

最被詬病的辣招反效果

樓市辣招	推出原意	反效果
額外印花稅 (SSD)	打擊短期投機炒賣	投機大減，但買家購入單位後要數年後才無須額外交稅，導致二手市場盤源急跌
買家印花稅 (BSD)	遏抑外來需求	外地買家比例急跌，但同時有外地買家為減輕稅務成本，由以前買豪宅轉為購細價樓，間接推高近年樓價
雙倍印花稅 (DSD)	遏抑外地需求，及本身有物業的買家的投資需求	措施除打擊市民的投資意慾，亦減低換樓人士的買樓意慾。措施經過一段時間已被消化，成效不明顯

製表：記者 顏倫樂

陳德霖：美下周或加息 樓市添壓

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)財金人士均預料美國很可能於下周加息。金管局總裁陳德霖昨日表示，美元利率正常化很可能在下周就會啟動，美元強勢會持續一段時間。而本港未來一段時間資金會流出，息率也會逐步上升，經濟增長將放緩，同時資產市場尤其是樓市會面對下行的壓力。

資金續流出 經濟放緩

陳德霖說，難以預測資產市場反應，因為量寬的啟動和結束都是前所未有的「創舉」；但對新興經濟體來說，未來一段時間將會是一段並不容易的調整期，能源和商品價格會繼續受壓，新興經濟體會繼續面對資金流出、匯率貶值、經濟放緩和資產市場受下行壓力困擾的局面。

而本港樓市面對下行的壓力，陳德霖認為，資產價格包括樓市如果能比較有序地調整，對於不少想置業的人士和捱租的商戶未嘗不是好事。他強調，本港同其他新興市場不同，在貨幣、銀行金融體系上都是根基紮實，在過去幾年資金大量流入之時已經做好準備功夫，金管局推出7輪逆周期樓宇按揭監管措施，提高銀行體系的抗震能力。只要沉着氣，不自亂陣腳，香港就應該可以應對資金流向逆轉和經濟調整所帶來的衝擊。

對於有指在聯繫匯率制度下，港元跟隨美元升值將會削弱香港特別是旅遊業的競爭力，令本港零售及旅遊業雪上加霜，陳德霖稱，並無實質數據顯示近期訪港旅客人數與消費下跌與港元匯率有實際關係，即使港元名義匯率今年第三季較去年同期上升了6.6%。但跟旅遊直接相關的商品卻錄得更大跌幅，例如酒店實際平均房租下跌15.3%，足以抵消港元升值的影響。

梁兆基：市場估加1/4厘

匯豐亞太區顧問梁兆基亦預料，美國本月加息機會很大，市場估計加息幅度為1/4厘，他相信幅度將會溫和，對經濟下行壓力較小，估計明年全年只會加息兩次至三次。他預計明年本港經濟增長會放緩至2.2%，主要是由於外貿方面表現欠佳，加上內地旅客訪港人數下跌，長遠亦要留意樓市對本港消費市道的影響。對於本港樓市，倘美國加息幅度溫和，本港資金不會大量流出，樓市亦無大跌的機會，但明年本港的樓價升勢會放緩，甚至有機會下跌，將會增加本港通脹的下行壓力。

被問到美國加息會否影響企業發債，梁兆基回應指，由於市場已預期美國加息多時，相信即使加息對債市造成危機的機會不大，企業仍會按個別需要發債。不過，他關注由於息率已有一段時間維持在近乎零的水平，若美國加息後，或會造成不可預期的波動。



陳德霖認為，美加息會促使資金流出香港，本港息率將逐步上升。

免「大上大落」 學者估連跌三季始撤DSD 財爺緊盯樓市暫不減辣



美國可能下周加息，市場憂慮將拖累本港樓市。



美國可能快將加息，市場憂慮將拖累本港樓市。財政司司長曾俊華昨日強調，政府會密切留意樓市走勢，避免「大上大落」，但對於「減辣」則未有時間表，只表示會有一套指標去評估。學者指出，樓價依然高企，政府現階段樂見樓價回調，「減辣」言之尚早，除非樓價持續至少三個季度回落，跌幅約10%至20%，政府才會考慮「鬆綁」，估計屆時最先放寬的辣招是雙倍印花稅(DSD)，金管局亦可能會調整按揭成數等，避免樓市劇挫。

香港文匯報記者 顏倫樂

曾俊華昨出席立法會財經事務委員會會議時表示，美國聯儲局下周議息，加息機會大，往後走勢亦將持續困擾環球經濟，再加上環球金融市場不明朗。香港樓市自7月起開始逆轉，7月至11月成交較上半年減少兩成七，10月樓價由升轉為跌1.1%。曾俊華強調，政府將密切留意樓市走勢，避免樓市「大上大落」。

按樓價炒賣監察樓市

近日樓價回落，差餉物業估價署日前公佈的最新10月份樓價指數按月挫1.11%，為連升19個月後首度出現回落，更是4年來最大的單月跌幅，被視為樓價見頂轉角的訊號，各類單位呎價較高位全線下跌。有市場人士呼籲政府放寬「逆周期」管理措施，且部分「辣招」亦被指鎖死盤源，對調控樓市已經出現反效果。

被問及何時才「減辣」，曾俊華昨並無正面回應，只表示政府有不同指標監察樓市，包括樓價、交投、炒賣活動及供求等。他說，現時部分地區樓市升，部分則

跌，仍要觀察多一段時間，而市民置業負擔比率亦升至歷史較高水平。他指，政府一直透過增加土地及住宅供應，令樓市平穩健康發展。

潘永祥：可增按揭成數

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，雖然現時樓價有回落現象，但為時尚短，今年樓價只是曾經下跌一個季度，政府不可能每次樓價有些微下跌就出手「減辣」，再者，政府近年推出「辣招」，目的是降低樓價，今次樓市下跌，其實政府是樂見的。他又說，過往數年，樓價亦偶爾出現下跌的情況，但之後又重回升軌，相信政府仍需要一段時間去觀察。

潘永祥認為，除非樓價已持續一段時間下跌，例如持續三季下跌約10%至20%，政府內部亦確認樓價進入下行趨勢後，才會推出一些措施作出平衡。而政府其實有許多方法去刺激購買力，例如放寬甚至撤銷雙倍印花稅(DSD)，金管局亦可以增加按揭成數，對於準買家入市的心理及實質上都有幫助。

至於其他兩項辣招，打擊的對象主要為短線投機者及外來需求，以遏抑炒賣及減少外地買家；一旦放寬，所引來的反對聲音會較大，故撤銷的機會最低。

二手交投挫51%

翻查資料，政府2012年10月尾推出加強版額外印花稅(SSD)及買家印花稅(BSD)，至2013年2月推出雙倍印花稅，逐步將樓市推向「價量跌」的境地。總結自2012年10月至今，3年間二手樓價升近三成，二手住宅交投急冷卻，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%。

不過，美聯物業住宅部行政總裁布少明早前指出，政府無意「撤辣」，兼逢加息趨近，新盤供應大批湧現、本地零售市道走淡等多重因素夾擊，令承托一手定價的二手樓價失守，後市發展並不樂觀。

曾俊華昨強調，政府會密切留意樓市走勢，但「減辣」未有時間表。 莫雪芝攝

二手續冷 銀主盤「八折」易主

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤群出，令購買力傾向於一手市場，二手成交持續淡靜，小市民趁機吸平貨。香港仔中心一個實用面積572方呎銀主盤昨以512萬元售出，低市價約20%。馬灣珀麗灣一個兩房放盤，業主累減88萬元沽貨，減幅達16%，以462萬元易手。

永利行昨日拍賣香港仔中心A座低層5室，實用面積572方呎，屬三房單位。拍賣官開價460萬元，初段每口價5萬元，10分鐘內已被4組主要競投人士搶高至505萬元，及後，拍賣官每口叫價降低至1萬元，最終經過17口價競投，以512萬元賣出，實用呎價僅8,951元。根據中銀香港網上對該單位估價為635萬元，匯豐銀行則估價663萬元，即是次拍賣價，足足低出上述兩間銀行估價達123萬元及151萬元，或低19.3%及23%。同座對上5層單位，面積相同，去年11月以615萬元賣出，樓層差幾層，樓價差了103萬元。

珀麗海景戶 累減88萬轉手

馬灣珀麗灣28座高層A室，實用面積476方呎，兩房兩廳，享部分海景及園景，業主於7月底叫價550萬元放盤，放盤多時未獲承接，加上市況轉差，惟有持續落價，日前終獲買家以462萬元承接單位，實用呎價9,706元，其間累減88萬元或16%。原業主於2008年8月以246萬元買入單位，持貨逾7年，賬面獲利216萬元，單位升值88%。中原許秋偉表示，馬鞍山迎灣灣1座高層G，實用面

積515方呎，兩房兩廳，座向東南，可望海景，業主開價600萬元，見近日市況較淡，於12月初減至550萬元，日前見有買客洽購，雙方議價後以518萬元沽出，實用面積呎價10,058元，較同類型單位低約8%，新買家為用家，感單位景觀開揚，價錢合理，即購入自用。原業主則於2010年9月以355萬元購入單位，持貨約5年，是次沽出單位賬面獲利163萬元，單位升值約46%。

將軍澳峻峯1期1座高層F室，實用面積約499方呎，為兩房單位，向南，業主原放盤580萬元，其後減價12萬元，以568萬元沽出，實用呎價分別約11,383元。利嘉閣劉浩勳透露，原業主於2012年8月份，以406萬元買入上述單位，現時轉手賬面獲利162萬元，持貨約3年物業升價達40%。

兆康苑低層 割價15%沽出

祥益李啟昌表示，屯門居屋兆康苑Q座低層3室，實用面積467呎，兩房一廳，獲一名區內首置客312.8萬元(自由市場價)購入。

該名買家鍾情單位客廳及房間均座向東南，擁內園景觀，附設雅裝，可即買即住，加上原業主增加讓幅，由開價368萬元累積減價達55.2萬元，減幅達15%，上述買家遂決定以312.8萬元(自由市場價)購入上址作自住之用，實用面積呎價為6,698元，屬市場價。原業主於2010年以約129萬元購入，是次轉手賬面獲利約183.8萬元，升值近倍。

新盤售8伙 百利大1.95億購Cluny兩特色戶

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國加息在即，又經過周末一輪銷售，昨日一手盤只有8宗成交，當中信置於西半山干德道Cluny Park獲百利大以1.95億元連購3樓A及B連平台特色戶，計劃作收租用途。同時，發展商仍積極推銷新盤，長實於元朗世宙、新地於西營盤山、嘉里於屯門滿名山及信置於西貢逸瓏園今日繼續公佈銷售部署。

世宙峻巒昇晉沽1伙

消息指，Cluny Park獲買家以1.95億元連購3樓A及B連平台特色戶，其中3樓A室的實用面積2,551方呎，售價1.03億元，呎價40,376元(連平台面積1,046方呎)；3樓B室的實用面積2,384方呎，售價9,200萬元，呎價38,591元(連平台面積1,005方呎)。

其他新盤成交方面，元朗世宙、元朗峻峯、東涌昇晉、大角咀利奧坊、曉岸、土瓜灣迎豐及尖沙咀AVA 62各沽1伙。

此外，永泰於紅磡何文田山畔昨日修訂2L價單，將第2座25樓C室亦納入可用輕鬆按揭付款計劃，該盤自11月7日重售以來，一個月內售出50伙，連同過去售出的單位，共售出77伙，佔已推單位近80%，套現近12億元。永泰地產執行董事兼營業及市務總監陳玉成表示，

售出的77伙，售價由632.929萬至3,384.45萬元，平均呎價22,361元，第1座單邊四房雙套則呎價更創出項目新高，達26,882元，當中實用面積469方呎至501方呎的3房戶已售罄，已推出的1座實用面積1,257方呎至1,259方呎4房雙套房單位已沽清，而已推出的實用面積765方呎至766方呎兩房一套連衣帽間單位已售逾80%。買家主要來自九龍中及港島區，自用及投資客各佔一半。

面對一手盤持續搶攻，二手市場再陷冰封局面，綜合美聯分行資料，11月30日至12月6日一星期全港35個大型屋苑成交量僅錄24宗，較前一週11月23日至29日的25宗續減1宗(或約4%)，並創九星期新低。

20屋苑上周「捧蛋」

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，新盤一浪接一浪，除早前已登場的元朗新盤持續於上周發售外，另一同區新盤亦於上周六正式開售，而港島西區及屯門區亦於上周各有新盤應市，一手搶盡樓市焦點；二手物業成交持續受壓，交投持續極低水平。

上周二手交投呆滯，「零成交」屋苑高達20個。若以地區劃分，港島區8屋苑中，6個「零成交」；九龍10屋苑則有4個「零成交」；而新界17屋苑亦有10個。