

加辣傳言嚇不倒 一手樓價加完再加 新盤兩日吸金60億



香港文匯報訊（記者 張美婷）樓價高燒不退，有市場人士建議政府「換藥」，開出各種「特效藥方」，加辣之聲不絕，但仍無阻新盤銷情暢旺。上周末兩大新盤惡鬥，截至昨晚售出逾277伙，套現近60億元。發展商紛加價加推單位，其中南昌站匯璽123伙新貨加價約5.5%，啟德龍譽更預言加推會提價10%。地產代理的統計數據顯示，首季一手私宅成交估計達5,559伙，較去年同期的2,088伙，大增1.6倍。



保利置業啟德龍譽昨日售樓處情況。

記者張美婷 攝

兩大新盤，新地南昌站匯璽及保利置業啟德龍譽上周末相繼開售，兩盤兩日共售出逾277伙，預計套現近60億元。保利置業的啟德龍譽昨進行108伙次輪銷售，現場所見售樓處人滿為患。保利置業(香港)市場銷售部主管高譚華表示，昨日A組大手時段原有5組客人入票登記，但只有2組到場報到，B組買家已於11時開始報到登記，全日售出目標為7至8成單位，其後加推的價格將有10%的升幅。而截止至昨晚8時，市場消息指項目沽出57伙，佔該批單位約五成三。

投資者青睞細單位

中原及美聯昨日均指出，出席龍譽的客人大部分都打算入市一房及開放式單位，10伙1B座C室的開放式單位昨日最快沽清。在記者昨日的採訪當中，也確實是小型單位較受歡迎。龍譽買家蔡先生表示，將斥資約400多萬元購入開放式單位，他指雖然價錢不便宜，惟有居住需求，故購置單位與太太自住。另一位同樣姓蔡的買家蔡小姐則認為，項目價錢吸引，剛購入2伙開放式單位，將作投資用途。

相較於新地南昌站的匯璽而言，龍

譽的銷售相對慢熱。中原地產九龍董事劉瑛琳相信，由於其他九龍新盤已吸納一批客戶，且其他兩個地段將軍澳（MONTEREY所在）和西九龍（匯璽所在）都是發展成熟的社區，擁有龐大的原區居民捧場客，龍譽在這方面稍遜。另外，有地產代理認為，龍譽銷情慢熱也可能與發展商於香港的知名度不高有關。其實保利置業為內地龍頭房地產發展商之一，知名度有如香港長實地產和新地，但香港買家未必了解其背景。

龍譽是批108伙單位，售價由548萬至3,559.8萬元，呎價21,649元至31,063元。並有最高18%折扣及8萬元首置回贈，折實呎價17,598元至25,402元，折實平均呎價21,522元，整批108伙價單總值約15億元。

匯璽屢錄大手成交

匯璽上周六沽出220伙，套現逾50億元，上周日宣佈加推123伙，折實平均呎價26,384元，較上張價單加價5.5%，但新地副董事總經理雷霆表示，由於今批單位屬高層景觀戶，與上批單位貨種不同，兩張價單不能作比較。匯璽上周六第三輪銷售，有數

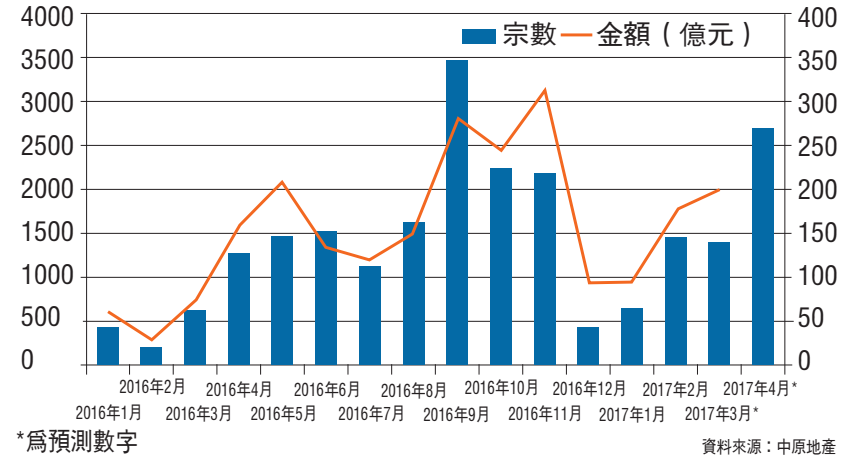
位買家斥資逾1億元購入2至3伙，最高成交逾1.5億元，涉及3伙，其中購入的1A座50樓A室，以逾5,000萬元成交，呎價高見33,507元，暫為項目呎價最高的單位。

另外，長實地產馬鞍山星漣海上周再錄8伙成交。長實地產投資董事郭子威稱，截至上周六，項目累售約160伙，套現逾24億元。部分4房戶今日起加價2%，部分3房戶有機會周內提早落實加價，加幅可望達3%至5%。

上月一手成交逾2700宗

回顧3月一手私宅銷情，初步統計單月共錄逾2,700宗成交，屬2013年一手新例後單月成交宗數次高，期內有賴南昌站匯璽、將軍澳MONTEREY、馬鞍山星漣海、荃灣柏傲灣，以及啟德嘉匯、龍譽兩盤撐起大市。而統計首季，預料一手私宅成交估計達5,559伙，較去年同期的2,088伙，大增1.6倍。

一手登記私宅註冊走勢



遲買11個月 返工3年填氹



差估署樓價指數再度升穿歷史新高，2月數據報312.8點，按月升1.1%，較1月時的升幅0.68%再擴大，並連續11個月上升，累升15.3%。以一個600萬元的單位計，不足一年就貴了91.8萬元，光是升值的這部分樓價已相當香港家庭月入中位數2.5萬元的36.72倍。即是說，閣下若不幸遲了11個月買樓，全家就要不吃不喝3年才能補足差價。

港人負債加劇 零售轉差

樓價越來越癲，帶來不止是「上車難」的問題，港人的供樓負擔其實亦同樣爆燈，成為一個金融風險。金管局最新《半年報》就提到市民的供樓負擔能力，指出樓價與收入比率於去年第四季上升至15.9的新高，高於1997年14.6的高峰值；收入槓桿比率亦攀升至72%，遠高於約50%的長期平均值；家庭債務的增長於去年下半年加快至4.3%，當中住宅按揭貸款增長加快至3.1%，佔本地生產總值的比率，也自去年第2季的65.8%升至第4季的67.2%，創出新高。家庭負債增加，對經濟的壞影響可能已經顯現。本來，近月股市與樓市向好所產生的財富增值效應，應會刺激零售業，但從本港最新零售數字來看，首兩月零售總銷貨值下跌3.2%，珠寶首飾、鐘表等奢侈品零售貨值下跌1.2%是意料中事，但超級市場貨品零售貨值竟下跌3.5%就令人意外。過去大半年，樓價重拾升軌，新盤成交卻接近1,000億元，可謂吸盡中產家庭購買力，供樓負擔吃力，加上利率趨升及環球經濟不明朗，可能要節衣縮食。從另一方面看，超市

零售貨值下跌，反映股樓向好，基層也沒有絲毫得益，本地經濟已出現問題。

上車須父幹 大手客鬥搶

同時值得注意的是，近年市民的轉按金額大升，反映的情況可能是，供完了樓的父母，加按套現單位作為子女作置業的首期，「上車靠父幹」情況更加趨烈，而近月發展到每10宗按揭就有近3宗屬轉按的誇張地步。有統計顯示，由2011年至2015年，轉按金額介乎303億元至567億元，佔總體按揭貸款16%至22%。但到去年，轉按金額劇增至742億元新高，尤其是11月及12月，單月轉按金額達99億及91億元新高，整體全年轉按金額按年增三成，佔比更增至三成水平。今年首兩個月轉按金額皆接近80億元，佔比攀至28%，轉按宗數佔比更達到33%水平。

近期新盤又見投資者大手掃貨，有人更是一買15伙，部分人更使用親屬作為「首置客」，以避交15%的雙倍印花辣稅。大手客成交復熾，亦變相減少市場對實際小用家的供應，令新增供應無法落到真正用家手上，供不應求進一步加劇，扯高一二手樓價，刺激樓價指數續創新高。

在覓地難、供應未大規模到位前，要勒住樓價這匹瘋癲野馬，常規方法似乎技窮，市場近日多了人討論「特效藥」招數。知名地產分析員張一鳴昨日就在facebook上，開出「樓市十大『特效狂藥』」（見表），其中包括「買家特別印花稅提升至樓價一倍或更高、港人50%非自住賣樓利得稅」等等。筆者愚見，這些措施確實可以隨時一招即可打殘樓市，但如同「限價令」一樣，政府

採納的機會極低。

新政府不得不拆「大炸彈」

然而，現實擺在眼前，家庭負債新高，父母加按自己層樓幫子女買樓、市民要節衣縮食供樓，上述情況令人不難預見，樓市萬一急挫將可能帶來的災難性的場景。可以說，樓價將是林鄭月娥新政府要着手拆除的大炸彈。

■記者 蔡競文

張一鳴「樓市十大特效狂藥」

- 1、實行租金管制
- 2、大幅提高非自物業業差餉
- 3、大幅提高物業稅及租金收入利得稅
- 4、買家特別印花稅提升至樓價一倍或更高
- 5、港人50%非自住賣樓利得稅
- 6、海外及非「三粒星」香港買家付樓價5倍買家印花稅
- 7、海外及非「三粒星」80%賣樓利得稅
- 8、「首置」只限真正首次置業人士並只能買一個小型單位
- 9、買地後半年內預售樓花(分期發展無例外)，預售金放信託賬戶分期發放，樓盤限時完工並沽清單位
- 10、大量填海、放寬郊區收地發展及舊樓重建

業主心雄 二手交投橫行

香港文匯報訊（記者 周曉菁）上周末多個新盤成交量持續火熱，帶動二手市場亦維持較好交投，惟部分二手業主雄心勃勃，不設議價空間，盤源短缺影響交投。四大代理過去兩日在十大屋苑分別錄得7宗至15宗成交，其中港置按揭周減少5宗，跌幅較大。香港置業行政總裁李志成表示，本季將有不少新盤出爐，二手競爭力難以媲美一手，屆時二手成交將受壓。

加辣傳聞或加速交投

不過，利嘉閣地產總裁廖偉強卻認為，短期內二手成交仍會平穩向上，一方面新盤未及滿足市場上買家的需求，部分買家重投二手市場尋寶；二來日前傳出政府再度加辣傳聞，買家憂慮日後入市時需付出更多稅項，加上通貨膨脹等因素，促使加快買賣雙方交投速度。另值得注意的是，多家代理認為在此市場氛圍內，議價空間會不斷收窄。香港置業行政總裁李志成則稱，一些二手業主將議價空間收窄至1%至2%，個別更不設議價空間。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦指二手業主「心頭高」，部分買家願意追價入市，令市場頻頻錄得破頂成交，但亦有買家入市態度猶疑，令二手交投量橫行，呈量穩價升現象。

昇悅居兩房805萬新高

最新二手個案亦證明代理們所言非虛。長沙灣昇悅居有兩房單位業主近月隨市況提升叫價，最終以同類型新高價805萬元沽出物業。中原地產歐陽振邦表示，成交涉及8座中層B室，面積522方呎，大兩房間隔，2月開價780萬元，期間隨着市況轉旺曾調整叫價，最終以同類型新高價805萬元易手，折合呎價15,421元。買家深知該屋苑同類單位一直獲市場追捧，全市場僅得此放盤，考

慮片刻即拍板入市自用。原業主於2011年1月以446萬元購入單位，持貨逾6年升值8成。

另一邊廂，將軍澳日出康城出現三房單位業主反價個案。中原地產柯勇表示，日出康城首都1期2座低層RC室，面積679方呎，三房間隔，上月初開價680萬元，因市況持續造好，近日成功反價至688萬元成交，折合呎價10,133元。原業主於2008年2月以436.1萬元買入上址，持貨逾9年賬面獲利251.9萬元或58%。

各代理過去兩日 十大屋苑成交

代理行	宗數	上一周	變幅
中原	15宗	16宗	↓1宗
利嘉閣	14宗	11宗	↑3宗
美聯	14宗	12宗	↑2宗
港置	7宗	12宗	↓5宗

製表：記者 周曉菁



長沙灣昇悅居最新成交呎價為15,421元。資料圖片