

辛辣稅後樓價續升撲歷史高位 施永青倡推首置港人港地

樓市辛辣招之後造價依舊乾升，據中原城市領先指數（CCL）顯示，加辣後首周，CCL續升0.27%至144.47點，數字連升三周共0.68%，只差1.7%便重返歷史高位。地產代理業界認為，辛辣稅「破壞有餘，建設不足」，措施不但無助樓市降溫，反而令盤源更為收窄，壓抑了二手供應，樓價難以下跌。

大公報記者 林惠芳

據中原城市領先指數顯示，三大整體樓價指數於加辣後一周齊升，其中CCL報144.47點，按周上升0.27%，創59周、即近15個月新高；大型屋苑領先指數（CCL Mass）報146.13點，按周升0.21%，創約15個月新高，距離歷史高位只差1.67%；CCL中小型單位則報144.42點，按周升0.33%，同創15個月新高，較去年歷史高位只差1.55%。至於CCL大型單位則報144.68點，按周無升跌，比歷史高位低約2.68%。

球經濟不了解，全球資金太多，很自然流入地產市場，因此本港樓價難跌，但政府有責任解決民生問題，不應由小業主承擔，何況現時小業主及發展商態度明確，他們都不願減價賣樓。他建議，政府可以針對年輕人推出地皮，有關土地發展的住宅，只限售予首置客，單位不可出租，亦不可出售予外地人，這樣更有效協助年輕人上車。

謝順禮：依舊壓抑不到需求

香港地產代理商總會主席謝順禮指出，市場對辣招已出現抗藥性，加辣招推出近一個月，樓價不但無跌，內地人更依舊來買港樓，他們付重稅入市，是擔心遲買無得買，所以壓抑不到需求。

黃子華：十大交量跌穿百宗

美聯集團董事總經理黃子華認為，政府推出加辣措施前，沒有向業界諮詢意見，事實上，辣招加辣後令投資者入市成本大增，持有物業的收租客更不欲減價沽樓，導致二手盤源進一步收窄，二手供應被收緊，樓價更難向下調整，他估計，本月十大屋苑成交量或跌穿100宗水平。

用家主導新界樓價獲支持

按四大地區劃分，新界西樓價指數最接近歷史高位，僅相差1.85%。新界東、港島及九龍分別相差2.3%、2.33%及2.33%，反映用家主導下，新界樓價受到支持。

對於加辣後樓價照升，中原集團主席兼行政總裁施永青認為，加辣稅未能有效調控樓價，反而令二手交投急跌，細價樓代理叫苦連天，直指辛辣稅「破壞有餘，建設不足」，未能達到協助年輕人上車的目標。

業主不減價盤源萎縮

他認為，辣招未達預期，因政府對環

顯徑邨318.8萬易手膺新界東公屋王

【大公報訊】綠表公屋愈搶愈貴，大圍顯徑邨一個566方呎公屋，以318.8萬元綠表價易手，膺新界東公屋王。

據市場消息指出，顯徑邨七座顯貴樓高層03室，實用面積566方呎，可分間三房，日前以318.8萬元綠表價賣出，實用呎價5633元，造價創新界東公屋新高，同時比華貴邨華孝樓錄得的318萬元紀錄，再貴8000元，成為全港綠表公屋造價第三高。同時，市區二居屋續錄高價成交。

世紀21聯誠物業董事謝寶昭表示，康田苑剛錄得本月首宗二手成交，為B座頂層一個單位，實用面積420方呎，以480萬元連地價成交，實呎11429元，追平了該屋苑加辣前的最高呎價紀錄。

據了解，原業主於2013年11月以368萬元連地價購入，帳面獲利112萬元。康田苑同座同層另一伙兩房單位，今年九月加辣前以480萬元易手，實呎11429元，當時率先創出屋苑呎價新高。

霍英東子沽蔚然賺350萬

【大公報訊】樓市前景未明朗，個別名人沽貨止賺。據土地註冊處資料，西半山蔚然一個三房戶以4900萬元賣出，原業主為已故全國政協副主席霍英東的兒子霍文遜，持貨三年帳面獲利350萬元。

據土地註冊處資料，蔚然高層A室實用1292方呎，成交價4900萬元，實呎37926元。原業主霍文遜，於2013年以4550萬元購入上址，持貨三年，帳面獲利350萬元。

另一方面，銀行拆息抽升，市場關注未來息口走勢，樓市充斥觀望氣氛，據美聯

統計，15大屋苑本周末只錄約571組預約睇樓量，按周再跌約1.4%，連跌四周。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，加辣招影響繼續籠罩，投資者幾乎絕跡住宅物業，交投以用家主導，加上銀行拆息調升，令H按供款負擔增加，亦令觀望情緒加劇，二手交投持續淡靜。另利嘉閣地產研究部估計，全港50屋苑本周末預約睇樓量共1455組，按周再跌0.3%，數字創近13周新低，當中以港島區跌幅較為明顯。該行認為，月內的預約睇樓量會反覆受壓。

香港迪士尼樂園的沉沒成本

資深測量師 邵志堯

筆者喜歡用生活事例去說明經濟學的問題，用簡單易明的例子遠較靠用詞深奧的文字，慣用後者的人只是對自己缺乏信心或以權威去懾服人，香港迪士尼樂園應擴建還是「抗建」是一個很好的例子去說明什麼是「沉沒成本」。

沉沒成本（Sunk Cost）是一個會計學在商業決策時常用的詞彙——「是指由於過去的決策已發生並產生的成本」，這十八個字全都認識，但合在一起便不知道在說什麼，用一個女生跟男生拍拖的例子去說明，女生已和男生交往了四年，但雙方明顯的性格不合，要堅持下去到結婚還是分開，對於女生來說這四年的青春便是沉沒成本，很多女生為了面子問題和不甘心，都會繼續下去。

現在香港迪士尼樂園也有同樣的問題，為了增加吸引力，需要擴建增設「魔雪奇緣」和「漫威英雄」兩個園區，按現有股權比例，政府注資58億元，迪士尼公司注資51億元，需要向立法會申請撥款。拍

板永遠是最難的任務，曾在大型機構工作的人都曉得有一大堆不事生產的人會在勝利時要功，又或者在失敗時落井下石，集體負責制在目前這個政治氛圍是最好的辦法，筆者估算在立法會議員中做幾場「秀」之後便會通過。

筆者也曾經做過樂園和商場的前期可行性研究報告，主要是預計可招來多少客人，每人人均消費和投入與產出這些標準東西，要計算十年以上的預測根本就包含着很多變數在內，如宏觀經濟、旅遊政策、競爭對手等等問題，只要稍稍微調數字，結論便會差天共地，所以「專業顧問公司」在這時現身去收取巨額費用撰寫報告是天經地義的事情，因為決策早已做好，專業顧問公司只需配合，並制訂好一個合理銀行認可的IRR（內部收益率）便可以。

筆者不敢妄下判語說在這盤迪士尼樂園話事啤（Show Hand又稱沙蟹）賭局中跟還是走，因為在賭局中運氣比什麼都重要，這要看香港的運籌了，但走到這個地步，爛眼已是百分之百會發生，結局是怎樣對於目前做決策的人已不重要，因為又有新議題追趕着來，誰又會記得上世紀討論搬遷機場的《玫瑰園計劃》呢！



▲施永青（前排右三）出席「地產代理業界聯席會議」新辣招建議方案記者會時指出，加辣稅未能有效調控樓價。旁為謝順禮（前排右二）及黃子華（前排左二）

地產代理業界對辛辣招回應

中原集團主席兼行政總裁施永青	加辣稅令細價樓代理叫苦連天，「破壞有餘，建設不足」，未能達到協助年輕人上車的目標
香港地產代理商總會主席謝順禮	市場對辣招已經出現抗藥性，加辣招後樓價無跌，內地人更依舊來買港樓
美聯集團董事總經理黃子華	辛辣招令住宅盤源進一步收窄，料十大屋苑本月成交量不足100宗

業界稱必需嚴懲打架代理

【大公報訊】地產代理為爭客經常上演街頭格鬥，大角咀浪濤灣日前更劈出血，業界稱對代理打架極反感，不容許打架代理影響行業聲譽，必需嚴懲。事實上，代理行業一向僧多粥少，地產代理監管局資料顯示，截至11月底持牌代理人數約3.7萬人，按月增112人，加辣後成交大跌，代理提早進入寒冬，料爭食情況更為嚴峻。

代理近月頻頻拳來腳往，由售樓處打到上街甚至劈出血，其爛仔行為嚴重影響行業形象。香港房地產代理業聯會主席郭德亮直斥，絕不容許打架代理影響行業聲譽，必需嚴懲。

美聯集團董事總經理黃子華稱，對代理打架行為極度反感，若涉事代理被落案起訴，將即時吊銷牌照三年，可起阻嚇作用，有望改善，但難以全面杜絕。中原集團主席兼總裁施永青直言，若

然打架代理是該行，自己責任最大，會先了解背後成因及涉事代理是主動或被動，再徵詢法律意見，若然只一面倒斥責涉事代理有欠公道，也難以向旗下其他代理交代。

持牌代理連升兩月至逾3.7萬人

代理爭客大打出手因為長期僧多粥少，但成交無增多反而逐步萎縮下，市場再增加多112個「僧人」，勢一步加劇競爭。據地監局最新資料顯示，截至11月底持牌代理人數約37111人，按月增加112人，代理人數連續兩個月上升。若以11月整體樓宇買賣合約8618宗計算，平均每4.3人爭一單生意，較今年二月最惡劣每14.4人爭一單大為改善，更甚的是，政府上月初加辣後即時辣傷樓市，成交大幅萎縮，爭食情況又再惡化。



▲浪濤灣日前開大片，經紀在人來人往的大街大巷互毆

維港·星岸頂層呎賣5.4萬冠紅磡



▲維港·星岸一周兩破頂

【大公報訊】記者梁穎賢報道：加辣近滿月，需求被壓抑，但新盤登錄頻頻。長實地產（01113）紅磡維港·星岸一伙特色戶剛以7602.3萬元沽，實呎價高近5.4萬元破盡紅磡區歷史，媲美九龍站。

敦皓複式呎售價創新高

維港·星岸銷情一枝獨秀，近日日日有單開，該盤下周一加價前夕，連環錄得新高成交。該盤第1頂層3個特色單位，可全層賣，涉及成交額1.65億元，市場盛傳，剛獲一組客洽購至尾聲，其中31樓A室，實用1408方呎，呎價高達53994元，破盡紅磡新高。

長實地產投資董事郭子威未允透露有關成交，只稱項目如期周一加價。

維港·星岸一周兩破頂，日前一伙呎價賣4.8萬元，已破盡紅磡新高，最新呎價更爆上近5.4萬元，再改寫紅磡歷史。

另豐泰地產西半山敦皓21樓D2室，實用面積1075方呎，剛以呎價34479元賣出，成交價3706.5萬元，雙雙創項目的複式新

高。買家為首次置業的港人，購入自用。敦皓果售95伙，佔整個項目近86%，套現逾33億元。

PARK YOHO 1B推50伙

加辣後利停旗下六盤銷售的新地（00016），終於於加辣近滿月後有動作，旗下元朗PARK YOHO 1B期加推50伙，全屬連平台及天台特色戶，價單售價由560.4萬至2242.8萬元，實用呎價12861至16788元。發展商提供限時折扣及置業折扣各4%優惠，新地會會員再獲1%折扣，買家完成交易可獲發展商提供印花稅現金回贈，若買家採用發展商提供的印花稅回贈優惠（與4%置業折扣二揀一），將按舊版雙倍印花稅（DSD）的80%稅項回贈，而非按今年11月5日生效的15%新辣稅率計算。

信置（00083）早年發售的古洞南GOODWOOD PARK，剛上載樓書，該盤已售出十座洋房，僅餘三座待售，分別為二、十一及十六號屋，實用面積由1987至2044方呎。

港島新盤ARTISAN HOUSE 下季登場

【大公報訊】加辣後發展商利停新盤推售，積極為來年新盤部署，新世界（00017）旗下港島西項目命名ARTISAN HOUSE，最快明年首季登場。

該盤共設250伙，提供開放式、一房及兩房單位，預計於明年首季登場。項目延續港島西EIGHT SOUTH LANE及臻瓏BOHEMIAN HOUSE建築精神，屬集團港島BOHEMIAN系列最新住宅項目。項目鄰近西營盤地鐵站，兩站直達中環站。

根據成交紀錄冊顯示，繼EIGHT SOUTH LANE沽清後，臻瓏BOHEMIAN HOUSE標準單位亦全數沽清，後者套現近17億元，平均呎價近2.1萬元。

The Jordan 174呎戶月租1.45萬

另後文地產翻新招租佐敦The Jordan首錄租賃。中原分行經理胡鴻洲稱，該盤高層A室實用174方呎，以1.45萬元租出，實用呎租83.3元，直迫西半山豪宅。



▲新世界積極為來年新盤部署，港島西項目命名ARTISAN HOUSE