

大手客拆招迎辣 照掃維港頌40伙

3親屬買3伙 避「一約」慳稅1500萬



香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）政府出招針對「一約多伙」加辣昨日零時生效，市場則見招拆招。北角新盤維港頌昨日成為首個在加辣首天推售樓盤，推出的152伙截至昨晚9時沽出141伙，幾近一Q清袋。雖然有地產代理指新招後已流失約兩成大手客，不過該盤仍不乏大手捧場，但多以親屬人頭認購，約20組大手客認購逾40伙，有指出現一組買家以3個親屬的名義認購3伙，涉資逾1億元，估計慳稅至少1,500萬元。



維港頌位於紅磡的售樓處，昨天人頭湧湧，登記人龍目測逾100米。莫雪芝 攝

機構預測樓市加辣後發展

- 花旗「加辣」政策為一手市場降溫，但對二手樓價影響有限。若樓價短期內再度急升，金管局將從按揭方面着手，主導下一輪收緊政策。
- 摩根大通 預期下屆政府會延續現屆房屋政策，同時估計發展商可能提供更高印花稅回贈，有機會令發展商毛利率進一步收窄。
- 野村 長遠住宅樓價取決於基本因素如按揭息率及供求關係，料投資者轉向收租股。
- 中信銀行(國際) 數據顯示內地居民對海外投資信心及需求增加，即使本港印花稅高企，亦難阻內地高淨值人士在港置業。
- 中原地產 新辣招減慢樓價升幅及壓抑成交量，但不會令樓市轉勢，預料4月一手成交達1,500宗，按月少45%。
- 美聯物業 市場置業需求殷切，「加辣」會令投資者選購較大銀碼物業。

整理：記者 蘇洪鏘

趙國雄：
20組大手客認購逾40伙，涉及金額約25億元。

陳永傑：
新辣招為熾熱的樓市降溫，減慢樓價升幅，但不會令樓市轉勢。

布少明：
加辣會吸引投資者選購較大銀碼物業。

莫雪芝 攝圖組

政府前晚突擊加辣，將「一約多伙」交易劃一納入從價印花稅稅網，昨日零時起須付15%稅款。加辣首天，由長實發展、位於北角的豪盤維港頌昨天照實可也。該盤日前收近900票認購，以超額近5倍之勢，昨天發售首輪152伙。該盤下午2時左右展開大手認購階段，位於紅磡的售樓處所見，依然人頭湧湧，登記人龍目測逾100米，環繞商場近半個圈，高峰估計聚集逾300人。

20大客涉資25億 沽出93%

長實地產執行董事趙國雄表示，在大手認購的A組、B組階段中，已售出逾40伙，涉及金額約25億元，涉及20多組客；當中最大手包括一組客認購3伙，估計涉資逾1億元，而價單內最貴、定價逾1億元的1座25樓B室亦已獲大手客認購。他續說，該盤涉及金額較大，買家具相當實力，今次銷售未見收緊印花稅對賣樓的影響，難評論新招效用，估計新招對上車盤影響較大。被問到未來推盤時，會否調整大手認購安排，趙國雄稱會視乎市場反應部署，亦未必會調整。

面對港府針對「一約多伙」加辣，市場亦有方法拆招。消息說，大手買家多以親屬人頭認購，最大手的「一組客買3伙」中，乃用3個人名購入3個單位，有指該組客乃一個家庭或直系親屬入市，估計涉及成交金額逾億元，而所規避的15%「加辣稅額」至少1,500萬元。消息又說，雖有買

家臨時縮沙，但截至昨夜9時，該批152伙已沽出141伙，佔可售單位近93%。在大手登記時段所見，準買家中不乏操普通話人士。當中李先生認為，樓盤涉及銀碼較大，動輒逾3,000萬元，平貨較少，加辣對大部分買家沒太大意義。李女士同樣直言加辣對自己沒有影響，「該買的還是想買，不該買的還是不買。」

玖瓏山龍譽等買家趕尾班車

政府前晚突擊加辣打擊「一約多伙」大手成交，有投資者趁前晚午夜死線前入市。一手網資料顯示，嘉里沙田玖瓏山錄得「一約兩伙」成交，涉資逾1.47億元。另外，新地筲箕灣形禧及保利置業啟德龍譽各錄得大手客趕尾班車，形禧兩組客以「一約多伙」方式分別購入兩伙，定價計逾1,900萬元及逾4,800萬元；龍譽有買家以「一約多伙」購入2個及3個單位，折實計成交價分別為2,875萬元及6,600萬元。

信銀國際首席經濟師兼研究部總經理廖群昨日認為，「一約多伙」是推動香港樓市上升的原因之一，政府出招修補漏洞後對內地人來港買樓會有一定的影響，但他認為不能扭轉大方向，預料樓價會企穩或只輕微調整。

本月一手成交料減少45%

中原地產亞太區副主席暨住宅部總裁陳永傑表示，該公司客戶整體出席率約七八成，部分客人於大手及單一伙認購階段均

有入票。而新辣招推出後主要影響大手買家，該階段內受影響客路約有兩成，不過部分準買家可藉名下未持有物業的直系親屬入市，以購入多個單位。陳永傑形容，新辣招為熾熱的樓市降溫，減慢樓價升幅，但不會令樓市轉勢，買家換樓及置業保值需求依然強勁，預料4月一手成交只有1,500宗，較上月約2,700宗少45%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明則指出，市場置業需求殷切，加辣招會吸引投資者選購較大銀碼物業。該公司客戶中，以港島區客源為主，佔約七成，而投資客佔比亦達三成。

準買家心聲



王先生：樓盤涉及銀碼較大，動輒逾3,000萬元，平貨較少，加辣對大部分買家沒太大意義。



李女士：加辣沒有影響入市部署，該買的還是想買，不該買的還是不買。

樓價飛升租金漲 無殼蝸牛一殼淚

樓價近月持續攀升，「一約多伙」被認為是扯高樓價的幫兇。政府前晚出手打擊這類成交，能否為樓價降溫？綜合兩天業界看法，普遍對此不敢苟同，皆因供應短缺、市場資金充裕等因素未變，新措施的確會減少一些投資者，但要樓市真正轉勢，恐怕還未到時候。

上車難 被迫要租樓住

中原及美聯昨日同時出報告，指3月份租金水平創新高，中原統計3月份全港主要屋苑實用面積計算呎租水平為34.1元，美聯亦計出達到34.51元的歷史高位。這反映市場租金上升的現實，估計有不少用家因無法買樓，被迫要租樓住，推高租金升勢。而租金上升，亦間接對高樓價造成支持，這不可謂不諷刺。

能力降 市民越租越細

美聯報告有一項數字更惹人注意，今年首季月租15,000元或以下的住宅租務個案比率升至39.1%水平，按季升3.3個百分點，創近3季新高，顯示市民的承租能力下降，水向低流，惟有租更細的單位居住。想不到樓價高企下，置業者已經越買越細，現時連租屋也越租越細，港人居住環境每況愈下。

記者 顏倫樂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價飛升，發展商遂將單位面積越割越細，讓單位售價降至可「上車水平」，「納米盤」數量近年直線上升。發展局局長馬紹祥昨日在向議員的書面回覆中提到，少於20平方米（215方呎）的較型單位，2012年至2015年每年一直在81伙以下，但去年激增至206伙落成，較2015年的79伙按年增加1.6倍。政府強調留意情況，有需要時會採取適當措施，如透過賣地條款施加合適要求。

據政府文件顯示，去年實用面積少於215方呎的納米單位有206伙，佔整體住宅落成量約1.4%，較2015年的0.7%，多出約0.7個百分點。納米單位主要集中在市區，包括中西區、灣仔、南區、油尖旺及深水埗區，當中以中西區提供65伙最多，其次為灣仔區有48伙，其餘深水埗、南區、油尖旺分別有46、25、22伙。

政府僅關注 暫不施加限制

立法會議員李慧琼昨日表示，有建築及測量界人士認為實用面積少於15平方米（即161方呎）的住宅單位不宜長期居所，亦與政府改善人均居住面積的願景相違背。另一方面，港鐵近期推出的住宅發展項目的招標文件中加入條款，規定一房單位及開放式單位的最低面積，以免發展商在該等項目中發展納米單位。

李慧琼向政府查詢，會否研究措施扭轉住宅單位越來越細的趨勢，如參考港鐵的上述做法，以及在出售住宅用地的地契中加入「限呎」或「限量」條款。

馬紹祥的書面回覆中回應道，由售出住宅用地至樓宇落成，通常需要數年時間，其間市場情況不斷轉變。目前政府認為應給予市場空間因應需要而調節，當局會密切留意市場情況，在有需要時考慮採取適當措施，例如在出售個別住宅用地時，透過賣地條款施加合適要求。

215呎納米樓去年激增1.6倍



新地代理業務部總經理張卓秀敏(左)表示，屯門珀御好大機會無大手優先安排。旁為該公司業務部高級項目經理(銷售)林青龍。 顏倫樂 攝



新地珀御一房單位實用面積354呎。

珀御延至今開價 或撤大手優先

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、張美婷）新地旗下屯門珀御原訂昨日開價，但於政府前晚宣佈收緊「一約多伙」的印花稅安排後半小時，突然宣佈延期一天，至今日才會公佈開價。發展商昨日解釋，是因為涉及一些法律字眼的細節問題，需要覆核文件才導致遲遲開價，又一再重申項目為用家盤，受新措施的影響不大，而未來銷售安排或不會有大手優先的安排。

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，珀御主要因為要覆核文件，所以將開價的日期延遲一天，今天會開價，又指珀御為用家主導的樓盤，所以新措施對推盤步伐沒有很大影響。記者問到會否取消大手客優先揀樓的安排，張太表示：「好大機會無大手優先的安排，因為項目屬用家主導的樓盤，所以會用一個方便

買家的方法去賣樓。」

記者昨日聚焦於新措施的影響，記者會多次向張太問及如何評價政府新措施，但張太明顯不欲多談措施帶來的影響，言談間只再三強調珀御屬於用家主導的新盤，「措施對於我哋呢個檔次的樓盤影響好輕微」，又指措施剛實施，還要時間了解成效，而後市相信會健康發展，未來會有輕微升幅。

張卓秀敏指出，開價涉及68伙，定價參考屯門指標性樓盤及同系質素，本周五起對外開放示範單位及同步收票，最快下周復活節後賣樓。資料顯示，珀御樓高25層，提供321伙，間隔包括開放式、1房、2房及特色戶，標準戶實用面積由296至497方呎，特色單位實用面積由296至863方呎。

昨日發展商率先開放一個無改動的示範單位給記者參觀。發展

商介紹，該示範單位為18樓B室，面積354方呎，屬一房設計，全屋無窗台，大廳有露台，工作平台則設於房間內。

沙田薈菁冀6月推售

另一新盤，宏安地產位於沙田大埔公路大圍段7838號的住宅項目正式命名為「薈菁」。宏安營業及市務總經理程德韻表示，項目屬單幢式住宅，提供336個單位，主打提供開放式及1房戶，佔總數逾八成，實用面積200方呎以上，而示範單位仍在搭建。

宏安執行董事黃耀雄表示，項目正等待預售文件，冀6月可推出市場。對於有關政府調整「一約多伙」的印花稅，他稱，早前推售的馬鞍山薈菁及薈朗，涉及「一約多伙」只有14伙，佔比例僅約1.4%，故新政策暫時對該公司未構成影響。