

珀御助上車 120%高按復活

屯門上車盤呎價萬三 9個月貴近半



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府日前突然出招限制「一約多伙」交易，劃一徵收15%從價印花稅，不少發展商的部署被即時打亂。押後一日公佈首批68伙價單的屯門上車盤珀御昨日明言不設大手優先認購，以最高折扣20%計，折實平均呎價12,748元，最便宜的310方呎低層1房單位折實價也直逼400萬元，而面積更小的高層開放式(無房間隔)單位則更達422萬元，但較毗鄰的豐連去年7月首批折實平均呎價8,826元高出44%。為吸引用家，發展商今次提供多重貸款優惠，一二按最高80%外，久違的120%按揭亦再次登場。

■新地業務部總經理張卓敏(左)認為，珀御定價合理。旁為新地代理業務部高級項目經理(銷售)林靑龍。



政府日前出招加辣，屯門新盤珀御作為加辣後第二個新盤，成為市場焦點。新地業務部總經理張卓敏昨日以「機會難逢價」來形容珀御的首批單位價格，強調項目屬用家主導的新盤，之後不會設大手優先認購的安排，詳細銷售安排將於本周末公佈，今日會開放示範單位及收票，本票10萬元。

父母有物業 買家可借凸

值得注意的是，發展商為吸引用家入場，減輕用家的首期支出，只要向發展商指定財務機構貸款，一二按可達樓價80%，而首見於去年元朗峻巒及映御的「Regency120」，今次於珀御亦再度登場，最高貸款額為樓價120%。Regency 120主要針對包括擁有未供斷物業的買家而設，例如父母的自住物業，可以借足新樓樓價120%，吸納首期不足的買家。

新地副董事總經理雷震早前曾表示，該公司新盤的買家中採用此類高成數按揭只佔少數。但業界人士認為，今次珀御再度推出這種按揭方式，反映這類按揭有一定需求。不過，金管局近日已明言，局方留意到不少地產發展商向買家提供高成數按揭貸款，增加銀行與地產商的風險。

被問到樓盤定價會否過高，張太解釋定價是參考區內同系龍門二手價，認為價錢合理，而去年中同區新盤開價時的樓市狀況與今天有所轉變，對項目銷情有信心。翻查資料，由南豐發展的豐連於去年7月開售，當時首批單位折實呎價僅8,826元，最平入場費僅197萬元，面積253方呎；珀御是次首批開價較豐連高出44%。

目前，同區良德街一帶的二手呎價亦僅9,160元至9,340元，珀御與之相比亦高出36.5%至39%。回顧去年至今，屯門一帶的新樓呎價，其實已普遍「過萬」，好像去年10月開價的屯門雙龍及NAPA，首批呎價都已達到10,483元至11,988元。

中地地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，珀御首批折實均價與鄰近新盤豐連上月售出最後2伙平均實用呎價約1.18萬元相若，相信發展商是想趁復活節假期「一Q清袋」。他認為珀御定價合理，發展商提供低首期、不同優惠、付款方式等，比鄰近二手有優勢，而且同類銀碼新盤市區難求，預計加推價格會有約3%至5%的升幅，市場亦可承受加幅。

低層一房單位 直逼400萬

價單顯示，首批68伙實用面積310至497方呎，包括4個開放式戶型、45個1房單位、19個2房單位，為吸引用家，即供買家可享最多20%樓價折扣，折實即供平均呎價12,748元，即供價由最便宜的396萬元至623萬元，呎價由11,996元至13,742元，首批折實總價達3.41億元。但需留意，低於400萬元以下單位僅1伙，400萬元至500萬元的較多，佔48伙。

值得留意，今次價單只有4個開放式戶分佈27至30樓]室，單位面積310方呎，折實422萬元至426萬元，折實呎價由13,597元至13,742元，相比最平的5樓K室1房單位396萬元、呎價12,066元更貴，發展商解釋因開放式單位在項目高層，故售價會較貴。



■屯門珀御首批單位400萬有找。

顏倫樂 攝

屯門二手樓價

樓盤	實呎均價	樓齡
龍門	14,380元	4年
時代廣場	13,206元	29年
屯門市廣場	11,779元	25年
卓爾居	11,280元	17年
錦華花園	11,934元	31年
大興花園	9,800元	23年
海麗花園	9,340元	25年
寶怡花園	9,233元	24年
盈豐園	9,160元	24年

資料提供：中原地產 製表：顏倫樂

微觀點

為令熾熱樓市降溫，本港「辣招」自2010年首度面世，不過你有張良計，我有過牆梯，發展商憑藉雄厚財力兼且靈活變通，越戰越旺，而辣招則越出越辣。執政者每次刻意干預市場，「無形之手」卻總難讓執政者遂意，或許應向古人取經。《道德經》云：「天下多忌諱，而民彌貧。民多利器，國家滋昏。人多伎巧，奇物滋起。法令滋彰，盜賊多有。」似乎是政府越多繁複法令及約束，民間就越多奇技及取巧，經濟活動亦如是。

2013年2月，雙倍印花稅(DSD)推出，將首置客以外的印花稅一律倍增。同年10月，新地旗下九龍站豪盤天璽推出「印花稅特別現金回贈」方案，開創新盤「變相減辣」先河，爾後其他不同新盤跟風，推出五花八門的稅務回贈或優惠。

400萬劃線 催生納米樓

2015年2月，金融管理局收緊住宅按揭成數及壓力測試，400萬元以上物業不能透過銀行借足九成按揭。發展商則「將貨就價」，市面湧現售價低於400萬元的「迷你戶」，讓買家輕易跨過「借九成」門檻，紅磡環海，東岸大實便是印證。至於樓價高於400萬元的樓盤，發展商藉旗下財務公司為買家提供高成數按揭，實行借理錢界你上車。銀行唔借？我借！及後更有借足十成、甚至「借凸」樓價123%的樓盤，蔚為市場奇談。

2016年11月，港府無預警地出招，將住宅印花稅劃一提升至15%，僅首次置業的香港永久居民可獲豁免。其後新盤市場湧現「首置客」大手掃貨現象，今年2月啟德嘉匯推售，錄得「本地首置買家1客15食」個案，涉資1.4億元，金額之巨料非一般平民「上車」可比擬。

及至本週二(11日)晚，港府再度出招，針對「一約多伙」成交劃一徵收15%印花稅，翌日零時生效。當天開售，設大手優先認購的北角維港頌，成為首當其衝的新盤，然而觀乎該盤首輪仍能售出首批逾九成單位，顯然未受新一輪加辣影響。從其成交記錄顯示，所有單位均以「一約一伙」登記，消息稱有買家以親屬分拆人頭登記，迅速破解新辣招。

從「加辣」的進程來看，當局每出一招，市場便相應拆招，並衍生新現象，迫當局再出招，有如弈棋交替較勁。新招奏效與否仍有待觀察，不過官方樓價指數從2010年出招當月的163.7，已飆升至今年2月的312.8，升幅逾九成。連番出招下樓市熾熱尚未解決，執政者倘再出招，當明白「治大國如烹小鮮」的道理。

■記者 蘇洪鏘

維港頌加推76伙 撤大手優先



■長實地產投資董事黃思聰(左)表示，下次維港頌賣樓將不設大手客優先揀樓階段。旁為楊桂玲。

蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)日前成為「加辣」後首個開售的新盤北角維港頌，大賣逾九成單位，發展商長實昨天乘勝追擊加推76伙，折實平均呎價3.1萬餘元，屬原價加推，不過暫未公佈銷售安排。長實地產投資董事黃思聰表示，留意到前日賣出的樓都是「一約一伙」，下次賣樓將不設大手客優先揀樓階段，「無呢個訴求，就唔需要呢個安排。」

一房單位折實入場價1161萬

維港頌昨天加推的76伙，實用面積437至1,594方呎，戶型由一房至四房不等，當中3伙為連天台特色戶，價單定價由1,759萬元至1.09億元，呎價介乎33,417

元至68,648元，平均呎價47,887元。發展商維持原有折扣，提供最高達樓價34%折扣，折實後入場價由1,161萬元起，折實平均呎價31,606元。黃思聰補充，日前首輪銷售，合共142伙獲認購，套現近52億元，平均每伙造價約3,660萬元。

維港頌前日成為首個在加辣首天推售樓盤，推出的152伙，沽出142伙，幾近一Q清袋。一手銷售網顯示，全部成交均為「一約一伙」。不過，有消息說，由於大手客自動分拆，加入親屬人頭作為認購人，故一手銷售網未能反映相關情況。長實地產執行董事趙國雄前日就表示，在前日樓盤大手認購的A組、B組階段中，已售出逾40伙，涉及金額約25億元，大概20多組客。

昨日新盤新價單比較

北角維港頌	樓盤單位	屯門珀御
76伙	樓盤單位	68伙
437至1,594方呎	單位面積	310至497方呎
1房至4房	間隔	開放式、1房、2房
1,759萬至10,940萬元	價單定價	494.7萬至777.6萬元
33,417元至68,648元	呎價	14,996至17,177元
47,887元	平均呎價	15,935元
34%	最高置業折扣	20%
1,161萬至7,222萬元	折實定價	396萬至623萬元
26,565元至45,308元	折實呎價	11,996至13,742元
31,606元	折實平均呎價	12,748元

製表：顏倫樂、蘇洪鏘

樓價指數連創8周新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價持續攀升，中原城市領先指數(CCL)報152.57點，按周升0.25%，再創歷史新高。三大整體指數同樣連續8周創歷史新高，市場預料未來4周累計升幅可能達3%。分析稱，加辣無改變樓市向上走勢，預測整個升市長達3至6個季度。

CCL最新報152.57點，按周升0.25%；中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)報154.52點，按周升0.01%；CCL(中小型單位)

指數報152.78點，按周升0.12%。三大整體指數同樣連續8周創歷史新高，最近4周上升速度明顯加快。

以近4周計，CCL升2.13%、CCL Mass升1.96%及CCL(中小型單位)升2.11%，高於前四周的1.74%、1.94%及1.93%。市場預料未來4周累計升幅可能達3%。其後樓價升幅會短暫放緩，主要是旺市持續3個月後上升步伐自行放緩，但樓價向上的走勢仍然不變。

CCL(大型單位)指數最新報

151.49點，連續2周創歷史新高，連升3周共2.58%。分區樓價指數方面，新界東CCL Mass最新報164.66點，連創歷史新高，按周升0.9%，連升2周共4.75%。港島CCL Mass報164.97點，同創歷史新高，按周升0.63%。新界西及九龍則分別報136.44點、148.01點，按周跌0.76%及0.44%。

黃良昇料再升3至6季

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，政府日前加辣，宣佈

「一約多伙」需繳交15%稅，主要針對大投資者。但樓市在用家主導的升市中，相信無阻樓市升勢。去年11月政府加辣，CCL於高位橫行12周，累升1.91%，樓價並沒有因加辣而下跌。CCL繼續向170至175點目標邁進，預測升幅約兩成，料整個升市長達3至6個季度。

此外，地政總署昨日公佈補地價資料，中環皇后大道中2號長江中心獲批准契約修訂補地價3.5億元。業內人士估計，今次補地價估計是涉及將部分低價值的非住宅樓面或其他用途樓面，改為商業用途。



■樓價持續攀升，連續8周創歷史高位。資料圖片