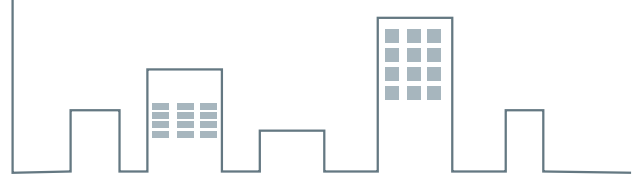


新盤漏夜賣 買家趕死線

整體成交料挫六成 樓價年底前跌8%



香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏞)政府突宣佈今日起向除首置客以外的住宅物業買家，劃一徵收15%交易印花稅，不少投資者如「灰姑娘」般，於凌晨12點前趕搭尾班車。各大發展商將旗下推售中的新盤售樓廠開放至凌晨12時吸客，不少地產代理相陪到底。昨晚一手盤售近100伙。政府突然加辣打亂發展商陣腳，地產界指從稅率加幅計，新措施對小型單位打擊最大，估計本月樓市成交量比10月將大跌60%，樓價年底前急跌5%至8%。



政府突然加辣，發展商被殺個措手不及。新地於筲箕灣的形勢緊急宣佈今日起停售，估計是因應政府買入第二層樓劃一徵收15%稅項措施，需作出優惠調整。由資深投資者盧華旗公司發展的馬頭角約33個月遠期樓花AVA 55，近日以折實價約1.93萬元首推38伙，該公司項目經理蔡仁輝表示，原擬未來兩週內推售，惟受加辣影響，會於下周一開會決定對策，或多或少會影響賣樓部署。

形勢緊急今日起停售

市場預期，今早推售的將軍澳藍塘做次批100伙，縱然獲2,525票登記，仍可能會有10%已登記客「縮沙」不出席揀樓。新辣招主要針對投資客，地產建設商會執委會主席梁志堅昨認為，政府「加辣」短期會對成交量有影響，近期投資客入市比例有增加，但用家仍然佔大多數，相信對發展商影響有限。他又指，投資者不入市的反效果是市場租盤將會短缺。中原集團創辦人施永青估計，樓市成交量會冰封，但樓價不會跌。不過，該行亞太區住宅部總裁陳永傑則預計，本月樓市成交量比10月將大跌60%，樓價至年底急跌5%至8%，中原本月業績亦將大跌逾50%。

會德豐昨晚將旗下推售中新盤的售樓廠開放至凌晨12時正，令代理有充分時間拉客選購樓下正推售新盤。會德豐地產常務董事黃光耀表示，新辣招對市場會有短期影響，但不會很大，發展商或會提供補貼優惠作應對。

內地客趕來港677萬買雙窩

在買家限時搶貨下，昨晚新盤售出近100伙，當中何文田的皓畋沽約27伙，馬頭角的喜築沽約9伙，筲箕灣的形勢亦售出7伙，維港、星岸沽7伙，蒼晴售出9伙，Island Residence沽5伙，加多利亞沽4伙，Capri售出兩間洋房。另外，有內地客由深圳趕來香港，以677萬元買入雙窩南翼頂層17A。不過，今日推售的新盤或有影響。將軍澳的藍塘做次批100伙，錄得2,525票登記，超額登記24倍，由於該盤有不少中小型住宅單位，中原李王祥坦言，若果已有物業在手人士計劃再買多一伙藍塘做單位作收租用途，今天要支付15%，比昨日多付7.5%至9%印花稅高出最多一倍，料會有10%已登記客「縮沙」不揀樓。

投資者427萬急入貨

美聯陳兆華表示，有投資者昨日傍晚見政府出招，即時斥約427萬元購入加多利亞中層開放式單位，準備作收租投資用途。同時，亦有買家即時叫代理預留3個單位，分別來自加多利亞、喜築及皓畋，於凌晨12時前簽約。美聯黃梓泳表示，有內地客見辣招推出，即時用女兒名義買入朗屏8號597呎三房戶，涉資約740餘萬元，擬供女兒自住。

冷卻55億按揭貸款額

樓市交投減少，還會打擊銀行的按揭生意。經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示，根據金管局的數據，9月批出的平均貸款額為343萬元，以第三季平均每月1,600宗的投資交易，買家入市信心受挫，料有55億元的貸款金額被冷卻。她預計，新措施實施後，未來3個月至6個月銀行按揭業務將直接受到影響，令今年已萎縮的按揭市場進一步受壓。

加辣嚇窒睇樓客

中資高價投得啟德地皮，為後市投下信心一票，但政府突然加推新辣招逼樓市，向第二套房劃一徵收15%印花稅，對周末睇樓氣氛造成一定心理影響。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄得1,580組客戶於本周末預約睇樓，較上周末的1,605組下跌1.6%。由於目前大部分屋苑盤源匱乏，買賣雙方需時消化加辣的影響，料二手成交量短期內將受壓。

港島九龍預約睇樓挫

按地區劃分，港島及九龍兩區的周末預約睇樓量雙雙下挫，新界區則周持平。當中以港島區的跌幅較為明顯，該區8個指標屋苑未來兩天暫錄得275組客戶預約睇樓，按周下跌6.8%。九龍區21個指標屋苑周末暫錄得585組客戶預約睇樓，按周下跌0.8%。新界區方面，未來兩日暫錄得720組客戶預約睇樓，與對上一個周末數字相同。

記者 蔡競文



會德豐將旗下推售中的新盤售樓廠開放至凌晨12時吸客。



現家住紅磡的張先生表示，之前已經置業，這次不會趕尾班車，覺得政府加稅到15%太貴，會影響之後的換樓投資計劃。



有代理行漏夜開舖，讓準買家趕尾班車入市。

業主憂難去貨 果斷減價求售

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)港府突出招，二手市場即時變得「立立亂」。昨晚多間地產舖燈火通明，Call客趕尾班車，有投資者果斷入市，亦有業主減價求售。

有業主憂心難去貨，馬上減價求售。中原藍浩然表示，粉嶺峯閣昨天售出9座高層D室，單位實用面積385方呎，以415萬元易手，折合呎價10,779元。新買家見價錢合理，即把握機會趁在加辣前購入單位自住。

名城2期盛薈減4.5%放售

消息指，大圍名城2期盛薈1座高層NB室，實用面積842方呎，業主早前以約1,100萬元連租約出售，及至昨晚政府落實加辣，當晚業主馬上減50萬元或4.5%、以1,050萬元放售。

沙田第一城昨日亦錄得減價成交，涉及44座中層B室，實用面積284方呎。原業主開價405萬元，經議價後以396萬元易手，累減2.2%，折合呎價13,944元。

不過亦有投資客擔心樓價下跌，昨夜臨時「縮沙」。世紀21日昇地產黃文龍表示，有投資者原定購入北角健威花園C座高層01室，實用面積446方呎，洽價675萬元。不過昨天加辣消息一出，投資者預期樓價下跌，即使昨夜入市可節省大額印花稅，亦「埋門卻步」。

峰迴路轉 新都城反完又減

樓市峰迴路轉，將軍澳新都城有業主一周內「反完又減」。中原伍錦基表示，新都城2期2座低層F室，實用面積363方呎。今年9月放盤叫價505萬元，啟德「地王」賣出後一度雄心提價至550萬元，昨日特首宣佈加辣後隨即自動大減價7.8%至507萬元求售。

地產建設商會主席 梁志堅	中原集團創辦人 施永青	美聯物業住宅部行政總裁 布少明	利嘉閣地產總裁 廖偉強	香港置業行政總裁 李志成	仲量聯行估價部區域董事 謝偉鴻	經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓
對發展商影響有限	交投起碼唔見一半	措施隨時殺錯良民	抵消年初以來升幅	料將降低換樓需求	或有助首置客上車	銀行更進取搶生意
近期入市的用家仍然佔大多數，措施對發展商影響有限，相信措施影響投資者較大，因為即使小至面積300方呎至500方呎的貨，也有投資者買一兩間。若無投資者，將來租樓、買唔起樓嘅人仲辛苦，因為租盤更加短缺。	我相信交投立即大減，起碼唔見一半以上，樓價就唔會跌，因為樓價係貨幣因素影響，現在仲緊鑼鈔票，鈔票增長速度快過起樓速度。今次(加辣)呢個做法係趕走啱初次置業者嘅競爭對手，但你趕走啱人就唔等於你會買得起，仍然係買唔起。	細碼物業買家最傷，預期新稅率短期令投資者卻步，再度壓抑市場購買力。在辣招打擊下，二手流通率將進一步下降。措施除打擊投資需求外，同時亦加重有意入市自住用家的負擔，窒礙市場交投正常流轉，隨時殺錯良民。	就「加辣」的實施，料未來兩月住宅交投量將大幅急挫30%至40%，中小型物業將首當其衝。至於樓價方面，由目前至年底，估計有機會因此回落約5%，即差不多抵消了年初以來的大部分升幅。	新辣招令換樓鏈折斷，因換樓客未賣出自單單位前，需先繳付高昂的稅率以購買第二物業，料將降低換樓需求。同時，持貨能力高的二手業主賣樓意欲料將下降，因為將來買回物業的交易成本大增，故鎖死二手盤源供應和流轉。	新措施將影響第二套房的需求，尤其是投資需求。劃一稅率亦有助冷卻市場對細碼物業的投資需求。因應一刀切15%，相對以往400萬元細碼住宅只付4.5%，此類投資需求會下降，有助首置客上車。	新措施實施後，預料未來3個月至6個月銀行按揭業務將直接受影響，令今年已萎縮的按揭市場進一步受壓。銀行將要更進取爭取市場份額，第四季及至明年第一季競爭會出現年內最激烈的狀況。

大埔兩地收34標書 出價料進取

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)啟德地王掀起搶地熱潮，昨天截標的兩幅大埔露輝路住宅地，日前獲測量師行大幅調高估值六成激發各大發展商入標意慾，合共截收34標。除了繼續出現中資財團如中海身影外，老牌發展商希慎更首度入標新界住宅地。有發展商直言，日前啟德地高價標出，今次入標出價難免要進取。

大埔兩地收34標書 出價料進取

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)啟德地王掀起搶地熱潮，昨天截標的兩幅大埔露輝路住宅地，日前獲測量師行大幅調高估值六成激發各大發展商入標意慾，合共截收34標。除了繼續出現中資財團如中海身影外，老牌發展商希慎更首度入標新界住宅地。有發展商直言，日前啟德地高價標出，今次入標出價難免要進取。

估值升六成 入標意慾增

日前中資高價投得啟德住宅地，漣漪效應迅速擴散，大埔露輝路兩地皮在「地王」誕生後，有測量師行旋即將估值大幅提升62%至每呎6,000元，甚至有好友估高達每呎6,500元不等，兩地皮估值合共逾30億元。地政總署

昨傍晚公佈，大埔地段第223號、第229號兩地皮昨天分別截收16標及18標，資料顯示前者規模較大，兩地皮佔地分別約23.1萬方呎及11.1萬方呎，可建樓面分別約33.6萬方呎及16.1萬方呎。現場所見，兩地均有入標之財團包括宏安、建灝、億京、長實、信置、會德豐地產、萬泰、中海外、嘉華、富豪酒店等，同時英皇與佳明集團合資、香港興業與希慎合資。值得一提的是，政府重推官地招標後，本地老牌發展商希慎偶有入標動作，不過今次則是集團首度投住宅地，更是跳過九龍直接涉獵新界豪宅。至於遠展則僅投其中一幅地。面對中資財團高價搶地，遠展地產



香港興業代表入標。



劉超群指，兩幅地可合併發展，出價有考慮日前啟德高地價因素。

九龍樓價指數創逾一年新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本週三九龍啟德1K區3號住宅地高價售出，對樓價的影響仍有待觀察。不過，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本週四大整體樓價指數齊跌，但四大指數仍為54周次高，樓價加速反覆向上的走勢未變。其中九龍樓價加快向上，九龍CCL Mass最新報142.56點，創55周新高，按周升1.06%，連升3周共3.99%。啟德地王效應對香港樓市的影響將會於本月下旬的CCL開始反映。

黃良昇指出，中原城市領先指數CCL報143.68點，按周跌0.28%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報144.8點，按周跌0.54%。CCL(中小型單位)報143.11點，按周跌0.33%。以分區計，九龍樓價加快向上，九龍CCL Mass最新報142.56點，創55周新高，按周升1.06%，連升3周共3.99%。近5周累計，九龍樓價累升5.38%，明顯領先新界東的4.64%、新界西的4.34%及港島的2.19%。

豪宅樓價升勢轉快

CCL(大型單位)報146.55點，按周跌0.07%，跌幅為四大指數中最少。近5周CCL(大型單位)累升5.58%，比CCL的4.41%、CCL Mass的4.14%及CCL(中小型單位)的4.17%升幅為大。顯示豪宅樓價升勢轉快，成為樓市上升的主要動力。

港島CCL Mass報152.48點，按周跌1.55%，連升4周後回軟。新界東CCL Mass報152.13點，為58周次高，按周跌0.68%。新界西CCL Mass報126.11點，按周跌1.57%。新界兩區樓價上周急升後正常回軟。

中原城市領先指數近年變化

