

市場邊唱淡上車盤邊破頂 沙田蚊型盤呎價撲萬五

儘管炒家及代理齊聲唱淡細價樓，但上車盤邊被唱淡邊破頂，沙田熱門上車屋苑偉華中心，有細單位以450萬元沽出，實呎撲1.5萬元破盡紀錄；沙田居屋繼續被瘋搶，愉田苑無契樓兼銀主盤也「有人吼」；而馬鞍山居屋錦豐苑實呎則搶至破萬，為區內居屋首度晉身「萬元戶」之列。

大公報記者 林惠芳

本港樓價高踞不下，買家為求上車，只有將價就貨愈住愈細，導致「蚊型盤」也愈搶愈貴，上車盤供應重鎮沙田市中心一帶，近年破頂潮也此起彼落。

無契樓銀主盤居屋吃香

美聯物業助理區域經理陳國良透露，沙田市中心一帶的細價樓升浪持續，樓齡29年的偉華中心，其細單位實呎已撲1.5萬元，涉及一座高層D室，實用面積308方呎，建築面積417方呎，原則採眼鏡房（兩房）間隔，向東南，望少許河景，原業主開價450萬元，獲買家「零議價」承接，折合實用呎價14610元，創該屋苑入伙以來歷史新高。據了解，原業主於2010年1月以203萬元入市，持貨五年帳面勁賺247萬元。

私樓價格高企，買家惟有從二手居屋入手，帶挈無契樓兼銀主盤也「有人吼」。有銀主去年三月份推出的沙田愉田苑C座低層01室，實用面積466方呎，建築面積569方呎，屬於無契樓兼銀主盤，因此類單位普遍不能承造按揭，所以推出以來多次「食白果」，直至現在居屋也爭至天價，買家惟有連無契樓也照搶，單位開價338萬元（自由市場），一口價獲市場承接，比市價約430萬元平20%，折合實用呎價7253元。

屯門細價樓貴過九七年

新界東二手居屋身價暴漲，一直落後大市的馬鞍山居屋也搶至破萬，媲美市區樓。據土地註冊處資料，馬鞍山錦豐苑二期H座極高層06室，實用面積429方呎，建築面積588方呎，以430萬元於自由市場易手，折合實用呎價達10023元，不僅創屋苑入伙19年來歷史新高，更是馬鞍山區二居屋實用呎價首度升穿一萬元水平，成為區內居屋新指標。

細價樓集中屯門區，買家亦無視唱淡言論照搶貨，不少單位造價大幅高於九七年。祥益地產高級營業經理林偉光謂，屯門康景花園B座低層一室，實用面積336方呎，建築面積462方呎，採兩房間隔，獲一名區內垂青，以270萬元買入，折合實呎達8036元，創屋苑歷史新高，原業主於1997年9月以145萬購入上址，帳面大幅獲利125萬元。



▲上車屋苑偉華中心實呎被搶至近1.5萬元，破盡紀錄

柏景灣呎價首升穿兩萬

細價樓破頂潮蔓延至中價住宅，大角咀奧運站柏景灣呎價首度升穿兩萬元，創屋苑新高；毗鄰帶柏海灣的銀主盤在放賣短短十日亦獲買家爭入，成交價逾1700萬元，只略低於市場估值。

地產代理透露，柏景灣一期八座極高層B室，實用面積864方呎，建築面積1135方呎，以約1750萬元易手，折合實用呎價達20254元，為該屋苑首度升穿兩萬元呎水平，創入伙14年來呎價新高。據了解，原業主於2007年以728萬元買入上址，現沽貨帳面大賺1022萬元。

與此同時，該屋苑二期帶柏海灣有單位淪為銀主盤後，銀行把物業推出市場放售約十天，即獲買家承接。消息指，涉及帶柏海灣一座極低層C室，實用967方呎，建築1331方呎，以超過1700萬元賣出，折合實用呎價約1.76萬元。資料顯示，滙豐銀行對該單位網上估值約1850萬元，今次成交價只較估值略平。



▲大角咀柏景灣實呎升穿兩萬元，創屋苑入伙14年來呎價新高



▲廖偉強表示，細單位呎價已逐漸迫近中型單位，而現時樓市又不乏父母借首期給子女的個案 資料圖片

廖偉強：樓市升浪年中結束

預警細價樓三個月內爆煲的炒家湯文亮，鏗而不捨唱淡，他昨日再撰文指出，有財務公司已不再接受轉按，沒有能力的債仔被財務公司收樓後，將陸續淪為銀主盤拍賣，在骨牌效應下樓價便會下跌。利嘉閣行政總裁廖偉強也加入唱淡行列，估計細價樓的升浪最快今年中結束。

紀惠集團行政總裁湯文亮再度網上撰文稱，他關注財務公司按揭已久，因為近年急速擴張的財務公司都是領取放債牌照，不受金管局監管，隨著樓價飆升，財務公司不斷承接客戶加按或轉按，以賺取利息及行政費，惟在臨界點之下，財務公司察覺危機，最近已經沒有財務公司接受轉按。

湯文亮預估銀主盤湧現

湯文亮續說，無力還款的債仔面臨被財務公司收樓，物業淪為銀主盤，愈來愈多銀主盤出現，樓價亦會下跌，財務公司未必可以收回全數款項，所以，現在不少財務公司已部署追數，所以他預言細價樓最快三個月，最遲六個月爆煲。

另外，利嘉閣行政總裁廖偉強也加入唱淡行列。他認為，樓價升幅最快最急的細單位，升浪最快今年中結束，因為細單位呎價已逐漸迫近中型單位，而現時樓市又不乏父母借首期給子女的個案。

不過，廖偉強不認為香港樓價昂貴。他解釋，樓價是由建築面積轉到實用面積計算，所以感覺呎價急升，而且也有通脹的影響。

今年實際推盤料兩萬伙

隨著政府過去兩年頻頻推地，發展商開始進入推盤高峰期。代理預計，今年將有83個新盤涉及3.37萬伙私宅可應市，創十年新高，料實際推盤量將達兩萬伙，一手銷售全年逾1.8萬宗，按年增8.4%。

利嘉閣總裁廖偉強指，承接去年下半年新盤餘威，發展商今年繼續積極推盤，今年全港將有83個一手私宅住宅涉及33751伙可供發售，創十年新高。依目前掌握的數據預計，年內推盤量最少達2萬伙，較去年實際推盤量約1.78萬伙增加12.3%；一手私宅買賣登記宗數則可望增加8.4%至逾1.8萬宗，連升三年，兼創八年高位。

他續稱，估計今年發展商繼續集中火力推售中小單位，而樓價亦處歷史高峰，加上政經動向以至息口走勢仍存隱憂，發展商開價或趨保守，在中小型單位主導下，單位平均售價或較去年略低，故推算今年一手私宅成交總值或從高位稍作整理，料有約1620億元，較去年的1777.5億元歷史新高回落9.7%，惟仍可保持在歷史的高水平。

廖稱，去年該行營業額約13億元，員工數目約2700人，今年營業額目標為約16.9億元，人手將增聘500人，達3300人的歷史高位。

MPR相連呎價五萬冠港島東

全城爆價，太古地產（01972）鯽魚涌樓王 MOUNT PARKER RESIDENCES（下稱MPR）又創新高，一伙相連戶剛以1.8億元售出，呎價51370元，膺港島東分層王，媲美中、西半山。買家可獲4.25%從價印花稅回贈。

成交紀錄冊顯示，MPR 22樓相連A單位，面積3504方呎，剛以1.8億元售出，呎價51370元，破盡港島東分層戶歷史。

據悉買家可獲4.25%從價印花稅現金回贈，扣除回贈後售價近1.73億元，呎價49187元，折實後仍是港島東分層王。貴過同系西半山蔚然一伙高層C室呎價40161元，又貴過中半山指標之一的The Mayfair，該屋苑成交甚冷落，對上一宗二手已為去年八月，當時成交呎價3.5萬元。

紅磡悅目或元宵前開賣

另長實（00001）積極宣傳紅磡悅目，長實營業經理楊桂玲稱，該盤有機會於正月十五，即元宵佳節前開賣，樓書最快農曆年前上架。該盤屬集團首個發售的限呎項目，標準單位全限制於423及430方呎兩種，其中90伙有獨立廚房、115伙為開放式戶型，以及11伙特色戶，清一色兩房間隔，因為限呎關係，所以單位內一般有的露台、工作平台以及窗台全部消失。

此外，會德豐地產將軍澳THE PARKSIDE已通知早前買入該盤的買家，將於本月28日發售車位，四房或以上單位買家可享優先認購權。

據悉是次發售總共109個車位，包括90個車位及

11個電單車位，私家車位售價介乎140萬至145萬元，電單車位售價劃一為三萬元，將於2月12日至24日接受登記。該盤總共110個私家車位及11個電單車位。

另市場盛傳金朝陽（00878）葵涌工廈iPlace昨日預售，傳入場費300萬元有找，呎價約6000多元，每層6000方呎，每層再拆細15至18個單位，單位面積約400方呎，加上單位內有獨立廚廁，即有買家掃貨，據悉逾一半單位已獲認購。該盤共322個單位。

▶ MPR 相連單位雙破頂



▲恒地韓家輝（左）表示，其負責的新盤，集中在下半年推售。右為營業部（二）副總經理蔡穎玲

僑踞周六售八伙先到先得

目前主力銷售市區重建項目的恒地（00012）營業部第二組，今年連同貨尾單位，將有逾1000伙可售，包括在售中的銅鑼灣僑踞，而昨日公布12伙的售價，其中八伙安排在周六以先到先得的方式發售。

恒地營業部（二）總經理韓家輝表示，今年主力的大角咀利得街及土瓜灣馬頭角道兩新盤，屬市區舊樓重建，已經拆樓，估計今年下半年可推售。兩盤涉及約700至800伙中小型單位，以開放式至兩房為主，另有少量三房。至於其他貨尾盤包括北角維峯、西環滾波、鴨脷洲倚南，及僑踞。

除住宅外，恒地也有一個工廈活化計劃下的長沙灣永康街工廈盤，及西營盤翻新商廈盤，兩工商項目各涉約18萬及八萬方呎。

此外，恒地及新世界（00017）合作發展的元朗尚悅，現安排30伙貨尾於本周六以先到先得方式發售，該批單位分布六至九座低層；同時該公司亦將六個位於七、九及十座的三房單位，加價9.9%至約10.5%，當中四伙在本周六發售，如其中9座6樓A室，面積743方呎，售價由697.4萬元升至770.4萬元，加幅約10.5%。

恒地營業（一）部負責銷售的元朗尚悅，部分單位加價約10%。據修訂價單顯示，其中六伙加價9.9%至10.5%，加幅純反映單位加入裝修，六伙全部連裝修傢俬一併出售，其中九座六樓K室，面積743方呎，原售價697.4萬加至770.4萬元，呎價9386元加至10369元，加幅近10.5%最多。同時公布新銷售安排，於本週六情人節推出30伙，以先到先得形式發售。

細價二手註冊率歷年最低

樓價持續飆升，細價樓成交萎縮。代理研究顯示，500萬元或以下中細價二手住宅註冊量比率不斷減少，自去年七月跌破70%水平後，反覆下跌，而今年首月比率更跌至僅佔約61.8%，為有紀錄以來新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，首月二手住宅註冊量共錄約5162宗登記，當中3192宗為500萬元或以下個案。按地區劃分，此批500萬元或以下個案約60%屬於新界區，共有1919宗，至於九龍及港島區則分別錄848宗及425宗，則分別佔約26.6%及約13.3%。

若將地區再細分，當中屯門區最多，首月500萬元或以下二手個案錄382宗，至於元朗（包括天水圍）亦錄368宗，沙田區（包括馬鞍山）則有291宗。

SSD稅收飆60%創22月新高

過去數月，市場不斷追逐中細價樓，創出不少破頂成交，既扯高樓價，也令不少辣招盤提前鬆綁套現。政府額外印花稅（SSD）上月的收入達到3056萬元



▲將軍澳慧安園有業主在購入單位後，兩年內轉售，即使付SSD也可獲利近百萬元

，為22個月新高；其中以買入超過一年即轉手的SSD收入，高達2571萬元。

稅務局最新數字顯示，政府上月自SSD所收的3056萬元稅款，較前月急升約逾60%，為2013年3月份3572萬元之後的新高；所涉及住宅交易有58宗，較前月增23.4%。當中三宗更是買家在買入單位半年內即轉售，最多要付樓價20%額外印花稅；不過大部分是在買入超過一年至三年內轉售的個案，有達52宗，涉SSD稅款2571萬元。上月的SSD稅款高達3056萬元，為22個月新高，較前月的1654萬元，增約55.4%。

樓價狂升 付辣稅仍有賺

其實，過去兩個月住宅在一年至三年內轉售的個案，所涉要付SSD金額均超過1000萬元，上月平均每宗稅款49.44萬元，去年十二月約38.46萬元，即平均樓價分別為494.4萬及384.6萬元，屬現時中小型單位的樓價類別，可印證樓價去年中展開升浪後，樓市一直以中小型住宅主導市場走勢。

中小型樓的樓價升幅跑贏大市，去年全年升幅超

過13%，如政府2012年底加辣後，至去年底，中小型單位的樓價升幅接近25%，絕對有足夠的利潤空間，讓2013年或之前購入單位的買家，即使要支付樓價10%的SSD稅款，也可獲利離場。例如，日前轉售的將軍澳慧安園二座高層C室，實用面積約502方呎，業主於2013年10月以412萬元購入，其後以578萬元沽出，即使支付SSD及代理佣金等費用，帳面仍獲利近100萬元。

政府於2012年底，將徵收SSD的年期由兩年改為三年，首半年要徵收樓價20%、半年至一年間要徵收樓價15%、隨後一至三年間轉售，要徵收樓價10%。

除SSD外，政府上月從徵收買家印花稅（BSD）所得的稅額高達14.4645億元，較前月狂飆近2.6倍；涉及個案276宗，較前月也升近42.3%。如撇除去年三及四月因收回之前預繳達一年的BSD，導致每月均有逾20至30億元稅款外，上月應是單月最高紀錄，當中應涉及其中最大宗的山頂何東花園舊址成交個案，涉及約7.65億元。不過，該筆稅款會隨買家稍後發展上址而獲退稅。