

# 全城聚焦加辣 業界憂反效果

## 落重藥將嚇走盤源 樓市勢繼續乾燒

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府今日公布財政預算案，全城關注會否為樓市「加辣」。美聯物業住宅部行政總裁布少明昨日表示，由於樓市升幅主要集中細價樓，相信政府若加辣會針對這個板塊，或會由額外印花稅(SSD)入手，增加稅款百分比，又或循金管局收緊按揭的途徑出發。但該行認為，政府最根本措施應該增加土地供應，用供求關係來調節市場，擔心加推辣招會令盤源再減少，交投雖然急跌，但樓價卻仍然乾升，亦會增加市民上車負擔。

布少明昨表示，當局倘收緊細價樓按揭，恐增加上車負擔，目前450萬元以上至600萬元物業透過按揭保險最高可承造8成按揭，若上述銀碼物業不再接受按揭保險，並只承造7成按揭，一個500萬元單位，將由兩成首期(約100萬元)，增加至三成首期(約150萬元)，首期支出要多用五成，無形令首置壓力增加。

### 收緊按揭遏上車客負擔

他認為，健康的樓市應由市場供求自然調節，繼續以人為干預扭曲需求，將令樓市畸態「火上加油」，建議政府應集中火力維持供應，近年政府在覓地建屋方面成效顯見，今年私樓供應數字可觀，當中不乏中小單位應市，去年賣地供應(官地、鐵路及市建局項目)已接近2萬伙，冀即將公布的新財年賣地計劃可逾2萬伙以上。

翻查資料，政府推出「3D辣招」(買家印花稅、加強版額外印花稅、雙倍印花稅)已經約兩年時間，縱然交投從谷底回升，惟市道仍現疲態，難回復出招前水平。布少明擔心，進一步加辣或重蹈過去數年樓市「成交急挫，樓價續升」覆轍，業主繼續封盤，而樓價繼續乾升，對降低樓價無補於事。該行統計，由2009年10月政府出招至今，樓價升幅已達88%。

該行又認為，樓價日後會自然調節，現階段再出招並非上策。美聯物業首席分析師劉嘉輝續說，SSD鎖死盤源，但兩年前成交的住宅單位並不受影響，而2009年至2012年成交的單位共36萬個單位，即使部分單位已於過去兩年被消化，但潛在二手盤源仍然為數不少，一旦業主看淡後市隨時沽貨套利，令市場供應量急升。

### 加息增供應促樓價回落

再者，近年政府銳意增加土地供應，令日後房屋供應上升，推算明年落成量更可達1.8萬至2萬伙，今年下半年亦估計美國將加息，預料會加兩次息共50點子，各項利淡因素一旦同時出現，樓價將「摸頂回落」。該行預期，樓價上半年仍會續升一成，細價樓則升5%至10%，下半年將因加息周期而回落，全年料溫和升0%至5%。

最近細價樓升幅惹關注。據該行數據，若從500萬元以下的物業註冊個案計算，1996年至2011年16年間，均以200萬元或以下比率佔最多數，2012年至2013年則改為200萬元至300萬元二手個案，2014年至今300萬元至400萬元的二手個案成主流，上車盤定義已被改寫。目前，新界區大型屋苑入場費已由300萬元起，九龍區400萬元以上放盤才有較多選擇。



美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，繼續以人為干預扭曲樓市需求，將令市場畸態「火上加油」。記者顏倫樂攝

## 新界續成升市火車頭

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，根據中原城市指數(CCI)資料，2012年至2014年連續3年，新界兩區的樓價升幅均跑贏港九市區。他又預料，2015年新界區升勢將繼續壓過市區，成為升市龍頭。

### 增長連續五年壓港九

黃良昇稱，由2010年開始，新界西的按年變幅首先壓過其餘三區，至此連續5年，樓價升幅最高地區均由新界西或新界東獲得。2014年全年，全港四區平均錄一成的按年升幅，當中新界東CCI\_Mass升16.8%，升幅為四區之首，其次為新界西14.9%升幅。至於2013年四區中升幅最大為新界東CCI\_Mass，按年升5.3%，次高為按年升3.8%的新界西。而2012年由新界西CCI\_Mass按年升29.8%為最多，其次為新界東年升25.3%。2011年新界東CCI\_Mass升幅跑贏其餘三區，按年升9.2%。2010年新界西CCI\_Mass錄最大升幅，升23.6%。2003年至2009年7年期間，升市情況截然不同，整體樓市由港島區帶領。7年期間，港島區有6年的升跌幅為四區最大。其中5年帶領整體大市上升，而在2008年金融海嘯期間，同樣由港島區帶領整體樓價跌市。在2010年後，帶領大市的地區由港島轉為新界，以新界東的表現最突出，壓過其餘三區。

## 赤柱屯門775伙改劃啟動

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本財年賣地仍有為數不少的土地未完成規劃工作，政府雖然面對不同的地區壓力，但仍持續其改劃工作。規劃署剛向城規會遞交文件，就赤柱黃麻角道西兩幅地皮，以及屯門青山公路大欖段住宅地皮呈交地區大綱圖修訂建議，其中赤柱黃麻角道西兩地皮可提供220伙，屯門地皮則供應約555伙，三幅地共提供約775伙，本周五審議。

### 「綠化地帶」已納賣地表

規劃署文件顯示，香港赤柱黃麻角道擬改劃的住宅地，佔地約32.18萬方呎，擬由現時「綠化地帶」，改劃為「住宅(丙類)1」用地，建議地積比率0.9倍，較原來多20%，高度為「除一層開敞式停車間外，最高可建四層」，共提供約23.9萬方呎樓面，提供約220伙。而該地現已放於賣地表內，並分成東西兩個地盤，西面較大約27.34萬方呎，東面約4.63萬方呎。該署亦就屯門青山公路大欖段一幅6.03公頃地皮進行改劃，其中用作發展的地盤淨面積為3.38公頃，擬由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」用地，地積比率3.6倍，可建約130.98萬方呎樓面，提供2000伙，平均單位面積約655方呎，高限訂在主水平基準以上80米。目前，政府已將西面0.94公頃放入賣地表內，預料可建樓面約36.43萬方呎，按比例可提供約555伙。而餘下約1,445伙，估計會安排下財年推出市場。

## 馬鞍山九龍灣2地招標

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價不斷攀升，增加供應被視為穩定樓價的途徑之一，港府近年積極推出土地招標以達至該目的。地政總署昨日公布，下月27日將推出兩幅地皮招標，分別為馬鞍山住宅及九龍灣商業地，並同於5月8日截標。有測量界估計，兩幅地估值分別約11.3億元及29.4億元。

位於馬鞍山落禾沙里的住宅地，佔地約62,754方呎，最高可建樓面約22.59萬方呎。去年底復和及中國城市建設投資高價投得同區耀沙路地皮，樓面呎價高達5,517元，讓市場關注區內地價會否再推高。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，今次推出招標的項目地積比率較耀沙路為高，日後將發展中高密度住宅，地價估值不及耀沙路，估計禾沙里地皮每呎樓面估值約5,000元，地皮估值約11.3億元。

### 九龍灣商地估值29億

至於九龍灣商業地則位於祥業街、常怡道及偉業街交界，地盤面積約40,849方呎，最高可建樓面約49萬方呎。張聖典認為，相較上月標出的觀塘海濱道商業地王，今次標售的商地位置較遠離東九龍核心區，並位處啟福道天橋旁，地理不算「標青」，故認為地皮樓面地價較海濱道地皮約6,630元低約一成，估值約29.4億元。

### 白石角地皮周五截標

另外，大埔白石角住宅地將於周五截標，該地位處白石角科進路與博研路交界，佔地約25萬方呎，最高樓面約90萬方呎。韋堅信測量師行估值及諮詢服務董事林晉超估計，該幅用地每呎樓面估值約3,331元，地皮估值約30億元。

### 招標地皮小檔案

項目	沙田市地段第605號	新九龍內地地段第6313號
位置	馬鞍山落禾沙里	九龍灣祥業街、常怡道與偉業街交界
用途	住宅(乙類)	商業
地盤面積(方呎)	62,754	40,849
地積比(倍)	3.6	12
可建樓面(方呎)	225,915	490,193
地皮估值(億元)	11.3	29.4
每呎樓面估值(元)	5,000	6,000
截標日期	5月8日	

資料來源：地政總署、測量界 製表：記者 蘇洪鏘

## 大埔豪宅地連批則招標



地盤坐落大埔公路大埔滘段的山腰。香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 韋堅信測量師行獲業主委託以公開招標形式出售大埔內地地段第12號豪宅地盤，地盤面積約1萬方呎，可建面積約1.5萬方呎。地皮現規劃為「住宅(丙類)2」用途，地契並無特殊限制及將以「現狀」交吉出售，截標日期為3月27日，意向價約1.8億元。據了解，是項標售物業坐落大埔公路大埔滘段的山腰上，沿路望里分支的小徑直達；由於地勢較高，物業景觀開揚，附近以中低密度洋房為主。韋堅信測量師行物業發展及投資董事許偉國表示，買家購入地皮後可按早前批出圖則興建一幢3層高豪華獨立別墅或策劃興建數幢花園洋房。

## 康山重奪綠表居屋王



香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）財爺發表財政預算案前夕，市場再錄得未補價居屋呎價新高。鯽魚涌藍籌居屋康山花園一個高層戶昨日錄得綠表成交，呎價再衝破萬元達至10,436元，打破不久前香港仔雅濤閣創下的紀錄。

### 97盤呎價破萬 升值近2倍

市場消息指出，今次為康山花園重奪綠表居屋王寶座的單位，位於8座高層A室，實用面積約431方呎，屬兩房間隔，兩個月前業主開價460萬元，及至昨夜以449.8萬元易主，折合呎價高達10,436元，貴絕全港未補價居屋，並成為第二宗呎價過萬元的綠表成交。

至於原業主於1997年以約152.6萬元買入，今次轉手物業賬面升值接近2倍。

據了解，全港居屋綠表呎價對上一宗紀錄僅在本月中刷新，由香港仔雅濤閣以10,417元一度跑出，事隔一個春節假期該紀錄便被打破，較舊紀錄高出19元。翻查市場資料，目前全港十大居屋綠表呎價紀錄中，康山花園十佔其七；值得注意的是，該屋苑在本月初亦創出自由市場價755萬元的成交，足見康山花園作為居屋的地位。

與此同時，綠表居屋市場再錄癩價成交，據房屋委員會資料顯示，筲箕灣東旭苑一個低層戶，上月以免補價595萬元成交，料成全港綠表居屋造價次高紀錄。市

### 全港未補價居屋呎價排名榜

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(萬元)
鯽魚涌康山花園 8座高層A室	431	449.8	10,436
香港仔雅濤閣 1座高層G室	576	600	10,417
筲箕灣東濤苑 D座高層1室	516	505	9,787
大角咀富榮花園 5座低層A室	592	565	9,544
鯽魚涌康山花園 6座高層F室	592	561	9,476

資料來源：綜合市場資訊 製表：記者 蘇洪鏘

場消息指，該單位位於B座低層3室，實用面積650方呎，折合呎價9,154元。目前綠表居屋王由香港仔雅濤閣以及筲箕灣東濤苑的600萬元成交個案所保持。

### 按揭恐收緊 屯門客趕入市

此外，美聯物業陸家民表示，該行剛促成一宗屯門豐景園兩房單位成交，買家恐怕政府再出招收緊按揭，加快決定斥約350萬元承接。

剛成交的豐景園單位為5座中層5室，實用面積約為341方呎，兩房間隔，以約350萬元成交，折合呎價10,264元。買家於年三十首次睇樓，考慮數日即決定拍板入市。原業主於2011年4月以180萬元購入物業。



長實執行董事趙國雄(右)表示，目前樓市健康且供應穩定，暫時看不到政府有需要推出逆周期措施。旁為楊桂玲。記者張偉民攝

## 趙國雄：收緊按揭上車更難

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近年細價樓價格瘋升，引來市場以至政府關注細價樓爆發危機，並預期政府可能再推出逆周期措施。長實集團執行董事趙國雄昨認為，目前樓市健康且供應穩定，暫時看不到政府有推出逆周期措施需要，若進一步收緊按揭成數，令部分市民更難以置業，與政府原意相違背。

他認為，以現時歐美經濟情況，今年上半年美國加息機會不大，即使加息，幅度亦不大。他又稱，香港經濟基調良好，就業率高，以往住宅供應少，如今住宅供應增加，只要香港經濟好，樓市亦會向好，如果香港經濟不好，即使供應少，

樓價亦會跌。香港有90%的置業人士都是借錢買樓，如果再收緊按揭成數，只會市民更難以上車，與政府幫助市民上車的原意相違背。

### 樓價有支持非乾升

他指出，目前樓價有成交支持，並非乾升，然而二手樓成交仍不如前，主要是因為政府的稅制及按揭措施令換樓鏈有所影響。

對於長實今早將舉行股東大會為重組方案作表決，有報道指有對沖基金會阻撓，他指出，各股東都可以其投票意願投票，目前市場對長和重組方案看法正面。

## 悅目周內開價 首批最少50伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府今日公布新一份財政預算案，市場人士預期「派糖」有望，長實於紅磡利工街的限呎盤悅目亦趁利好消息計劃本周內開價，首批不少於50伙，不排除下周開賣。

### 示範單位明日開放

長實集團執行董事趙國雄昨表示，政府庫房「水浸」下，根據傳媒報道，今日公布的新一份財政預算案有望「派糖」，相信會令不同階層市民受惠，有利樓市氣氛，因此悅目亦趁勢於周內開價，明日開放示範單位予公眾參觀。長實營業經理楊桂玲指出，悅目售樓書已於昨日派發，計劃本周內開價，首批不少於50伙，不排除下周開賣，亦會提供特別按揭付款方式予準買家。

## 內地客漸撤離港豪宅

香港文匯報訊 香港豪宅市場內地賣家比例首次升到一成的水平，反映去年部分內地業主開始沽售香港豪宅，結束在香港的投資。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2014年全年，香港豪宅市場中已知內地個人賣家佔宗數比例10.1%，按年升3.0個百分點；佔金額比例11.7%，按年升4.2個百分點。宗數及金額升幅，均為近年最大，而比例亦是按年新高。

## 內地客漸撤離港豪宅

2014年全年，香港豪宅市場中，已知內地個人買家佔宗數和金額比例均上升2.3個百分點；升幅明顯低於同期賣家的增幅(3.0及4.2個百分點)。即內地賣家增長高於買家，反映去年部分內地投資者正逐步退出香港豪宅市場。已知內地個賣家較多的豪宅屋苑有：帝峰·皇殿13宗，2.00億元；君匯港14宗，1.30億元；瀾灑6宗，1.17億元；寶翠園7宗，1.12億元。