

「辣招」三周年 樓市價升量跌

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）3年前的今天，政府推出加強版額外印花稅（SSD）及買家印花稅（BSD）（俗稱「雙辣招」）遏抑樓市。美聯物業統計，3年間，二手樓價上升近三成，二手住宅交投卻急速冷卻，同期平均每年二手住宅註冊量錄得約45,650宗，較之前3年平均每年92,363宗減少約51%。

新盤主導大市

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，「雙辣招」措施降低二手市場的流動性，導致過去交投集中的大型屋苑首當其衝，除壓抑本地置業需求外，當中BSD更影響內地人來港置業的意慾。綜合土地註冊處數據，根據已知的個人買賣中，以英文姓名拼音辨別，內地買家註冊量及金額分別由2011年第四季的14.2%及24.8%之高位，分別反覆回落至今年第二季約5.7%及8.9%。

他表示，雖然受惠早前A股暢旺所引發的財富效應，

誘發部分內地資金回歸港樓，惟仍未見大幅反彈。新盤方面，發展商以具競爭力定價推盤，持續搶奪二手購買力，新盤溢價由「雙辣招」推出前3年的每季平均約20.5%水平，大幅收窄至最近3年的約5.7%，推動一手私樓註冊量由每年平均12,383宗，增加至13,819宗，升幅逾一成，主導大市。

私宅成交量減

中原亦指「辣招」令3年間私人住宅買賣成交量大減，由2012年全年76,365宗下降至去年的60,352宗。今年首9個月暫錄得約41,587宗，預計全年可錄得約52,000宗。與2012年相比，私人住宅買賣成交量大跌31.9%。即使與去年相比，按年跌幅亦達13.8%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，「辣招」對整體樓市的成交量造成嚴重打擊，同時拖慢樓價升勢。樓價過去3年反覆調整後向上，3年前「雙辣招」推出時，中原城市領先指數CCL報114.35點，其後曾

步入長達12個月的調整期，直至去年6月才重拾升軌，現時CCL最新報144.33點，反映樓價3年間累積錄得26.2%的升幅。

豪宅帶動復甦

人民銀行上周五宣佈減息兼降準備金率，向市場放水，市場資金氾濫，資產價格易升難跌。反觀人行過去數次降準後，香港樓價均會趨升，相信是次亦不會例外，預計大額成交將會湧現，豪宅市場率先帶動樓市復甦。至於中小型物業市場，則取決於企業薪酬走勢。

政府近年大力推動基建工程，建造業連續加薪8年，各大基建陸續上馬，支持香港實體經濟，帶動企業薪酬向升，增添市民的入市意慾。預計中小型物業下行趨勢將放慢，整體樓價於第四季調整後，明年首季將重拾升軌。

陳永傑指出，「雙辣招」實施3年間，樓市基調穩



顏倫樂 攝

健，未見泡沫出現，可見政府一系列樓市措施發揮效用。人行上周宣佈「雙降」向市場放水，市場資金豐裕，投資氣氛趨升，將加快結束樓市調整期，預計1,000萬元或以上的物業交投將受惠。豪宅市場將領軍帶動樓市復甦，掀起升勢，下年農曆新年過後，樓市將再現小阳春。

利奧坊·曉岸加推118伙

個別單位加價 今收票周六售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近月二手樓價現跌勢，但上車需求仍在，恒地於大角咀的利奧坊·曉岸於上周六推售首批162伙，最終沽出159伙後，昨日再加推118伙，實用面積由198方呎至390方呎，售價由373.3萬元至763.1萬元，最高折扣10%，折實價由335.97萬元至686.79萬元。

消息指，利奧坊·曉岸加推單位中，個別單位平均加幅約2%，今日起收票，本周六推售。該盤於前日將上周末未售出的3伙封盤。

羅便臣道80號推八成按

此外，再有發展商為新盤引入高成數一按吸客。根據一手銷售資訊網資料，南豐旗下西半山的羅便臣道80號昨更新價單，買家可向南豐財務有限公司申請按揭貸款，貸款額不超過樓價80%。首36個月之利率為定息3厘，其後全期按最優惠利率（P）減1厘，按揭年期最長不超過30年。

恒地主席李兆基私人持有的尖沙咀服務式住宅凱譽昨再售出3伙。資深投資者盧華旗下發展的尖沙咀AVA 62昨沽出3伙，至昨日下午6時累售35伙，佔首批64伙逾一半，單是剛過去的周末兩天售出14伙，獲1組買家以819.1萬元連購2伙低層D室。新世界於元朗柏濠昨售出2伙，該盤已累售103伙。紅磡環海·東岸售出2伙，東涌東環II·馬鞍山迎海·駿岸及大埔天賦·海灣各售1伙。

王文彥：現買樓如倒錢落海

然而，中原地產創辦人施永青及王文彥均看淡樓市前景，認為樓市正處於危險期，醞釀轉勢進入下跌周期。王文彥更指現時買樓等於「搵錢入鹹水海」，不贊成現階段買樓，認為租好過買。

施永青籲新婚先住劏房

施永青接受本地媒體訪問時形容樓市正處於危險期，醞釀轉勢進入下跌周期，勸喻新婚夫婦先住兩年劏房。他認為，一旦樓價轉勢，屆

時將大跌30%至40%，但維持樓價今年較年內高位跌5%至8%的預測，並表示暫時看不到明年樓價會有如此大的跌幅。

施永青亦分別對換樓客、自住客及年輕準買家給予忠告。他提醒，換樓客現時不值得樓換樓，但業主手上如果持有幾個單位，可先減持第三層樓，以減低樓市調整風險；至於年輕準買家則應專注發展事業，打好份工才有得買樓。

樓價跌浪或維持三四年

中原地產創辦人之一的王文彥直言樓市現在已經開始轉勢的機會很大。王文彥接受本地媒體訪問時表示，息口低迷、供不應求及經濟平穩這之前三大支持樓價高企的因素均已開始變化。

他解釋，美國最遲明年上半年便會加息，連同供過於求及內地經濟拖累本港經濟，樓價跌幅會達30%至40%，甚至更多，跌浪料維持3年至4年。

王文彥以「搵錢入鹹水海」比喻現時買樓，因為「筆錢層層樓壓死」，改為租樓則每月可釋放數百萬元資金作其他投資，只要回報高於租金開支，他認為租樓反而更為着數。

德銀料樓價4年跌逾三成

繼里昂、瑞銀及高盛相繼看淡樓市前景後，德銀昨亦預期本港住宅樓價於未來4年或會跌32%。德銀認為，今次樓市周期已見頂。在過去兩個月，低於市價的二手成交個案激增，確認了樓價下降趨勢。目前買家的供款佔入息比率高達73%，為17年高位；房價對收入比亦達17倍，較1997年高位的16倍還要高。



■不少市民到中環國際金融中心1期的利奧坊·曉岸售樓處參觀。

美聯：新盤想大賣 要平二手5%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市近期顯著下調，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，因第四季多個新盤部署發售，為了貨如輪轉，發展商或需因應市況下調樓價5%吸客，一手市場或出現「平過二手」的現象。此外，樓市不景氣下，他亦預期第四季整體樓價將下跌5%，同期租金跌幅會更大，多達8%，主要因為不少業主於低息環境下，寧願劈租亦不願劈價。另外在息口趨升下，明年樓市或出現供貴過租，「供平過租」或暫時消失。

布少明指近3年低息環境持續，二手樓價上升，為新盤定價提供支持，但市況下滑，二手減價成交增加，若一手定價不變，新盤溢價將擴闊，變相降低新盤吸引力，影響銷情。以今年第三季為例，發展商以進取價推售多個市區細碼盤，令新盤溢價比率回升至約10.4%，期間新盤售出率按季大跌22個百分點至約66.5%，反映溢價擴闊影響新盤銷情。

末季樓價或跌5%

該行亦預料，第四季樓價將跌約5%，但因之前三季樓價累積上升逾9%，故全年預料仍會升約5%。此外，第四季樓市將由一

手主導，料錄得約5,000宗成交，反觀去年同期二手交易只得5,800宗，按季大跌45%。針對此市況，布少明指該行分店規劃將視乎分行舖位的租金水平，若業主不肯減租，或將收縮部分主力二手交易的分店，但一手方面則會增加人手去應對。

樓市拉鋸料持續

他認為二手交投大幅回落，主要是因為目前業主不肯大幅減價；主要屋苑普遍只肯減2%至3%，未能推動物業流通，樓市辣招亦令市場盤源萎縮。預測樓市拉鋸將持續至明年農曆年後，待二手樓價跌至某一幅度，市場認為跌無可跌，購買力才會重新流入市場。

問到樓市低迷下，政府應該如何應對，布少明認為除了持續增加供應外，政府亦應加快預售文件的審批速度，為市場增加實質供應，推動樓市成交量或換樓鏈。今年至今獲批預售的單位只得7,093伙，只及去年12,836伙的55%，反映政府的審批速度緩慢。必須留意的是，今年首3季待批預售單位已達14,412伙，創28個月新高，反映市場正積壓大量新盤盤源。

合和稱旗下商場未見減租壓力

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）信置、合和實業及市建局合作發展的利東街商住項目將於明年第一季陸續開幕。合和實業董事總經理胡文新昨日於股東會後透露，本以「蘭歡里」命名的商場將改名為「利東街」，但無解釋改名原因。

蘭歡里易名利東街

昔日利東街為印刷品製作及門市集中地，尤其以印刷喜帖著名，故又名蘭帖街。政府於2005年將灣仔利東街項目收回重建，發展成商住項目，住宅項目稱為「蘭匯」，商場零售部分就稱為「蘭歡里」，但名稱就引來不少劣評，是次改名未知是否與此有關。

面對內地經濟放緩、自由行減少，本地零售業正步入寒冬。胡文新指，目前旗下商場租戶穩定，大部分做港人生意，續約反應積極。另外，公司主力集中於商業和物業，住宅偏重於港島區，該區樓價仍然偏高且穩定，暫時未見任何減租壓力。

酒店房價料會回穩

胡文新指，受港元走強影響，遊客選擇前往其他國家，2015財年旗下酒店房間收入較去年同期下跌2%。去年第三季、第四季開始下調房價，至今平均房價下跌少於20%；今年7月至9月房租收入亦有



■胡文新指，目前旗下商場租戶穩定。

下降，料之後將會回穩，期望保持去年收入。

樓市方面，胡文新認為，樓價正受到多方面因素影響，故難以預測其走勢。不過現時樓價不影響推盤步伐，若個別發展商定價進取，銷售速度相對較慢；公司餘下的特色單位會較遲推出。

至於近日有意見提倡開發郊野公園，胡文新表示支持，認為香港較同類城市的郊野公園比例高，兩方面要取得平衡。另外，胡文新認為基建會是「十三五」規劃的重要一環，相信對道路網有正面影響。今年人行4次減息，對公司債務的影響將於下個財年浮現。

首三季工商舖買賣額超去年

香港文匯報訊 中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，2015年首三季工商舖住宅買賣合約登記暫錄得5,962宗及1,003.28億元，金額已超越2014年全年964.28億元，宗數則暫時落後742宗。2015年有多宗巨額內部轉讓登記，以致登記金額顯著上升。按季方面，第三季錄得1,917宗及232.27億元，分別按季下跌5.3%及19.4%。第三季的數字繼2014年第三季1,840宗及225.16億元後，齊創4個季度新低。金額連跌兩個季度，累跌51.9%。按月方面，9月錄得529宗及74.53億元，分別按月下跌6.2%及上升22.1%。9月的宗數連跌兩個月共35.8%，並繼2014年11月477宗後創下10個按月新低。

商舖登記錄得按季升幅，第三季錄得668宗及79.33億元，按季上升43.4%及1.8%。第三季在多個拆售項目支持下，宗數創2014年第四季865宗後3個季度新高。9月錄得215宗及33.21億元，分別按月上升22.9%及39.9%。金額繼2015年3月136.06億元後，創下6個按月新高。9月的宗數錄得升幅，主要是天水圍舖位拆售所致，共錄得93宗登記總值5.77億元。若扣除天水圍的項目登記，整月僅錄得122宗，按月下跌30.3%。9月較為矚目的登記為長沙灣荔枝角道339號丰匯商場一宗登記，價值4.24億元。

柏景灣撻訂蝕百萬離場

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）大角咀柏景灣樓王驚傳撻訂個案，買家料損手逾百萬元。市場消息指，該屋苑10座高層H室，實用面積465方呎，今年7月以950萬元易手，折合呎價高達20,430元，一度創下屋苑兩房戶造價及呎價新高。不過據土地註冊處資料顯示，該宗成交截至本月初終告取消。以樓價一成訂金以及佣金等計算，估計買家損手逾百萬元。

此外，二手市場再現低市價成交，利嘉閣鮑允中表示，牛池灣曉暉花園1座低層G室成交，單位實用面積464方呎。單位本月初開價600萬元，多次議價後最終以530萬元成交，折合呎價約11,422元，累減70萬，減幅約12%。原業主於2006年以228萬元購入單位，今番轉手賬面賺價逾1.3倍。

樂悠居低層低市價5%沽

利嘉閣張志豪指，荃灣樂悠居錄得低層17室易主個案，單位實用面積約420方呎。單位9月底以550萬元放盤，經議價後終減至500萬元易主，減幅達9%，折合呎價約11,905元，低市價約5%。原業主於2011年以310萬元購入上述單位，是次轉手賬面賺190萬元離場。

同區愉景新城錄得減價個案，美聯吳暉英表示，11座低層B室，實用面積約為493方呎，以約540萬元放售，惟反應冷淡，故狠劈逾30萬元，以約508萬元易手，造價低於市價，折合呎價10,304元。原業主於2009年以約200萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約308萬元。

第一城實呎價貼近萬元

至於沙田第一城實用呎價降至貼近萬元水平，美聯黃錦瀚表示，涉及27座高層D室，實用面積688方呎以730萬元成交，折合呎價10,610元。

仲行：商廈樓價有10%增長空間



蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）中資保險公司在世界各地的投資備受關注。仲量聯行環球研究部董事David Green-Morgan指，隨着中資保險公司對投資房地產的意慾日增，本港甲級寫字樓受到追捧，商廈租金趨升之下，明年商廈價格料有5%至10%的增長空間。

內地今年頻頻出手「雙降」（降低準備金率及降息），David指措施主要對股票市場利好，但相信本港地產市場受惠有限，因為本港市場較細，同時呎價已處高水平，投資者傾向投放在其他地區。

仲量聯行亞太區國際資本集團主管Alistair Meadows表示，目前內地保險公司的投資組合中，分配至房地產的投資額並不顯著，部分只得1%。美國及歐洲基金分配至房地產的投資資金份額，一般為5%至15%，故此內地保險業於房地產投資方面，尚有莫大的擴展空間。截至目前為止，中資保險公司對外投資額按年同期升50%，達到156億美元，料年底高達200億美元，較去年的165億美元為高。

沙田細舖意向月租2.3萬

香港文匯報訊 近年沙田石門逐步轉型為商貿中心，不少工廠改裝或重建成商廈及酒店，帶動區內零售業發展。美聯旺舖營業董事蔡偉標表示，現正代理沙田安群街3號2樓205號舖的租賃事宜。舖位面積約382方呎，每月意向租金約2.3萬元，呎租約60.2元。上述物業由億京發展，該廈地下至2樓屬商場項目，除了管理優質外，各項配套亦非常完善，預計明年第一季入伙。

今年中旬，煌府婚宴集團購入同屬億京旗下的安群街1號3樓舖位，面積約5萬方呎，涉資近2.5億元。消息指，商戶認為石門區發展日漸成熟，多幢新式商廈及酒店亦相繼落成，相信未來營商環境更為理想。