# 空置稅傳快出台 兩大新盤即日清448伙

■大角咀利奧坊．凱岸售樓處（左）及大埔白石角嘉熙售樓處（右）昨日逼滿大批準買家，全日合共沽出448伙，吸資料逾30億元。 香港文匯報記者梁祖彝攝

## 凱岸180伙 8小時售罄

## 1客7千萬 嘉熙掃7伙

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市傳空置稅即將出台，發展商加緊去貨，昨日兩個分別位於大角咀和大埔的大型新盤短兵相接，最終和氣收場，齊齊即日清袋，合共沽出448伙，連同其他在售中的新盤，周末新盤單日共錄逾470宗成交。雖然加息在即，但市場仍不乏豪客掃貨，最大一宗錄得大手客斥6,800萬元鯨吞大埔樓盤7伙，反映市場面對熾熱的樓市仍充滿憧憬。**

■恒地韓家輝(左)到售樓處視察銷情。 香港文匯報記者蘇洪鏘 攝

上周連日驟雨後終迎來周末間歇的天晴，不過天氣變幻無阻港人入市慾望。恒地發展的大角咀利奧坊．凱岸上周截收逾3,000票、挾超額15倍之勢，推售首批180伙。記者昨早9時左右從位於中環國際金融中心一期的售樓處所見，首階段登記人龍在大堂井然列隊，目測一度聚集逾200人。及至下午5時前，消息指該批180伙已悉數認購一空，歷時約8個小時，最後籌號約374號。

### 中原：30組「一客兩食」

恒地營業(二)部總經理韓家輝昨親臨售樓處視察銷情，被問到加推部署，他表示短時間加推機會較低，要視乎銷情而定。今輪推售不設大手認購，買家最多僅可認購兩伙。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，市場約有20至30組「一客兩食」的客戶，每位涉資逾1,000萬元。由於項目以細單位為主，屬上車類別，兼鄰近港鐵站，除吸引上車客外，亦吸引投資者入市，料收租回報逾3厘。

對於政府或於短期內推出空置稅，陳永傑相信將對發展商造成壓力，不敢囤積太多，可見6月眾發展商亦已加快推盤步伐。但市況向升，發展商不會因為推行空置稅而減價，但加快供應對買家有利。

### 慈母資助兒子買樓收租

不乏家長為子置業個案，何太為「90後」兒子墊支一半首期，協助認購600餘萬元一房單位，面積約200餘方呎。她坦言單位較細，不宜自住用，故用作投資收租。而兒子何生稱，現時利率低企，將錢放在銀行不如買物業收租，未來不排除轉讓給弟弟居住。

另一邊廂，現居九龍西的買家黃先生表示，該盤交通方便，定價合理，故購入一個一房戶。他坦承自己非首次置業，故料需付15%辣稅。至於作自用還是收租還未決定，他說：「買咗先算，遲吓再諗」。

**何生：** 現時利率低企，將錢放在銀行不如買物業收租。

**何母：** 為90後兒子墊支一半首期，買入一個一房單位收租，涉資600餘萬元。

**黃生：** 購入一個一房單位，未決定作自用還是收租，買咗先算，遲吓再諗。

由嘉華發展、位於大埔白石角的樓盤嘉熙上周截收逾5,200票，昨日以超額認購逾18倍之勢推售第二輪268伙，單位數量較本月初首輪進一步加碼。昨午位於北角的售樓處所見，準買家聚集在地下大堂，打了好幾截「蛇餅」，幾乎逼爆大堂。消息指，次批268伙至昨夜悉數獲認購，延續首輪紅盤的氣勢，總結兩批前後合共銷售506伙。

### 大手認購悉數本地客

該盤分兩輪推售，早上為大手認購階段，下午為散賣時段。嘉華國際營業及市場策劃總經理（香港地產）溫偉明表示，大手認購時段有28伙獲認購，清一色為持有香港身份證的本地客，其中一組斥近7,000萬元連掃7伙。而市場人士預料，該批單位日後回報可達4厘。

美聯住宅部行政總裁布少明表示，嘉熙次輪銷售繼續熾熱，旗下客戶出席率約八成，該行有一組大手客購入三伙，包括1伙三房及2伙兩房戶，料作投資用途，連稅涉資約3,000萬元。

買家趙太表示，今次斥資約700幾萬元購入一個兩房戶，看好該區未來發展，故今次買入作投資收租。現居大角咀的她表示，曾入票認購同區的利奧坊．凱岸，惟抽不到理想籌號而轉向大埔樓盤。

### 兩伙三房單位今招標

另外，發展商上周推出兩伙位於2座的816方呎三房單位作招標，定於今日（10日）招標並即日截標。

翻查資料，該盤上周曾修訂頭兩張價單部分單位的定價，涉及98個單位，平均加幅約4.5%，當中加幅最高達5.3%。至於第3張價單198伙，折實平均呎價18,554元，發展商維持最高18.5%折扣，折實入場價490.6萬元起。

**趙太：** 投資700幾萬元購入兩房單位。曾認購凱岸，但籌號不理想而轉向大埔樓盤。

■嘉華溫偉明(左)表示，嘉熙昨日大手認購時段有28伙獲認購。旁為吳秀賢。

# 地建會：空置稅或推升樓價

■梁志堅表示，住宅單位空置率多年來維持在約3.7%。 資料圖片

**香港文匯報訊** 政府正研究推出一手樓空置稅，財政司司長陳茂波早前指一手樓空置稅研究已近尾聲。地產建設商會執委會主席梁志堅在接受本港媒體訪問時表示，設立空置稅或會令發展商提高單位售價，將成本轉嫁給市民。

梁志堅表示，住宅單位空置率多年來維持在約3.7%，近年並沒有大幅變化。

### 空置一手樓不多於4千伙

他說，雖然政府評估市場上有9,000伙取得入伙紙一年後仍然空置的單位，但實際上發展商需要預留時間裝修，估計真正空置的一手樓只有3,000伙至4,000伙。

他進一步指，若政府推出空置稅，發展商或會將成本轉嫁買家，或進一步推高樓價。

# 屯門公私樓連環破頂

**香港文匯報訊** 新界區二手市場持續暢旺，屯門多個屋苑連番錄新高價成交。祥益地產袁思賢表示，屯門時代廣場E座高層4室，面積346呎，兩房一廳，成交價為570萬元，折算呎價16,474元，呎價創屋苑新高紀錄。

### 恒福花園呎價12517元

同屬屯門，祥益地產林英傑表示，恒福花園日前錄得破頂成交。單位為4座高層A室，面積437方呎，同樣兩房一廳，區內客垂青鍾情單位間隔四正，而且鄰近家人，遂決定以547萬購入上址自住，平均呎價12,517元，稍高市場價成交，是次成交呎價創屋苑新高。

此外，新屯門中心錄得雙破頂成交。祥益地產黃慶德表示，4座低層A室，面積501方呎，兩房兩廳，獲外區上車客以550萬元購入，呎價10,978元，成交價及實用呎價均創屋苑同類型面積單位新高。

### 兆康苑兩房525萬新高價

除私樓市場旺爆，居屋市場也瘋搶，祥益地產古文彬表示，日前屯門居屋兆康苑錄得一宗區內客「即睇即買」成交個案，單位為H座中層2室，面積483方呎，區內客以525萬元(自由市場價)購入上址作自住，呎價10,870元，屬市場價成交，是次成交價創屋苑兩房單位紀錄。

■屯門時代廣場高層兩房單位不足7年升值近2倍。 記者劉理建 攝

# 拆息趨升 經絡：P按比例或回升

**香港文匯報訊** 美國聯儲局於本周二起一連兩日舉行議息會議，市場預料加息機會甚大。受加息預測影響，香港的一個月銀行同業拆息（HIBOR）已錄得九連升，現水平比5月平均HIBOR為1.06厘，上升40點子，創下近十年新高。經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，至本周公佈議息結果前，HIBOR仍會處於超過一厘水平。

雖然早前各大銀行的拆息按揭計劃一直保持於大P-2.85%或細P-3.1%，即2.15%的封頂位水平，但由於HIBOR已處於高位多時，即使以市場最優惠的拆息按揭計劃計算，實際息率已由4月起超出封頂位水平，業主只需以2.15%的息率供款，這無疑大大增加銀行拆借成本。

受借貸成本壓力增加及利潤減少的影響，已有銀行率先調高拆息按揭的封頂位水平至P-3%（即2.25%），變相加息10點子，同時更將拆息按揭計劃由原先的H+1.28%調升至H+1.4%，現金回贈更由1.7%降至0.7%。

### 銀行相繼調高封頂水平

劉圓圓重申，現時仍有數家銀行提供H+1.24%拆息按揭計劃，現金回贈仍達1.95%，但明顯此等「最強優惠」已屬加息前尾班車，不排除其他銀行亦會相繼調高其封頂水平。

劉氏認為，根據金管局4月住宅按揭統計調查結果所見，定息計劃使用比例高見49.3%，相反H按的買家比例下跌至46.3%，而P按更只有2.4%的人士選用。不過，隨着定息計劃告終，若多間銀行同時提高拆息封頂息率及減少現金回贈，買家有可能選擇轉移選用P按，令其使用比例上升，惟情況要視乎有否大型銀行跟隨，及美聯儲議息後香港銀行的反應而定。