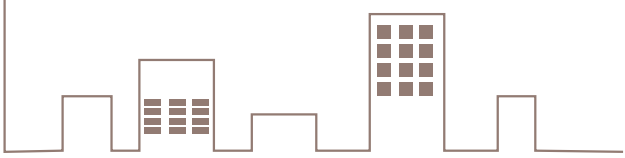


# 二手細碼盤現減價潮

## 加辣後首周六日 一二手成交大跌



香港文匯報訊(記者 吳婉玲)港府上周五公佈新一輪樓市辣招後的首個周六日，一二手市場成交均錄得顯著下跌。二手市場同時出現兩極分化：細價盤現減價潮，睇樓量升；高價物業市場繼續有承接，上環的盈峰一號錄得1,500萬元成交，將軍澳的天晉更有單位加價10萬元後以810萬元成交，創屋苑兩房新高。至於一手市場，則有買家以初次置業者身份以一張合約買入4伙，成功避過辣稅。



### 十大屋苑周六日交投

代理行	成交	按周變幅
美聯	8宗	↓1宗
中原	7宗	不變
利嘉閣	6宗	↓5宗
港置	6宗	↓4宗

製表：記者 吳婉玲

上車盤天水圍嘉湖山莊在政府加辣後隨即錄得劈價成交，消息指涉及景湖居7座中層B室3房戶，實用面積630方呎。最初開盤510萬元，加辣後原業主即減價25萬元或4.9%，最終以485萬元成交，實用呎價7,698元。另外，大角咀的瓏璽再錄得蝕讓，消息指海景單位瓏璽8座中層C室，實用面積1,254方呎。原業主開價2,400萬元，之後減價180萬元以2,220萬元沽出，實用呎價17,703元。

### 高價物業續有承接

雖然政府出辣招，但有換樓客仍然無畏無懼。代理指將軍澳的天晉二期在政府出招加辣後仍錄得高價成交，單位為天晉二期5B座中層A室，實用面積549方呎。業主在9月叫價800萬元，惟政府上周五公佈加辣後，業主仍企硬，更加價10萬元，最終以810萬元獲換樓客買入，突破800萬元關口，創屋苑兩房新高，實用呎價14,754元。利嘉閣張智恒表示，該行新近促成上環盈峰一號高層A室成交，實用面積約750方呎，為三房兩廳連套房間隔。買家為上車自用客，業主叫價企硬，雙方在零議價下以約1,500萬元成功易手，折合實用面積呎價約20,000元。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，後市走向未明，買家不知所措，猶疑買或不買；業主亦失去方向，只有個別業主當機立斷，減價3%至5%，放盤才獲承接。加辣必然會對樓市成交造成大打擊，預計市況將會繼續膠着。中原剛過去的周六日，十大屋苑錄得7宗成交，與前周末一樣。

### 換樓用家近乎絕跡

美聯統計，周末十大屋苑共錄得約8宗成交，較上一個周末少1宗，並連續3個周末錄得個位數。美聯住宅部行政總裁布少明指，雖然加辣針對物業投資，但換樓市場亦嚴重受影響。措施落實後的首個周末，換樓用家於二手市場近乎絕跡，觀望氣氛濃厚，市場上僅餘下剛需的上車客。該行周末所促成的交易以繳付原有稅率的上車客為主。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，政府大幅度提高印花稅至15%，令投資者卻步；入市自用買家則憂慮樓市會下跌趨勢，故此兩者短期內持觀望態度，暫緩入市。各大發展商或將推出各項優惠以作補貼樓市政策帶來的負擔，亦藉以吸引投資者及自用買家的注目。該行於周末十大屋苑錄得6宗二手買賣個案，按周下跌45%。港置行政總裁李志成稱，政府突然加辣，對二手樓市立即造成衝擊，周末睇樓量全線下挫。部分業主封盤不賣，進一步收窄本已稀缺的盤源，料措施將鎖死二手供應和流轉。如市場悲觀情緒持續甚至加劇，二手成交量或將挫逾一半，樓價有機會下跌5%。港置十大屋苑錄得約6宗成交，急跌四成，創自10月首周末以來5周低位。

## 海航實業證海航買地

香港文匯報訊(記者 莊程敏)海航實業集團(0521)昨發表公告澄清，早前傳媒報道的招標香港啟德地段不是由集團作出，而是公司主要股東的相關子公司所作出。地政總署日前公佈，啟德發展區第1K區3號地盤住宅地，由中資財團海南海航集團旗下香港海島建設地產以逾88億元中標，折合每方呎樓面地價1.35萬元，較估值上限高近九成。香港海島建設在2014年6月被海航集團旗下的海航實業收購65%股權。



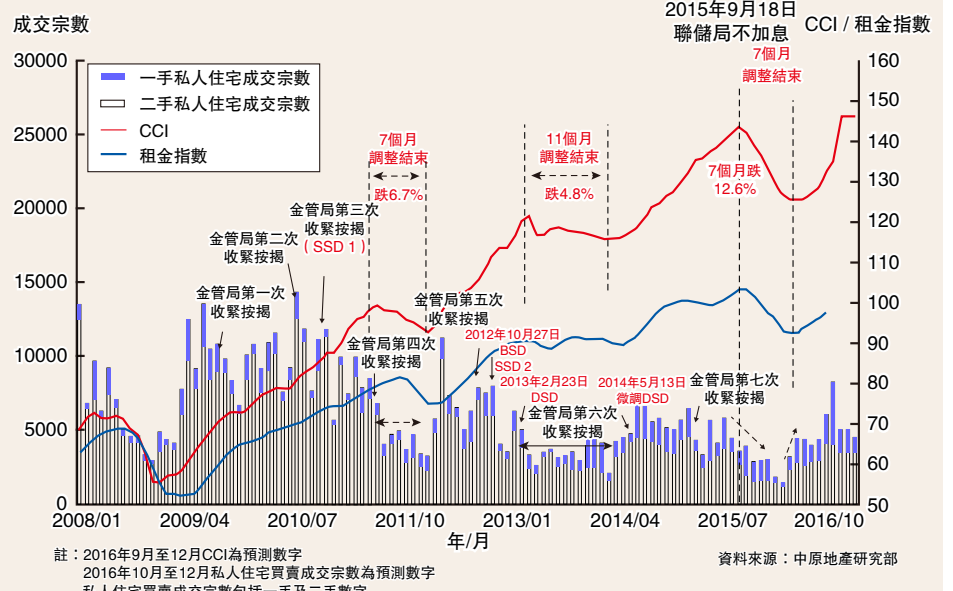
啟德地皮資料圖片

### 辣招後一二手表現

二手	
將軍澳	天晉二期5B座中層A室，業主在加辣後加價10萬元，以810萬元售出，創屋苑兩房新高。
天水圍	景湖居有單位原業主即減價25萬元或4.9%，最終以485萬元成交。
嘉湖山莊	高層A室以約1,500萬元成功獲上車客承接，實用面積約750方呎，折合實用面積呎價約20,000元。
盈峰一號	
一手	
馬鞍山薈晴	首置客大手掃入4伙，涉資1,993萬元，但只需繳付3.75%的最低稅率，即74萬元稅款，較新稅賬面慳逾164萬元。
西環浚峯	頂層43樓A室以3,388.77萬元成交，折合實呎34,721元，成交價和呎價均屬項目新高。投資者以女兒名義買入4伙，成交價3,036.8萬元，只需繳付樓價4.25%印花稅，較新稅15%節省逾327萬元。
屯門NAPA	

製表：記者 顏倫樂

### 私宅成交宗數與中原城市指數比較



## 投資者「走法律罅」慳327萬



薈晴昨日獲一名買家大手掃入4伙，涉資1,993萬元。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府加辣劍指投資者，但「你有張良計，我有過牆梯」。昨日市場熱話之一，是宏安與錦華旗下馬鞍山的薈晴，獲一名買家大手掃入4伙，涉資1,993萬元。照字面看，該名買家應屬投資者，須付新重稅15%。不過，據悉該港人買家由於之前未有物業，故仍可以「首次置業」身份入市，變相可享低稅率，只需繳付3.75%的最低稅率，即74萬元稅款，較新稅賬面足足慳逾164萬元，成功「走法律罅」。

根據現行的印花稅條例，印花稅是以文書(買賣合約)為基礎來徵收，如買家是透過一份買賣協議以一個代價購入相連單位(即物業A及物業B)，且他當時在香港沒擁有任何住宅物業，印花稅署會將該買賣協議內的兩個住宅物業單位視為單一「住宅物業」處理，因此買家只需按舊稅率繳付有關交易的「從價印花稅」。據了解，該4個成交單位為328方呎至337方呎的一房戶，造價296.3萬元至500.1萬元。假設該名首次置業人士並非以一份買賣協議購入，以最貴單位500.1萬元繳付首次置業稅3%，其餘3個單位繳付15%樓價，合共要繳付約239萬元。不過，若以一份買賣合約簽署，則只需繳付3.75%最低稅率，即74.7375萬元，換言之新買家合法慳稅逾164.6萬元，勁慳69%。另外，消息指會豐地產旗下屯門NAPA錄得投資者大手掃入4伙，成交價3,036.8萬元，當中包括2房戶及3房戶。由於投資者以女兒名義購入單位，女

兒本身沒有持有物業，屬首次置業，故只需繳付樓價4.25%的印花稅，較新稅15%節省逾327萬元。

### 一手成交按周跌六成

回看加辣後首個周末的一手銷情，一手交投差強人意。綜合市場資訊，過去兩日市場共錄得約122宗成交，較上周約300宗大跌約六成。不過影響暫時主要在投資類別的細單位新盤，主打用家市場及豪宅的新盤仍然有市場。

### 浚峯呎售3.5萬創新高

昨日另一宗矚目成交，為恒地主席李兆基私人持有的西環現樓項目浚峯，項目頂層43樓A單位以3,388.77萬元的成交，單位實用976方呎，折合實呎34,721元，無論成交價和呎價，均屬樓盤自2014年8月開售以來新高紀錄。市場人士指，上述43樓A室的買家為本地客，估計並非首次置業，要付15%印花稅約508.3萬元，較加辣前多付220.3萬元。不過亦有指他為換樓客，日後賣出原有單位後可獲退稅，但事前仍然要先付新印花稅，稍後成功售出單位後才獲退回。恒地發言人表示，浚峯全部134伙中，現僅餘43樓B室待售，單位實用面積941方呎，仍未上載銷售安排。此外，嘉華拳頭發展的元朗新盤朗屏8號，昨日再推出12伙發售，消息指昨日售出約7伙，即佔可售單位數量約58%。

## 測量師：因應加辣降觀塘地估值

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府上周五突然加辣，影響無遠弗屆，原先亢奮的賣地市場估計亦會復歸冷靜。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，公司上周原本因應之前啟德地皮的「癩價」成交，調高本周五截標觀塘茜發道地皮的估值，但港府出招後決定調整回之前的預測水平，減幅逾13%。

### 樓市觀望氣氛料變濃厚

海航集團上周三以每呎樓面地價高達1.35萬元投得啟德住宅地，觸發多間測量師行調高之後賣地的估值，其中理想城市集團亦調高觀塘茜發道地皮估值，由之前每呎樓面地價5,200元調高至6,000元。然而，張聖典昨日對本報記者表示，因應政府出招，決定維持原來的估值，亦即每呎5,200元，地皮最新估值為42.98億元。

張聖典認為，加辣會增加發展商對後市的憂慮，提升投資風險，「如果我係發展商，我都會縮一縮，睇定啲先」。政府今次出招影響最大的為心理層面，因為政府明確釋出「唔昇樓市升」的訊息。預期加辣後，樓市觀望氣氛將變得濃厚，成交量劇減；與此同時，投資者會因為對後市不樂觀發售單位，最終樓價回落。觀塘茜發道住宅地位處市區，前身為茶果嶺高嶺土礦場的一部分，地盤面積196,561方呎，以最高4.2倍地積比計算，可建總樓面為826,546方呎。地皮分作東、西兩部分發展，分別可建最多744,492方呎及82,054方呎樓面。中標發展商需負責維修及保養項目南方及西北方的斜坡，以及項目東方及西方兩幅山坡的岩土勘察和一次過的維修工程及有關之保養。

### 天匯銀主盤未調整開價

除賣地市場受影響，私人住宅拍賣亦不例外。西半山「亞洲樓王」天匯的銀主盤上月拍賣未到價收回，單位將安排本月22日翻拍。拍賣開價為之前拍賣的最後一口叫價1.08億元，相對上一次開價提高300萬元或2.86%。環亞物業拍賣董事總經理及拍賣師曾傑表示，出招對準買家心理上一定有影響，畢竟出招後，假設1億元交易就需要多繳交約650萬元稅款。曾傑表示，暫時銀主方面並未因應港府出招調整開價，但強調雙方皆會密切跟進市場變化，綜合考慮及評估影響。他又指項目無論地點、景觀與開價仍然有優勢，相信物業仍然受到市場歡迎，只是市場變化迅速，坦言下場拍賣亦會以「平常心」去面對。

## 加辣打擊租賃本末倒置

這種損耗對整個社會是沒有益處的，同時問這些炒家卻把房價炒高了。結論是，炒家所引至的問題是置業問題，是樓價的問題，不是租金和住屋的問題。另一方面，當一個投資者購入物業後，由於他是透過租金回報獲得長期固定收入，所以他必定會把單位放租。當他把單位放租，即代表增加了一個住宅單位在租務市場的供應。此舉是對整個社會有益處的，因為當租務供應增加，租務市場的租金便會下調壓力，香港人租樓住的成本便會低了，受益明顯是香港人，特別是那些處身水深火熱之中的年輕人。結論是，投資者所涉及的問題是住屋問題，投資者的參與會增加市場上的租賃供應從而推低租金，解決了一部分住屋的問題。

### 投資者減 空置率增

筆者認為，政府很明顯混淆了這一點，把住屋問

題和置業問題混淆了。香港人當前的問題是高物價、高租金，工資卻沒有上升。他們最先要解決的是居住問題，政府官員可能已經離地太久，好像忘記了大部分市民是先住樓後買房的。今次加重印花稅，正正打擊了租務市場的供應。

### 盤源減少 租金料升

請大家不要忘記，房屋的租務市場，依靠的是市場上的投資者，因為發展商起樓後就是賣樓，賣不出就乾脆把單位空置待樓市回升才賣。發展商是不會把空置單位出租的，發展商從來不是租務市場的參與者。筆者預期政府今次的加重印花稅政策，在打擊物業投資者的同時，亦會打擊房屋租賃市場的供應。因此香港的住宅租金會上升起來，加重了市民在住屋開支方面的負擔，政府今次政策名副其實是幫倒忙。