金管局連環「加辣」 屋苑成交量跌價不跌

樓市兩極 二手靜一手旺

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）金管局近兩周連環「出招」，繼月中公佈限制銀行向發展商融資比率之後，上周五再收緊住宅按揭成數，對二手市場影響立竿見影。中原公佈的周末十大屋苑成交量連續兩周只得單位數字，較出招前連續3個月錄得雙位數字大相逕庭，但量跌價不跌，業主未有因此減價，樓市持續錄得高價成交。反觀一手市場，雖然兩次出招都針對發展商收緊借貸，卻如隔靴搔癢，日內準備發售的新盤海之戀和天寰昨日依然旺場，合共收票約8,500張（見另稿）。

中原地產昨公佈十大屋苑過去周末兩天錄得6宗成交，雖然按周升20%，但已連續2周維持單位數字，成交量處於極低水平。翻查資料，中原十大屋苑周末成交量於出招前已維持了12周（約3個月）的雙位數字，4月尾的周末更錄得19宗的29周新高（約7個多月），出招前後對比強烈。

資金流入新界中細價樓

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新盤快將開賣，凍結市區二手購買力，加上金管局上周五增加三項逆周期措施，短時間再度加辣令買家信心動搖，特別是投資客會暫緩入市決定，二手成交量短時間內將有所回落。值得留意的是，該行周末十大屋苑的6宗成交中，新界佔5宗，顯示資金流入中細價樓，港九有7個屋苑「零成交」。

美聯物業統計過去兩日十大屋苑成交亦只得7宗，較之前一周下跌三成，同樣屬偏低水平。美聯住宅部行政總裁布少明表示，金管局上周五連推三招收緊按揭，但發展商以靈活按揭及付款計劃「解辣」，收票情況仍然理想，削弱了對於新盤的影響力度，反觀新措施對二手的實際影響相對明顯。

交吉盤少 續高價成交

布少明說，新盤銷售搶去二手購買力，令二手屋苑睇樓氣氛轉弱，而業主信心仍然堅定，叫價保持強硬，目前交吉盤源愈見緊張，個別準買家為買心頭好，照舊積極覓盤、追價求貨，二手市場高價成交續現。

他又指，金管局三招主要針對海外買家及多重按揭投資者，惟樓市供求失衡癥結未解，辣招下二手盤源萎縮，加上低息大環境持續，市場「遲買會貴」預期未變，難煞停樓價升勢。預料發展商將如常出貨，針對目標客戶而設的按揭優惠、稅務補貼等勢成「指定動作」，在此消彼長下，購買力將進一步傾向新盤，加劇一、二手市場兩極化。

其餘兩間大型代理行，利嘉閣錄得8宗成交，按周無升跌；香港置業錄得約5宗成交，較上周升25%。利嘉閣總裁廖偉強表示，金管局於出招後，二手交投會受到波及。鑑於現時新盤發展商大多提供高成數按揭，還有其他稅務回贈優惠，對買家吸引力相對較大，相信市場會重新將焦點聚於新盤上。香港置業行政總裁李志成表示，金管局措施對準買家的心理影響多於實際影響，預料市場氣氛繼續熾熱。

■啓德一手盤天寰首三日錄逾1.5萬人次參觀。

海之戀天寰逼爆 合收8500票

香港文匯報訊（記者 吳靜儀）一手新盤銷售進度未受金管局出招影響，長實荃灣西海之戀於上周六加推280伙，相比首批216伙更加價9%，而樓盤昨日第三天開放示範單位，累計錄得超過1萬人次參觀。而另一新盤建灝地產旗下啟德天寰，三日亦錄得逾1.5萬人參觀，兩新盤於短短三日內的參觀人數已合共有2.5萬人次。與此同時，兩盤收票反應亦相當熾熱，消息指，合共收到約8,500票，並將於周內相繼加推單位應市。

長實海之戀第一期上周六加推280伙，折實售價由666萬至2,278萬元，實用呎價由14,894至19,829元，平均實用面積呎價約17,243元，較首批216伙折實呎價15,772元高出約9%。據了解，新加推單位同樣位於6座、7座及9座，大多屬中高層，發展商解釋因景觀有所不同，故有一定加幅，不能與首張價單直接比較。

趙國雄料本周首輪賣樓

長實地產執行董事趙國雄昨表示，加推單位價格一定有調整，建議買家要量力而為，又指項目會盡快公佈銷售安排，料本周末前進行首輪賣樓。消息指，海之戀首三日累收約7,000票，按目前項目已公佈價單的496個單位去計算，超額約13倍。昨日加推單位市值約39億元，兩張價單合共496伙，市值近67億元。

項目昨天第3日開放示範單位，記者現場所見，尖沙咀港景匯商場的售樓處現場仍人流不絕。不過，連日來聚集數以百計地產代理撈客，場面不時出現混亂，有經紀包圍着路人塞卡片，昨日有地產代理監管局職員制止，並拉相關代理於一旁「訓話」。

此外，幾乎每日都有代理與參觀示範單位的市民發生肢體衝突，昨日售樓處附近的酒店門口前更出現群毆，樓盤介紹單張散落地上。對此，趙國雄回應指，售樓處秩序正不斷改善中，集團與地監局、一手銷監局、代理行有溝通，而前線代理做事可能較積極，所以集團有加派保安維持秩序。

另一邊廂，建灝地產發展的啟德天寰，過去三日亦錄逾1.5萬人次參觀，當中參觀者主要來自九龍及將軍澳區，內地客僅佔少數，睇樓客以用家為主，佔70%，投資者則佔約30%。據悉，項目的1房及2房單位最受參觀人士歡迎，有意選購多於1伙之大手客約佔整體10%，消息指項目兩天收得1,500票，以首批推出165伙計，超額認購約8倍。建灝地產集團投資部經理鄭智榮指收票情況理想，料最遲明日或之前會加推第二份價單。

而總結過去兩天周末成交，由於沒有大型新盤開賣，只得貨尾撐場，兩日合共只得約22宗成交，較上周20宗多2宗，交投宗數兩周大致相若。

■海之戀尖沙咀售樓處現場墟冚。 吳靜儀 攝

海之戀準買家心聲

加拿大籍的內地人Kelli Heshi：

爸媽第一次來港買樓，認為樓市加辣後，香港樓價仍然比內地及加拿大便宜，且香港學校很好，打算買3房單位一家人住，參觀示範單位後或會再多買一間。

■Kelli Heshi 吳靜儀 攝

現居荃灣有意換樓的林先生：

海之戀價錢還可以，屬鐵路上蓋項目，又認為「加辣後樓價仲會微升」，所以加辣都要入市，計劃斥1,300萬至1,400萬元買3房單位，會考慮用發展商提供的七成半按揭計劃。

■林先生 吳靜儀 攝

打算換樓的梁小姐：

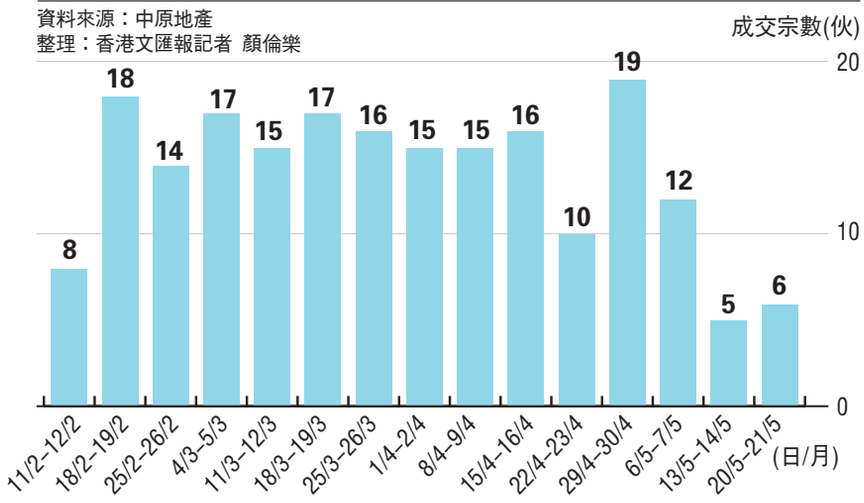
看好西鐵未來發展所以想買荃灣樓盤，但海之戀都好貴，心中的呎價是1.5萬元左右，希望以1,000萬元能買到3房單位。但價錢超出預算，所以都要「睇住先」，到時囝囝買。覺得現時樓市「玩火」，樓價升得「唔係好合理」，「諗住佢唔再升又猛升」，但沒辦法。

■香港文匯報記者 吳靜儀

■梁小姐 吳靜儀 攝

中原周末十大屋苑成交

資料來源：中原地產
整理：香港文匯報記者 顏倫樂



私樓居屋頻破頂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）金管局連環出招後，不少買家觀望加辣措施成效，不過由於換樓後借貸成本或因措施而上升，業主減價沽貨的意慾不大，成交價仍繼續高企，新高成交個案頻出。

放盤不足10日沽出

美聯物業林海成表示，美孚新邨6期恒栢街6號高層D室單位，實用面積約666方呎，3房兩廳間隔，放盤不足10日，即由分支家庭客以約880萬元承接，屬屋苑同類單位新高價，折合實用呎價約13,213元。據悉，原業主2010年5月斥資約422萬元買入單位，是次轉手賬面獲利約458萬元。

將軍澳城中駅亦錄得破頂價成交，中原地產伍錦基表示，8座高層A室單位實用面積651方呎，原業主原本叫價938萬元，最後以910萬元賣出，放盤至賣出前後不足10天，折合實用面積呎價13,978元，相關成交價、呎價均創同類戶型售價及呎價歷史新高。原業主於2008年4月以約375萬元購入單位。

另外，消息指青衣居屋青華苑E座中層7室3房戶，實用面積554方呎，金管局出招後，單位以590萬元（自由市場價）易手，呎價10,650元，樓價創屋苑歷史新高。

新招隔山打牛 新盤不怕辣

特稿

金管局連續兩周出招，但縱觀出招後首個周末的樓市，二手交投雖然下跌，但量跌價升，新招對於一手新盤的影響就更似隔山打牛，好像荃灣新盤海之戀於上周六更加價9%加推280伙，連同另一準備開賣的新盤啟德天寰，兩盤於上周五出招後的三日，合共收票約8,500張，反應熱烈如昔，新措施幾乎對一手沒有影響。

其實只要看一看金管局兩次出招的內容，有此結果實屬意料之內。5月12日收緊銀行對發展商的最高融資上限，已經被普遍認為影響輕微，似「無牙老虎」。而新推的三招，第一招降低銀行新造按揭貸款的風險權重下限，雖然可能令銀行加按息，但發展商就可以透過旗下財務機構借出高成數按揭，令到樓市降溫的力度相當有限。

其餘兩招，主要是增加置業人士的首期支出，針對人士為投資者與海外人士，特別之處是連同擔保人亦受到影響，對信貸記錄或資金實力較遜、包括「靠父幹」的買家有所衝擊。但措施卻同時傷及無辜，因為業主的換樓成本亦同時大增，惟有繼續抬高叫價，又或封盤不換樓，於是市場盤源更緊絀，準買家選擇變得更少，變相要用高價入市。

倘樓價再破頂 辣招或續來

於是乎，有關措施可能不單未能達到為樓市降溫，或許更會適得其反。難怪一個周末過去，業界幾乎一面倒預料購買力會流入一手，往後一段時間將會一手旺二手靜。

不過，金管局今次連續出招，畢竟還帶出另外一個重要訊息，就是政府不會放任樓價不斷上升，往後倘若樓價再破頂時，政府或會再出招。

■香港文匯報記者 顏倫樂

■陳茂波指，本港的住宅樓宇市場存在相當大風險。 馮健文 攝

陳茂波：置業自住也須量力

香港文匯報訊（記者 馮健文）金融管理局連續兩周推出收緊按揭措施。財政司司長陳茂波昨指出，新措施是要確保銀行和金融系統安全，又指香港將跟隨美國踏入加息周期，加上將有大量新樓於未來數年落成，提醒市民即使置業自住也要量力而為，注意風險。

陳茂波昨出席國泰航空2017「空中之旅」活動後主動會見傳媒時指出，金管局推出的措施是要確保銀行和金融系統安全，因本港的住宅市場存在相當大風險。

慎防息魔逼近 新盤供應將增

他說，市場評估美國下月再加息機會非常高，由於港元和美元掛鈎，香港也一定會跟隨。市場估計未來兩年美國加息的累積幅度起碼達兩厘。若香港也跟隨加息兩厘，對供樓人士會造成壓力。

另外，他又提醒市民，未來3年至4年，本港一手樓的供應量達9.6萬個，住宅樓宇的落成量在未來5年平均每年有約2萬個，較過去5年的年均1.7萬個增加不少。因此他希望即使考慮置業自用的市民，也要留意住宅市場的風險，必須量力而為。

被問及「新招」會否即時對樓市起降溫作用，陳茂波指措施主要針對金融系統安全，對於發展商投地的時候出價是否還可以那麼熾熱，以至地產商是否可以對一手樓買家提供大量第二按揭，相信會有一定作用。至於住宅市場和樓價，受市場氣氛及情緒影響非常厲害，他希望大家冷靜及注意風險。