

大公報社評

井水集

# 強化辣招見效 樓市尚待降溫

港府出招堵塞「一約多伙」規避辣招稅漏洞之後，初步達到預期效果。從昨日開售一個新樓盤來看，即使仍有不少投資者跟影，但「一約多伙」的大手成交近乎絕跡，原因需要繳納百分之十五辣招稅，令買樓收租的回報與風險已不成比例。今次當局出招強化辣招威力見效，但樓市能否降溫仍有待觀察。

由於樓市辣招實際上並無加辣，只是作出一些修補而已，不能期望樓價升勢逆轉，而二手樓市場續見破頂成交，但這不代表當局已到無招可出的地步，若然辣招不夠辣，可以考慮推出麻辣招，進一步調高辣招稅率，更可考慮引入物業增值稅，為了本港地產市場長遠健康穩定發展着想，值得當局深入研究。

事實上，目前本港樓市高燒不退，風險系數極高。首先，去年底本港家庭債務規模創出歷史新高，佔GDP比重上升至百分之六十七點二，較去年第二季的百分之六十五點八，上升

了一點四個百分點，增加家庭債務金額超逾三百億元，除了與去年下半年經濟增長速度加快之外，更重要的是樓市重現新升浪，結果推升了整體家庭債務規模。

由於本港樓價「高不可攀」，與普羅市民購買力嚴重脫節，買樓首期動輒兩至三百萬元，為數不少的買家不是依賴家人加按物業，便是申請私人貸款，甚至由地產發展商提供九成按揭，才能勉強「上車」，造成家庭債務數字急升，已引起了金融監管當局注視。金融管理局半個月內兩度發出預警，關注地產發展商為旗下樓盤買家提供八至九成的按揭貸款，正考慮是否加強銀行借貸予地產發展商的風險管理。

其次，全球步入收水周期，資產價格首當其衝。近期本港樓市愈升愈急，反映市場風險意識不足，嚴重低估樓市存在轉勢向下危機。事實上，美聯儲局上月議息會議紀錄顯示，大部分委員認為今年稍後啓動縮減資產

負債表的計劃，包括國債到期後不再投資，甚至出售未到期的國債，從市場回收早前釋放的資金，將引致市場流動性收緊、融資成本抽升以及美元匯價走高，令環球金融市場陷入新一輪的亂局，憂心延續八年升浪的本港樓市，在「缺水」的情況下，存在樓市泡沫爆破風險。

第三，全球政經變數難測，黑天鵝亂舞。美國突然空襲敘利亞，突顯地緣政治風險高企，造成環球金融市場巨震，恒指一度暴跌近三百點，而這類黑天鵝事件可能陸續有來，一旦極右、反移民、反歐盟的民族陣線主席勒龐在法國大選中勝出，有投行估計衝擊程度可能五倍於歐債危機，足以震散全球資產市場。

環球政經環境不穩定，股市、債市、樓市等資產價格承受着不同程度下行壓力，惟本港樓市持續漲不停，實在令人憂心忡忡，當前樓市可說危機四伏，當局進一步加辣的可能性存在。

# 香港新機遇在大灣區

特首梁振英將於下周三率領政務司司長、財政司司長及多名局長，以及行政會議成員等一眾主要決策官員，到大灣區西岸城市群訪問三日。這是香港落實大灣區戰略的第一個舉措，預計到六月底也即本屆政府任期屆滿前，會向國家發展和改革委員會提交具體意見。

特區政府的行動可謂迅速，這對推動社會加強大灣區認識，促進城市間的合作有重要的作用。有人或許會認為，三天「走馬觀花」不可能有實質成果。然而，大灣區並非香港一地之事，涉及與其他八個城市的協同發展，且不说當中涉及誰是灣區「龍頭」的爭奪，僅以推動香港發展的角度而言，香港採取主動的行動，必定比閉門造車、被動回應來得更有意義。

當然，一個宏大的區域戰略發展，光靠特區政府的主動是不夠的，灣區建設是以企業與民衆為主體的。但不可否認的是，對許多香港市民來說，大灣區僅僅是一個概念，有的甚至

連名字也沒聽說過，更別提如何準確認識。更令人氣憤的是，一些反對派更是以極端立場，極盡攻擊之能事，死抱「大香港」舊思維。

殘酷點說，大灣區是香港的「最後一個機會」。過去二十年來，香港錯過了一個個通過區域發展以提升自身競爭力的機遇，二十年前的「小兄弟」，如今已成了經濟巨人，香港原地踏步，其他城市早已走在了前頭。不認識到這一點，仍以被動心態參與，香港必定會在又一輪的國家大發展中被邊緣化，而此次的邊緣化將是更為徹底的。

此次的大灣區，其意義不僅在於能為香港擴大產業的發展空間和市場，為經濟發展加添新動力，還在於能結合區域力量，令整個大灣區城市群更具競爭力。簡單一句，香港要跳出「小灣心態」，積極主動在「大灣發展」中抓住機遇，能否成為「龍頭」，需要全社會的積極努力。香港豈能不急！

清水河

# 住宅炒家避辣轉戰工廈

## 長沙灣葵涌錄成交 涉資逾千萬

政府突擊公布針對「一約多伙」的新措施，遏抑樓價決心堅定，惟上車客見樓價愈挾愈高，在恐慌情緒下依舊高價入市。加辣後，青衣連錄兩宗破頂成交，其中青怡花園實呎首穿1.4萬元，破盡屋苑紀錄。同時，加辣令部分住宅客轉戰工廈，長沙灣及葵涌工廈新近錄買家斥逾千萬入市，業界料有關趨勢將會持續。

大公報記者 林惠芳

政府加辣打擊「一約多伙」，令新盤市場首當其衝，反觀二手樓在盤源短缺下，買家憂錯失入市機會，依然以破頂價搶貨。利嘉閣地產首席聯席市務董事彭錦添透露，當局前晚日宣布加辣後，青怡花園即晚錄得用家入市個案，單位是二座中低層B室，實用面積343方呎，兩房間隔，由一名首置客以498.8萬元購入，實用呎價達14542元，為屋苑呎價首度升穿1.4萬元水平，創歷史呎價新高。據了解，原業主於2010年10月以202.8萬元購入上址，帳面獲利296萬元，單位約六年多升值1.4倍。

### 青衣上車盤連環破頂

青衣夾屋宏福花園，同樣出現加辣後癲價入市個案。中原地產高級區域營業董事羅彩娥表示，宏福花園四座中層C室，實用面積598方呎，採兩房間隔，單位享海景，加辣後以730萬元連地價成交，實用呎價12207元，創屋苑呎價歷史新高。

據了解，原業主於1995年以165萬元購入單位，為一手業主，放盤僅一個星期即獲買家承接，相信扣除補地價金額後，獲利相當可觀。新買家為區內用家，見市場缺盤，即快速落貨承接自住。

羅彩娥表示，青衣區買家入市態度積極，惟盤源短缺之下，樓價不斷被抬高，幾乎每宗成交均創新高，令買家紛紛積極加快入市步伐。

香港置業高級營業經理林冠宏透露，荔枝角曼克頓山錄有細兩房戶以實呎逾1.7萬元易手，為同類戶新高，單位是曼克頓山三座極高層D室，實用538方呎，加辣後

獲首置客零議價以930萬元購入，實用呎價17286元，為同類呎價新高。

據了解，原業主於持貨七年，帳面賺387萬元或1.7倍。

事實上，「一約多伙」令投資者入市成本大增，對新盤大手客打擊甚深，惟資金苦無出路，個別住宅客索性轉戰工商市場，令入場門檻較低的工廈即時受惠。中原工商部副營業董事黎紹賢表示，長沙灣香港工業中心及葵涌安福工業大廈新近錄得成交，買家均為住宅投資者，今次首度入市工商物業，涉資合共約1118萬元。

### 香工高層八年帳面賺342萬

黎紹賢表示，其中長沙灣香港工業中心A座高層單位，面積約1018方呎，新近以約600萬元沽出，呎價約5893元，物業連租約售出，以現時月租約1.7萬元計，回報3.4厘。據悉，買家向來投資住宅物業，自住宅加辣後，有意轉移資金，因看好工商物業呎價低時，故拍板入市。資料顯示，原業主於2010年以約258萬元入市，帳面獲利約342萬元或1.3倍。

葵涌工廈亦錄得住宅投資者入市個案，物業是葵豐街安福工業大廈低層07室，面積約1101方呎，連約500呎平台，以約518萬元易手。資料顯示，原業主2013年以373萬元購入物業，持貨四年升值約38%。

黎續稱，近日政府再度加辣，收緊住宅「一約多伙」措施，黎相信會有更多住宅投資者計劃轉投工商舖市場，令交投量進一步上升。中心新近錄得住宅投資者入市個案

，現紀錄於不足一星期再度打破。

元朗上車屋苑采葉庭的兩房單位，已撲600萬元水平。利嘉閣地產助理分區經理黃永全透露，采葉庭13座高層F室，實用509方呎，望米埔濕地及深圳前海灣景致，獲首置客以590萬元承接，實用呎價約11591元，創屋苑兩房單位造價新高。

「蚊型」單位愈細愈貴。中原地產分行經理陳焯偉表示，奧運站帝峯，皇殿六座低層連平台特色戶，實用300方呎，開放式間隔，附168呎平台，以719萬元易手，為屋苑開放式戶新高，實呎23967元。據了解，原業主持貨近7年，帳面獲利229萬元或約47%。



▲荔枝角曼克頓山有單位於樓市加辣後高價易手

### 「一約多伙」新措施後二手高價成交

成交單位	實用面積	成交價	實用呎價	備註
青衣青怡花園2座中低層B室	343方呎	498.8萬元	14542元	屋苑呎價新高
青衣宏福花園4座中層C室	598方呎	730.0萬元（連地價）	12207元	屋苑呎價新高
荔枝角曼克頓山3座極高層D室	538方呎	930.0萬元	17286元	同類單位呎價新高

# 屯門珀御今開價 不設大手先揀樓

【大公報訊】記者梁穎賢、林志光報道：政府前晚突擊加辣，延遲一日開價的新地（00016）屯門珀御，落實今日開價，屬加辣首盤開價，因應項目針對用家為主，將不設大手揀樓時段，令用家有更多揀樓機會。

### 宏安指加辣對集團影響微

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，珀御原定前日開價，押後至今日揭盅



▲張卓秀敏（左）指出，珀御維持首批68伙。旁為高級項目經理（銷售）林青龍

，純粹是覆核文件的法律字眼，並不涉及其他如加辣等原因，維持首批68伙，翌日對外開放示範單位及同時收票，復活節後開賣。因應項目針對用家為對象，為提高用家揀樓機率，極大機會不設大手優先認購。

對於政府加辣遏止首置名義一客多伙避稅，張指出，該盤屬用家主導，加辣不會影響該盤銷情及推盤步伐。對於整體樓價走勢，她認為會健康發展，料有輕微升幅。

### 龍譽加辣前錄一約多伙成交

宏安地產（01243）位於沙田大埔公路大圍段的住宅項目，現命名為薈薈，正待批預售書及搭建示範單位，希望可於六月賣樓。該公司執行董事黃耀雄表示，樓盤屬單幢式住宅，樓高12至13層，提供336伙以開放式及一房單位為主，比例超過80%，實用面積逾200方呎，另有地下花園複式戶及頂層連天台特色戶。他指出，公司去年開售的馬鞍山薈薈及薈朗，共售1001伙，只有14伙涉及「一約多伙」，比例僅約1.4%，故今次加辣理應不影響公司

賣樓計劃。

為逃避新辣稅，多個新盤的大手客，趕於昨日辣稅生效前飛撲入市。其中啓德龍譽便有兩名大手客以首置身份及一約多伙方式，各斥6622.47萬元和2890.49萬元，分別購入該盤2A座28至30樓3伙F室，和2A座10樓F室及2B座16樓E室；相對新稅，料各恆稅逾700萬及逾300萬元。另筲箕灣香島亦有投資首置客，斥近4359萬元，購入1座21樓B室及3座19樓D室，料恆稅逾460萬元。

至於沙田瓊瓏山亦有買家斥逾1.47億元，以一份契約購入兩伙特色單位，分別是日瓏閣二座頂層連天台A室單位及天瓏閣地下A室複式單位，恆稅更逾1580萬元。

此外，中海外（00688）昨日安排鴨洲南區，左岸一座31樓A室，於本月16日招標出售。另據土地註冊處資料顯示，中海外早前以一份契約售出的啓德1號I第一座一至五樓四伙，成交價2.035億元，登記買家鍾惠平（ZHONG HUIPING），他曾於今年一月以1.641億元，一份契約購入該盤第七座全幢四伙，及後卻取消交易。