

空置稅前趕出貨 新盤一周吸資逾110億 一手熱賣 逾5百伙周內搶推



■嘉華溫偉明(右)稱，嘉熙加價約1%至4%，加推138伙，料本周內發售。



■恒地韓家輝(右)稱，利奧坊·凱岸加推單位最快本周末開售，3日內會上載銷售安排，不排除會再加推單位。

樓市大變局



政府揚言推新盤空置稅，引發群盤混戰，過去約一周時間，新盤錄近1,000伙成交，涉資超過110億元，單是剛過去的周末兩天，已賣出504伙，為逾3個月最多成交的周末。熱賣新盤嘉熙、利奧坊、凱岸及柏蔚山乘勝加推，恒地封盤多月的何文田加多利軒昨晚亦宣佈短期內上載價單，最快本周末重售。粗略統計，本周至少有526伙新推出的單位發售。

■香港文匯報記者 張美婷

部分新盤上周銷售情況

新盤	銷售日期	沽出單位	套現	部署
嘉華白石角嘉熙	6月2日	238伙	20億元	加推268伙，6月9日賣
	6月9日	268伙	23億元	加推138伙，最快本周賣
新地屯門御半山	6月3日	24伙	—	修訂71伙單位價錢，加價1%至3%
新世界北角柏蔚山	6月6日	237伙	58億元	加推300伙，6月12日賣
恒地旺角利奧坊·凱岸	6月9日	180伙	11億元	加推88伙，加價3%至5%，最快本周末賣
會德豐啟德 GRAND OASIS KAI TAK	6月10日	8伙	逾1.2億元	—

製表：記者張美婷

過去約一周時間群盤混戰，當中市場焦點為新世界北角柏蔚山、嘉華大埔白石角嘉熙和恒地大角咀利奧坊、凱岸，其中後兩盤於剛過去的周六正面交鋒，同樣「一Q清袋」，兩盤一日沽出448伙，連其他新盤在周六及周日的銷售，一手市場兩日共賣出504伙，為逾3個月最多成交的周末。

凱岸提價加推88伙或周末推

各新盤紛趁市旺加推，利奧坊·凱岸宣佈加推88伙，折實平均實呎25,839元。恒地營業(二)部總經理韓家輝昨表示，周六沽出的180伙，買家大部分為年輕人，並以用家為主，當中九龍區及新界區各佔約40%，其餘為港島客，另有少量外籍人士。他續指，加推單位最快本周末開售，3日內會上載銷售安排，不排除會再加推單位。

資料顯示，利奧坊·凱岸加推的88伙單位，包括26伙開放式、57伙1房、5伙2房。加價3%至5%，定價由496萬元至1,143.9萬元，呎價由24,673元至32,685

元，折實價由471.2萬元至1,086.7萬元，折實實呎由約23,440元至31,051元。

嘉熙累售506伙加價加推138伙

另外，嘉熙周六次輪沽出268伙，連同6月2日首輪沽出的238伙，項目累沽506伙，合共套現約43億元，發展商加推138伙。嘉華國際營業及市場策劃總經理(香港地產)溫偉明昨表示，是次加推加價約1%至4%，另加推單位中包括8伙首度推出的頂層連天台單位，料將於本周內發售，而項目昨日推出2伙實用816方呎單位招標，亦會同日截標。

資料顯示，嘉熙加推單位包括18個開放式、19個一房、86個兩房、和15個三房。定價由634萬元至1,922.9萬元，折實價由約516.7萬元至1,567.2萬元，折實實呎由約16,038元至23,316元。

加多利軒將上價單周末重售

其他新盤方面，恒地何文田加多利軒亦有最新銷售部署。據悉，項目現時暫停銷售，預期加價約5%，短期內上載銷售

安排及價單，料最快本周末重售。據資料顯示，項目全盤250伙，累售204伙，佔全盤82%，尚餘46伙待售，而本月項目錄得6宗成交，平均呎價26,163元。

GRAND OASIS KAI TAK已沽8伙

會德豐啟德 GRAND OASIS KAI TAK昨以先到先得形式發售10伙，即日暫沽8伙，套現逾1.2億元。其中位於1座11樓A單位的三房連工人房，實用面積797方呎，成交金額為2,378.3萬元，實用呎價29,841元。項目自開售至今累沽569伙，佔可供出售單位超過99%，總套現逾66億元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，政府或於短期內推出空置稅，將會對發展商造成壓力，不敢囤積太多，可見6月份眾發展商亦已加快推盤步伐，但於市況向升環境下，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。他表示，6月首10天一手成交量已逾1,000宗，料全月一手成交可達2,300宗，或可創過去一年新高。

二手遇冷 中原十大屋苑5吞蛋

香港文匯報訊(記者 周曉菁)剛過去的周末(6月9日、10日)一手新盤熱銷，沽出約500伙，令二手市場遇冷。四大代理十大藍籌屋苑上周末分別錄得7至10宗成交，除港置外，其餘三間代理的成交量較前一周均有跌幅。

美聯兩日成交8宗大減一半

美聯周末十大屋苑成交由16宗驟減一半至8宗。美聯物業住宅部行政總裁布少明分析，二手受到正面「吹襲」，多個屋盤源經過連番消化，但業主普遍叫價硬淨，部分更以破頂成交為目標價，影響二手交投受壓。鑑於一手購買力旺盛，發展商乘勢積極加推搶客，故預期一、二手短期仍陷於兩極化走勢。

二手放盤減 業主叫價進取

中原十大屋苑周末錄得7宗成交，按周跌36.4%，成交量創13周新低，其中零成交屋苑佔5個。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，周末九龍及新界兩個大型新盤推售，一手新盤熱賣，周六、日共沽出超過500伙，搶去大量二手客源。他預料，6月份一手成交量可達2,300宗，較5月1,400宗大幅上升64%。二手業

主叫價進取，加上二手放盤量持續減少，二手成交受壓。

港置成交翻番 表現最威

港置周末十大屋苑成交按周翻一番，錄得8宗成交。香港置業行政總裁李志成表示，周末大埔白石角及旺角兩大新盤推售火速沽清，銷售反應理想，樓市氣氛火熱，準買家入市意慾高漲，部分新盤向隅客回流二手市場，加快入市步伐，帶動多個屋苑周末二手睇樓量上升。李志成預料，多個新盤於月內全速推售，將成為市場焦點，加上業主惜售，市場缺盤源，二手成交量料放緩，短期內一手主導市場。

利嘉閣周末日十大指標屋苑累錄10宗，較前一周略減1宗。利嘉閣地產總裁廖偉強則認為，市場早前已消化了對加息的預期，但美國即將進行議息及本港政府剛宣佈的一手物業空置稅措施，均窒礙了二手準買家的入市信心。

細單位旺 第一城呎破2萬

與此同時，二手細單位交投依舊活躍，市場消息指，沙田第一城兩房單位呎價再破2萬元，實用面積284方呎，成交價585萬元，呎價約20,599元，追平全屋苑歷來最高呎價紀錄。

十大屋苑周末日成交		
代理行	成交量	按周變幅
利嘉閣	10宗	▼1宗
美聯	8宗	▼8宗
港置	8宗	▲4宗
中原	7宗	▼4宗

資料來源：各大代理統計



■一手新盤熱銷，二手市場遇冷，十大藍籌屋苑兩日成交大減。圖為太古城。

施永青過慮了 政府大得起



政府研究一手樓空置稅接近尾聲，是否推出，最關鍵的還是看地產商近期是否積極推盤，若果地產商積極推盤，證明並無囤積，政府見到既然想促使地產商加快推盤、增加市場供應的目的已達到，屆時作出推出不推出空置稅的決定也說不定，始終多一事不如少一事。

只賣貨尾減實新盤無異宣戰

對於新盤空置稅，能否起到增加市場供應及平抑樓價的作用，坊間說法不一。認為無作用的，其中以中原老闆施永青可作為代表，他上周在自己報章的專欄《C觀點》「空置稅會有效嗎？」一文中，認為一旦開徵空置稅，地產商會先將陳年貨尾盤推售，新盤樓花因為暫時不會徵收空置稅，會遲些再賣。他擔心推出空置稅的實際後果，是導致新盤發售要讓路給清空置單位，反令買家的選擇減少。他又預期開徵空置稅的最大功能只會是增加庫房收入，對解決房屋問題幫助不大。

筆者覺得，施老闆這個說法是建基於大部分地產商都是只賣貨尾的假設之上的。的確，地產商是可以只賣貨尾，減少賣新盤，甚至全體封盤豪繳空置稅，但這無異於公開向政府及絕大多數市民宣戰，其結果不只是地產商已經低無可低的形象繼續插水，在民意的逼迫下，政府也只能走向更激進的政策——香港的地產商既然都不

想再做了，那麼每年2萬伙的私樓土地供應，為何不全數轉做公營房屋？為何不引用官地收回條例，全數收回地產商手上的農地做公營房屋？

推空置稅後料供應只會增不減

地產商的目的是求財還是求氣呢？非要搞到魚死網破才甘心？故此，筆者相信，推出新盤空置稅後，不會出現施老闆所擔心的那種情況，筆者認為市場供應只會增加而不會減少。

至於供應增加了，樓價會否下跌，一時確難定論，因為就算地產商全數推出單位，若依然將價錢訂得高，樓價的確不會下跌。在香港，政府確實不宜逼地產商減價賣樓，但空置稅如果是夠「辣」的，即市傳以累進式徵收，空置時間愈長稅率愈高，這個成本是無法無限轉嫁給買家的，地產商最後都要找一個市場還能承受的價錢賣樓。

地產商貨如輪轉推盤為上策

只要地產商將所有單位推出市場，其價錢若是市場能承受的，地產商口中的「剛需」自然會承接；反之若半年、甚至一年都賣不出一個單位的，就不難判斷其訂價是「堅離地」，那時就請地產商自圓其說吧。

現在無論是站在地產商的立場或政府立場，最好的方案是地產商加快推盤，地產商藉此證明並無囤積，繼續安穩賺錢，政府又可以向市民交代，繼續進行土地大辯論。上車客？自求多福。 ■記者 蔡競文

屯門上車盤頻頻破頂

香港文匯報訊(記者 蔡競文)樓市高燒，上車盤價錢水漲船高，上車盤集中的屯門區續錄破頂價成交。祥益地產剛促成一宗新屯門中心同類型面積的雙破頂成交個案，原業主2008年以102萬元購入，持貨10年多，轉手賬面升值逾4倍。

祥益地產黃慶德表示，上述所錄成交單位為新屯門中心4座低層A室，實用面積501方呎，兩房兩廳。新買家為外區上車客，表示曾居住於該區，見無需額外裝修即可入住，遂決定以550萬元購入，以實用面積計算呎價為10,978元。是次成交價及實用呎價均創該屋苑同類型面積的新高。

恒福花園兩房呎價1.25萬

另外，祥益地產林英傑表示，屯門恒福花園亦錄得破頂成交，單位為4座高層A室，實用面積437方呎，兩房一廳，由區內客承

接，成交價547萬元，以實用面積計算呎價為12,517元，稍高市場價成交，成交呎價創屋苑新高紀錄。

祥益地產古文彬亦表示，屯門居屋兆康苑亦錄得一宗區內客「即睇即買」成交，單位為H座中層2室，實用面積483呎，兩房兩廳，區內客以525萬元(自由市場價)購入自住，以實用面積計算平均呎價為10,870元，屬市場價成交，是次成交價創屋苑兩房單位新高紀錄。

東涌昇薈兩房929萬易手

中原地產陳偉業表示，剛促成東涌昇薈7座高層C室成交，實用面積669方呎，兩房兩廳，以928.8萬元易手，平均實用呎價13,883元，成交價創屋苑兩房新高。原業主於2013年10月以581萬元買入單位，持貨5年，賬面獲利347.8萬元，單位升值60%。