招雙倍印花稅（DSD）的換樓期限，加上不少新盤以送稅增優惠等措施來促銷，賣個滿堂紅，亦帶旺二手樓市，尤以細價盤為甚，令本港樓市自6月以來，一、二手樓交投都回升，重現近年難得一見的小陽春局面。

事實上，6月至7月以來，多個新盤以貼市甚至低於二手價接連推售，如荃灣西環宇海灣、柯士甸站 GRAND AUSTIN 及大埔逸瓏灣I及II，於短短1個月，此三個大型新盤已售出逾2,795伙，套現逾297億元，當中包括中小單位以至豪宅，反映市場剛性需求大。

### 料二手今月再升逾3%

恒基地產營業（一）部總經理林達民表示，近期一手市場暢旺，市場剛性需求主導，過去10年香港每年約有1.5萬宗成交，他相信，今年樓市會平穩發展，全年樓價約10%上落。新地副董事總經理雷雲預期，發展商將趁市況好轉積極推盤，預料樓價升幅溫和。



▲曾俊華承認，樓市出現小陽春，升幅明顯加快。資料圖片

◀樓市復熾，市場人士亦口風急轉彎。外資大行美銀美林預言，倘下半年樓價再漲5%，政府或將採取行動「加辣」，以遏止重燃的升勢。張偉民 攝



■魏志鴻（右）表示，下半年樓價上升風險較大。蘇洪鏘 攝

### 4因素刺激近期樓市回暖

- 政府提出修訂DSD，放寬換樓期限，刺激入市意慾。
- 各區大盤以貼近同區市價推售，亦帶旺二手市場。
- 用家置業需求穩固，但盤源供應未能追上。
- 美國聯儲局已確定仍維持低息，延續本港低息環境。

### 市場人士及投行對樓市最新評論

機構/人物	最新評論	年初預測
新地副董事總經理雷雲	上半年新盤市場熱鬧，下半年樓價或升溫。	樓價雖有大幅下滑，料以平穩為主。
永泰執行董事兼營業及市場總監陳玉成	預計樓價持續穩步上升，並維持豪宅樓價全年升10%看法。	今年為政策市，上車盤樓價料下調5%。
恒地營業部總經理林達民	全年樓價料有10%的上落波幅。	全年樓價料有10%的調整波幅。
美銀美林	今年樓價跌幅預測收窄至5%。	全年樓價料下跌10%；明年甚至下跌10%至15%。
戴德梁行	料下半年細價樓樓價維持穩定。	二手樓價全年料下調5%至10%。
萊坊	估計全年樓價跌5%。	今年樓價可能下調一成。
仲量聯行	維持全年樓價最多下跌10%的預測。	全年一手樓價下調一成，二手樓價亦會跌一成。
中原創辦人施永青	CCL有機會在本季創新高。	全年樓價料跌5%至10%。
美聯創辦人黃建業	在租金拖累下，料全年樓價仍會整體向下。	全年樓價料下跌約8%。
利嘉閣總裁廖偉強	下半年整體樓價會升3%至5%。	全年樓價波幅會在5%之內。

資料來源：綜合市場資訊

製表：蘇洪鏘

# 「減辣」誤掀升浪 財爺籲速通過DSD

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）立法會昨恢復二讀辯論DSD（雙倍印花稅）條例草案，民建聯、工聯會、新民黨等均支持盡快通過，但多名反對派議員均提出修訂，要求將豁免範圍擴大到非住宅物業市場。財政司司長曾俊華昨指出，當局在5月中僅技術性修訂了「先買後賣」的豁免，樓市升幅已經明顯加快，「減辣」的信息對市場明顯的刺激作用是有目共睹的，他希望議員「想清楚」，並呼籲議員盡快通過條例草案。

### 李慧琼：免再刺激樓市亢奮

在立法會昨日會議上，民建聯、工聯會、新民黨等都支持盡快通過落實DSD（雙倍印花稅）的條例草案。民建聯副主席李慧琼在發言時指出，香港樓市仍處於高風險泡沫期，因此有必要盡快通過「新辣招」的條例草案，以免令市場有錯誤的訊息，再度刺激市場造成非理性亢奮現象。

### 王國興：捱三世都買唔起樓

工聯會議員王國興也全力支持草案。他指出，香港雖為自由經濟之地，但貧富差距越來越大，樓價急升，很多

港人「捱三世都買唔起樓」，故他贊成政府從供應及需求方面着手。

### 梁繼昌：企業自用3年後退稅

此前，會計界議員梁繼昌提出，應容許商業住宅樓宇的買家在自用、營運有關物業的3年後，可以取回已支付的稅款，但不包括將單位投資或出租的業務，「幫助真正想在香港發展的公司在香港扎根。」

### 胡志偉：提6修訂免「殺錯良民」

民主黨議員胡志偉昨日聲稱，該黨支持政府的主體法案，但政府的政策應區分投機及投資，否則會「殺錯良民」，影響市民正常的商業營運及置業，故提出6項修訂，包括容許「租者置其屋計劃」、慈善團體置業等可獲豁免等。

### 田北俊：「新辣招」違自由市場

自由黨黨魁田北俊則稱，「新辣招」是「保護主義」，違反自由市場的原則，該黨會支持所有「減辣」的修訂。

針對反對派議員的修訂，曾俊華呼籲，議員應認真考慮這些修訂對樓市可能帶來的影響。他指出，政府在5月中技術修訂了「先買後賣」的豁免，「只是完善一個本來已經有的豁免」，但這個被形容為「減辣」的信息對市場明顯的刺激作用是有目共睹的，住宅樓市即時出現了大家所稱的「小陽春」，升幅明顯加快，報章更不時出現「（樓價）破頂」、「創新高」的報道，「引進一個全新、大範圍的豁免的風險，可想而知。」

### 曾俊華：「減辣」恐惹不良後果

曾俊華直言，他相信支持有關修訂的議員和政黨都有良好的意願。「但是單有良好的意願，不一定會有良好的結果。他們希望這些會受商界歡迎的『減辣』修訂，只會方便自用的商戶，而不會刺激到市場，恐怕亦是一廂情願。我希望他們可以想清楚，不要日後出現不良後果之時，才作出後悔。我亦更加再一次呼籲，希望他們支持（政府）這個法案，盡快通過。」

由於要舉行財務委員會，立法會大會需要「讓路」，於昨日下午1時休會，下周一上午9時繼續。

## 大屋苑先破頂 樓市逼新高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港府調控樓市的辣招似乎威力漸減，中細價樓樓價紛紛破頂，反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）最新報123.35點，創67周新高，按周上升1.78%，與歷史高位僅相差0.31點。中原城市大型屋苑領先指數 CCL Mass 報123.71點，創歷史新高，按周上升1.89%。兩大指數按周升幅均為76周最大，並連升5周；CCL Mass 累升4.81%，CCL 累升4.21%。由於用家積極入市，令大型屋苑樓價率先突破歷史新高，再蔓延至整體樓價。

### 用家追捧 帶旺上車換樓

就各項指數紛紛創近期高位，中原地產研究部高級副總裁黃良昇指出，CCL（中小單位）最新報121.89點，創歷史新高，按周上升1.83%，創76周最大升幅，反映政府微調DSD（雙倍印花稅），刺激上車及換樓活動，中小單位備受用家追捧，推動樓價連升5周共4.62%。

至於CCL（大型單位）最新報128.24點，則創12周新高，按周上升1.58%，創13周最大升幅，

顯示樓價升勢由中小型單位開始，逐步推升至大型單位。

差餉物業估價署日前發布的數據亦顯示，5月樓價指數錄得246.8點，按月急升0.78%，為去年6月後單月最高升幅外，更創下歷史新高，尤其新界及九龍區的細價樓升幅最明顯。

### 中原預約睇樓升1.8%

另一方面，綜合市場資料顯示，本周六日兩天預約睇樓量按周亦錄得升幅。據美聯分行統計，15個指標屋苑預約睇樓量錄得約1,133組，較上周末微跌約2.2%；而中原地產十大屋苑周末預約睇樓量連升三周，本周末錄743組，按周再微升1.8%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，隨着不少筍盤被市場吸納，二手盤源進一步緊縮，加上市場上頻錄高價成交，導致不少業主讓價空間收窄，而排山倒海的新盤推售，訂價亦具吸引力，分薄市場購買力，令二手屋苑睇樓活動趨於淡靜，未見突破。

## 美息續低 料明年中始上調

香港文匯報訊（記者 周紹基）美銀美林昨轉口風唱旺樓市，理據之一美國的信息未有如預期上升。就美息的走勢，新鴻基外匯策略師任曉平表示，根據目前美國的經濟數據及復甦情況，美國現時已有加息的需要，但需要並不迫切，主要亦考慮到加息可能對經濟復甦造成的負面影響，故他認為，美國明年第二季初或年中，便有頗大機會加息，屆時對本港樓市將構成壓力。

任曉平指出，08年金融海嘯後，多個主要國家央行動用非常規貨幣政策來應對，包括美國推出量化寬鬆政策（QE）；英倫銀行推資產購買機制（APF）；歐央行實施長期再融資操作（LTRO）；中國內地推出4萬億元人民幣幣市措施，以及日本的大規模量化寬鬆政策（QQE）等。

### 歐債危機兼加息 明年風險大

上述措施似乎成功，經濟確實擺脫下跌趨勢，但隨之而來的是美股、樓市也創新高，帶起了資產泡沫。任曉平指出，聯儲局方面已意識到資產泡沫的問題，故當地正等待着加息的理想時機。

對於葡萄牙銀行最近出現信貸問題，他認為雖然短期未必會影響市場，但明年是歐債到期的高峰，由於「歐豬國家」在歐債危機爆發至今，債務其實並沒有大幅縮減，料歐債危機明年可能重燃，正值美國的加息，恐防會令近年的資產泡沫爆破，所以目前置業人士其實面對着相當大的風險。