

首置用家入市 藍塘傲沽逾七成

僅三投資者付百萬稅購千呎戶



香港文匯報訊(記者 吳靜儀)政府宣佈劃一上調買賣住宅物業從價印花稅稅率至15%，並在昨日起生效。重稅臨門下，有發展商按原訂計劃推盤，麗新發展(0488)與新地(0016)前主席郭炳湘合作發展將軍澳藍塘傲，昨日推售100伙。作為加辣後首個開售樓盤，截至晚上8時已售出約77伙，佔可售單位77%，絕大部分為用家首置客。市傳有3組買家無懼辣稅照樣入市，斥資千萬買入單位投資收租，即使繳辣稅逾300萬元也不介意，整體銷情未受大影響，較市場預期理想。



藍塘傲推出100伙單位，成為加辣後首個開售樓盤。張偉民攝

張炳良：政策目標是穩定樓市

香港文匯報訊(記者 蔡競文)住宅物業從價印花稅劃一增加至15%，無樓在手的本港永久性居民可獲豁免新稅率。政府官員昨日為辣招加辣解話。運輸及房屋局局長張炳良教授表示，不論價錢也不會對市民說這個價錢是否合理，市場有它的規律，最終市場的價格一定受供求兩方面因素的影響。政府的政策目標是希望穩定樓市，根本因素就是增加供應，以供應主導作策略。未來三年至四年有93,000個單位供應，包括一些興建中的項目，但它可透過預售的方式在市場上供應。政府從來不會在供應方面放軟手腳，但一時之間的需求亦會影響到樓價。如果外圍的經濟有一些甚麼的變動，息口的水平或資金的動向都會影響市場。



張炳良表示新政策目標是穩定樓市，以供應作主導。

他相信，一位非香港永久性居民在港購買一個住宅物業，要承擔的印花稅：第一是15%的買家印花稅，第二是15%的從價印花稅，即在物業價格以上的30%，這是有相當大的力度去應對，如果是大量海外客購買，相信這個力度是相當大。他不願揣測發展商在營銷的手法上會怎樣做。發展商要盡可能賣清單位，會用甚麼方法是難以估計的。

陳家強：冀減投資需求助上車

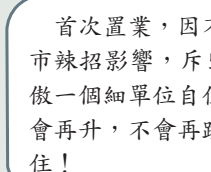
財經事務及庫務局局長陳家強昨日出席電視節目後表示，政府推出為「辣招」加辣，是針對一些已經擁有物業的人士，當他們再購買第二套房時將印花稅劃一至15%，只不過是將過往DSD(雙倍從價印花稅)的力度加大，僅是加大政策。情況是政府希望減低投資者需求，令其他買家有更多空間購買物業。

至於「辣招」能令樓價調整多少或能否令樓市冷靜下來，陳家強表示這比較難預測，他知道不少市場人士也做了預期，但政府不便作預測，反而希望市場能有一個冷靜時間去適應和找一個新的平衡。以往，市場確實會因為新的措施而穩定，預期今次也會一樣。

買家心聲



在內地廈門做生意，來港已逾30年，已有香港永久居民身份，計劃買兩間兩房戶收租，因本身已有物業，故須付15%印花稅。我認爲即使政府再出招，樓價都不會跌，只會升。錢齋擺無用，而內地的樓更貴，但收租又收得不好，租金回報不成比例，加上人民幣貶值，所以來港買樓保值。



首次置業，因不受政府推出的樓市辣招影響，斥580萬元購入藍塘傲一個細單位自住。我認爲樓價只會再升，不會再跌，樓價升跌也要住！

張偉民攝

將軍澳新盤藍塘傲售樓處於昨日上午九時開放，當時已有數十名準買家排隊等候觀看示範單位及揀樓。麗新發展執行董事兼行政總裁劉樹仁表示，昨日推售100個單位，截至昨晚8時，共售出77個第四張價單內的單位，餘下單位今日以先到先得方式繼續發售。今次政府加辣可以令投資者卻步，騰出更多單位予首次置業的客戶，他又指銷情理想，無需推出銷售優惠。劉氏認爲，樓價應由市場決定，政府不應干預，否則將來作出更正時需要付出代價，並指政府在增加土地之餘，亦要增加勞工，減低建築成本。

內地客：港物業回報理想

政府是次出招目的是穩定樓市，遏止投資者入市，但有投資者無懼重稅照樣買貨，市傳三組非本地客中，兩組是內地客，另一組為澳門人。其中兩名買家斥逾千萬元購買兩房海景戶，需付逾300萬元稅款。據消息指，其中一名內地客沒趕上昨晚辣招生效前入市，因自住關係，以逾一千萬元買入1座中層C室兩房戶，面積627方呎。

有在內地做生意的商人無懼政府加辣，打算用二千萬買入兩個兩房單位出租，他認爲「銀紙不投資就會貶值」，又指在香港買樓收租，回報仍然比內地高。

投資者意慾低 逾七成缺席

另外，亦有從江蘇來港七年的買家說，因

爲首次置業，不受加辣影響，計劃用八百萬元買一個兩房單位自住，認爲新措施只會對樓市帶來短期影響。

美聯物業將軍澳區域營業董事方思賢及中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑均表示，昨日客戶出席率僅40%，投資者投資意慾冷卻，大手客、投資者及內地客已近乎絕跡，集中以用家為主。陳永傑補充，70%至80%投資者因辣稅推出後缺席。

何文田天鑄停售12伙

同時，有新盤暫停推售單位。新鴻基地產位於何文田的樓盤「天鑄」，十二個單位原定星期二推售，並推出印花稅回贈優惠。

加辣首日新盤銷情

樓盤	伙數
藍塘傲	77
南區·左岸	4
環海·東岸	1
朗屏8號	1
喜築	1
One Homantin	1

發展商表示，由於政府的新樓市措施涉及稅項，因此要暫停發售單位，更新付款安排。再次銷售日子有待另行公佈。

曼克頓山劈價220萬散貨

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)政府在日前突然為樓市加辣，雙倍印花稅率劃一增至15%，有業主心急劈價求沽。

曼克頓山當晚即錄業主劈價220萬元沽貨的成交。另有用家懼付重稅，趕緊搭尾班車入市，以678萬元買入馬鞍山星濤灣兩房海景戶。

中原地產歐陽振邦表示，曼克頓山2座高層B室，實用面積1,382方呎，建築面積1,755方呎，業主最近一口叫價為2,900萬

元，上周五晚得知政府加辣，預計樓市必受打擊，市況將會冰封，即時劈價220萬元，至2,680萬元連車位沽貨，折合實用呎價19,392元。

買家本身亦持有其它物業，入市須付雙倍印花稅，昨晚政府突然調升DSD稅率，故漏夜趕於新稅實施前入市。

星濤灣海景戶減12萬易手

另一方面，新辣招出料鎖死二手放盤，

個別買家趕搭尾班車入市。世紀21奇豐物業蔡蔭蔭表示，該行錄得馬鞍山星濤灣成交，一名用家爲防受新辣招影響下換樓需預支大額印花稅項，加上擔心優質戶會封盤不售，趕緊周五晚還價洽購，終成功斥資678萬元入市海景單位。成交單位為星濤灣2座高層J室，實用面積515方呎，2房兩廳，原開價690萬元，昨晚新辣招出料，業主願減價12萬元，以678萬元沽出，實用面積呎價13,165元。

代理料二手市場陷冰封狀態



美聯物業料二手買賣會因缺乏供應而首當其衝。圖為美聯分行張貼標語招徠顧客。

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)辣招加辣初期，整體市場難免有心理影響，交投較過往冷清。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑預期，今年樓市由3月起持續熾熱，其間樓價上升十幾個百分點，政府「加辣」用意爲冷卻樓市，今次由細價樓至豪宅都受辣招影響，年底美國可能加息，雙重打擊下，估計成交量首當其衝，急跌60%左右，而樓價年底前跌5%至8%，甚至10%。據以往政府出招後的樓市狀況來看，估計樓市需兩年時間恢復。

加辣抑需求 樓價料橫行

陳永傑又指，辣招對二手樓市的影響最大，將令二手市場進入冰封狀態，陷入不買不賣的僵持局面，有機會創1995年有記錄

以來歷史新低。而方思賢亦表示，將軍澳的二手市場將受嚴重打擊，估計本月區內二手成交料跌40%，二手價僵持，在辣招下業主亦不願意減價售盤，盤源收乾，但預期二手樓價不會有大的跌幅。

美聯物業首席分析師劉嘉輝同樣認爲，新辣招對投資者及二手市場影響較大，而二手買賣因缺乏供應而首當其衝。全年二手交投料不足4萬宗，有機會創1996年新低，但相信整體樓價未必會因為辣招而下跌，料將橫行發展。

他認爲就算沒有辣招，經過過去五個月的旺市，一手市場亦會有回落，但新措施會更壓抑需求，料樓市會持續淡靜至明年農曆新年。樓市走勢，除了辣招還要看經濟及利率情況，英國脫歐後預期加息步伐不會太快。



政府大幅提高住宅物業印花稅，用意在於穩定樓價。但令人擔心政府是好心做壞事，將需求暫時壓抑，令將來一旦爆發，影響力會更大。按照以往的經驗，新措施短期是能夠壓抑樓價，凍結成交扭曲需求，但最有效壓抑樓價的方法是增加公營房屋。

洗日明：盤源流轉受限

中文大學市場學系教授洗日明認爲，本港樓價在短期可能出現微調，整體波動性不大，但短期樓宇成交量將受壓抑，特別是二手市場。在新政策下，發展商在推盤時更趨謹慎惜貨，二手賣家放盤的意慾料將下降，因爲將來買回物業的交易成本大增。一手及二手盤源供應和流轉受到限制。但隨着11月、12月逾萬伙供應推出市場，情況或會有改變，年底仍要觀望美國是否加息。

他擔心政府是好心做壞事，將需求暫時壓抑，可能引發更大爆發。按照以往的經驗，新措施短期是能夠壓抑樓價，凍結成交扭曲需求，但長遠樓價也是居高不下，越升越有。最有效壓抑樓價的方法是增加公屋及居屋供應，但現時居屋訂價貼近私樓，無助市民上車置業。

他又指，政府強調新辣招主要打擊物業炒賣活動，但他質疑真正的成效不大。以往的辣招，發展商都可以見招拆招，運用大幅折扣以及印花稅回贈各種方法促銷，幫輕辣招對買家的影響，吸引用家及投資者。今次新招未見明顯針對這批炒家，內地投資者也不會在意那15%的稅款，在人民幣貶值的壓力下，他們急切透過各種途徑兌換成其他貨幣的資產。

巫伯雄：窒礙換樓需求

浸會大學經濟系副教授巫伯雄認爲，雖然首置買家及換樓客可獲豁免新辣招，但他擔心會殃及池魚，隨時殺錯良民。新措施一刀切15%，相對以往400萬元細碼住宅只付4.5%，劃一稅率冷卻市場對細碼物業的投資需求，新稅率令投資者卻步，抑壓市場購買力。但同時，持貨能力高的二手業主賣樓意慾料將下降，二手流通率將進一步下降，無貨的情況下，有意入市的剛性需求自住用家只好買貴樓，加重負擔。

巫伯雄表示，新措施窒礙市場的真正需求，特別是換樓客。若果他們先買新樓，後賣舊盤，也要先交付稅項，半年內售出原有住宅物業獲退稅。這規定無疑增加換樓客的壓力，對二手業主來說，未來換樓成本增加，也要擔心舊盤能否成功放售，放盤意慾減低。

記者 陳楚倩

學者及業界意見

中文大學市場學系教授洗日明：

本港樓價在短期或微調，料短期二手成交量將受壓抑，賣家放盤意慾下降，因爲將來買回物業的成本大增。

浸會大學經濟系副教授巫伯雄：

持貨能力高的二手業主賣樓意慾料將下降，二手流通率將進一步下降，無貨的情況下，有意入市的剛性需求自住用家只好買貴樓，加重負擔。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑：

新辣招全面影響豪宅、中小型單位及海外買家，料今年年底樓價不升反跌，預計本月樓市成交量比10月將大跌6成，樓價至年底急跌5%至8%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明：

新辣招推出後，二手交投首當其衝，估計11月及12月平均每月二手交投將急挫近6成跌至約1,800宗，創10個月新低，料年底前樓價跌半成。

香港置業行政總裁李志成：

加辣對有意購入中小型物業的投資客影響最大，預料新措施將令成交量大幅下跌，樓價將下跌5%。

製表：記者 陳楚倩、吳靜儀