



受到五大利好因素帶動，本港樓市勢頭轉旺，包括內地與香港全面通關、本地經濟步向復常、放寬從價印花稅稅階、加息趨勢明朗，以及銀行對按揭取態寬鬆等等，都為樓市注入源源不絕的購買力。香港文匯報追蹤十大屋苑銀行估價（以中銀香港為準）全線上升，鰂魚涌太古城及沙田第一城估價升幅皆有11%或以上，其餘屋苑大多在6%或以上。由於銀行估價滯後，未能及時追上最新成交價情況。專家認為，美聯儲「放鷹」只是略為提高加息預期，加息步伐不會有大變化，惟提醒市民勿盲目追價，入市要量力而為。

◆香港文匯報記者 黎梓田

根據香港文匯報追蹤之估價數字顯示，港島藍籌屋苑鰂魚涌太古城估價升幅強勁，追蹤的太古城恒山閣低層G室，獲中銀香港估價為1,018萬元，較1月估價急升11%。至於沙田第一城4期43座高層A室則錄得509萬元，較1月急升12%。其餘屋苑單位估價升幅大多為中高單位數，表現最差是北角和富中心，僅升1%。市場人士指出，1月估價主要反映全面通關前的成交，對比最新估價會有明顯差距。

市況回暖 業主叫價轉進取

全面通關後二手交投氣氛明顯提升，太古城3月至今暫錄得4宗成交。中原地產王秀芬透露，最新成交單位為太古城紫栢閣中層D室，面積922方呎，屬3房套房間隔，業主以1,672.8萬元將單位易手，折合呎價18,143元。中銀香港對上址初步估價為1,536萬元，較成交價佔少136.8萬元或8.2%。王秀芬透露，屋苑同類單位叫價由1,600萬元至1,800萬元不等，市況回暖後業主叫價較進取，議幅空間由一成收窄至只有半成以內。

銀行估價普遍未追貼市價

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，目前銀行估價普遍未追貼市價，距離成交價估計有至少3%至5%的差距，這與本港經濟活動復常刺激樓市成交有關。但他提醒，買家應小心追價，如果估價與成交價差距超過5%有機會「借唔足」。對於最近美聯儲「放鷹」的信息，曹德明認為，美國加息步伐不會有大幅度的改變，「放鷹」也只是略為提高加息預期，但買家入市步伐會轉趨審慎，估計之後的樓市會平穩發展。

中原估價指數高位企穩

與此同時，特區政府早前下調從價印花稅稅階，對樓市發展正面，最新公布的中原估價指數(主要銀行)(CVI)報88.41點，較上周92.21點下跌3.80點。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CVI連續2周輕微回軟共4.89點，但仍然連續5周於80點以上高位企穩，顯示銀行按揭取態樂觀而理性，預示樓價穩步向升。展望CVI短期企穩80點水平，支持樓價上升。美國放風可能加快加息步伐，而3月23日美國聯儲局將公布議息結果，對銀行估價的影響將會陸續反映，未來數周CVI走勢相當關鍵。

二手勢旺 新界業主議價不足1%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）市場利好消息頻出，大型新盤銷情連番報捷，有部分購買力流向二手市場，多個大型屋苑業主見勢好立即「企硬」，收窄議價空間，如將軍澳君傲灣和屯門恒豐園業主經議價後，減不足1%便成功出貨。

君傲灣2房823萬沽出

美聯物業黃麗貞表示，市場氣氛近月持續向好，業主提出的議價空間相當有限，新近該行促成將軍澳君傲灣2房戶交投，單位減價不足1%，獲區內用家以823萬元承接。成交單位君傲灣2座中高層D室，面積438呎，屬於2房間隔，業主早前以830萬元放售單位，新近略減7萬元，減幅不足1%以823萬元沽出，呎價約18,789元。

祥益地產黃慶德表示，日前屯門恒豐園錄得一宗區內客的買賣成交個案，單位為3座中層C室，面積573呎，屬3房連套廁，日前獲區內客垂青。業主僅有5萬元或0.8%的議幅空間並以595萬元沽出單位，呎價為10,384元，屬市場價成交。

近日青衣青怡花園4座中層G室的二手成交個案減幅只得3%。利嘉閣地產鄭曉聰指出，成交單位面積約547方呎，屬3房間隔，早前叫價約700萬元放售，獲買家洽購，業主見市況回升，叫價企硬，最終只減20萬元或2.9%，以680萬元易手，折合呎價約12,431元。

通關復常利好接踵 十大屋苑估價齊漲

太古城第一城升逾一成 專家提醒追價隨時「借唔足」



◆沙田第一城有單位最新估價較1月急升12%，為十大屋苑中最多。資料圖片

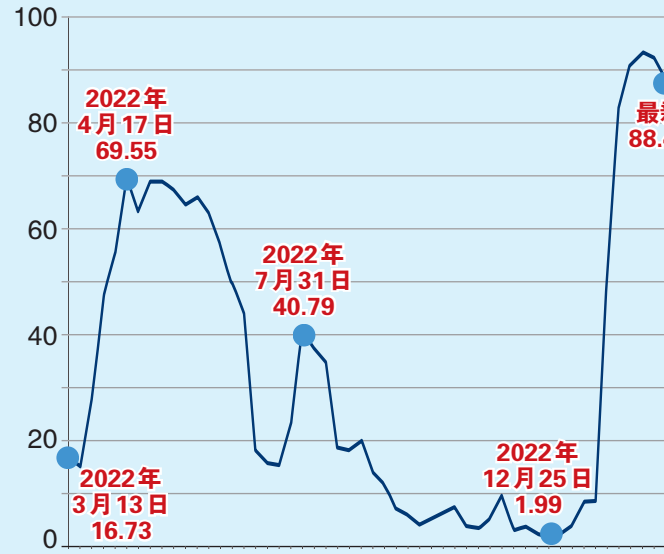
十大屋苑網上估價一覽

單位(面積)	中銀(萬元)	變幅	滙豐(萬元)	變幅
鰂魚涌太古城恒山閣低層G室(581方呎)	1,018	11%	961	8.7%
香港仔香港仔中心海龍閣N座低層2室(438方呎)	599	2%	583	5.2%
北角和富中心14座中層A室(1,031方呎)	1,827	1%	1,734	5.0%
荔枝角美孚4期百老匯街107號中層B室(850方呎)	993	10%	993	9.1%
觀塘麗港城4期20座高層B室(517方呎)	743	8%	704	3.1%
牛頭角淘大花園F座低層8室(375方呎)	531	8%	490	5.2%
沙田沙田第一城4期43座高層A室(284方呎)	509	12%	519	12.1%
元朗YOHO Town 1期8座高層G室(545方呎)	828	9%	867	4.0%
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方呎)	537	6%	531	6.2%
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方呎)	529	8%	510	11.4%

註：估價在3月10日查詢，並與今年1月作比較
資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處

製表：記者 黎梓田

中原估價指數(CVI)走勢



減印花稅刺激換樓 交投料增三成



◆祥益地產汪敦敬表示，調整物業印花稅稅階鞏固了樓市止跌回升趨勢。資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）財政司司長陳茂波於最一份財政預算案提出調整從價印花稅稅階，刺激中小物業市場交投，有業主隨即在預算案公佈後簽約入市。地產界人士認為，調整物業印花稅稅階對樓市止跌回升有鞏固作用，亦可以帶動換樓鏈，估計半年後換樓市場交投可望有三成增長，最看好大型屋苑有太古城及美孚新邨，地區則較為看好將軍澳及「北部都會區」。

抵消部分辣招影響

祥益地產總裁汪敦敬表示，調整物業印花稅稅階對中小單位有刺激作用，並有鞏固樓市止跌回升的趨勢。他見到在稅階調整後，令更多想換樓家庭願意入市。他提到政府在過去一直以增加新供

應及樓市辣招為主要穩定市場的手段，卻甚少在換樓鏈市場上着手，而今次印花稅稅階調整正好抵消部分辣招的負面影響，改善換樓鏈市場。他預料，換樓市場交投最快在半年後會明顯增加，保守估計會見到三成增長。

另外，香港置業行政總裁馬泰陽認為，印花稅稅階調整措施有助減輕首次上車及換樓家庭的置業負擔，促進中小型單位交投，相信今年1,000萬元以下物業的承接力將看高一線。而且，去年政府放寬按揭保險上限，置業成本稍為降低，協助不少市民升級置業，活化換樓鏈。

他相信，新措施將令300萬元至1,000萬元物業的稅款均有所減少，預料今年1,000萬元以下物業成交將會重

新主導市場，佔整體成交比例將穩企八成以上。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，調整印花稅稅階對換樓市場有間接幫助，買家入市中小型單位的誘因增加，有意換樓的業主更容易沽出上手單位，理順了整條換樓鏈。他個人依然看好鰂魚涌太古城、荔枝角美孚新邨、將軍澳一帶屋苑以及「北部都會區」。

留意將軍澳「北都區」

他解釋，太古城和美孚新邨固然是換樓市場的熱門。值得留意還有將軍澳，因該區本身也存在龐大需求，有不少家庭客希望換樓。另外，「北部都會區」屋苑升值潛力亦大，但要發揮潛力需要七年至八年後才有成績可見。

NOVO LAND 2B期今開售 收9703票超額逾50倍



◆屯門兆康NOVO LAND項目。資料圖片

香港文匯報訊 新地(0016)旗下屯門兆康NOVO LAND第2B期今日(12日)展開第三輪銷售，盡推5號價單全數189伙。項目於昨天1時截票，錄得9,703張入票登記，以今日發售189伙計，超額認購逾50倍。據銷售安排，於今早9時於九龍站環球貿易廣場進行揀樓，設有A組大手買家時段，需最少買1伙三房，或最少2伙但不多於4伙的指定單位。B組買家屬散客，最多

購買1伙指定一房或最少1伙但不多於4伙的指定單位。

雨後加推48伙 416萬入場

另外，星地地產元朗項目雨後昨加推價單第2號，提供48伙，折實價416.37萬元至1,201.16萬元，折實平均呎價15,572元，屬原價加推。當中，20伙折實售價低於600萬元。入場價單位為11樓H單位，面積276方呎，開放式間隔，折實價416.37萬元。

Bal Residence傳單日沽3伙

此外，由麗新發展及市建局合作發展的觀塘Bal Residence昨日展開首輪56伙銷售，折實價580.69萬元起，據市場消息，截至下午六時售出3伙。項目首張價單涉56伙，全屬1房戶型，面積338至349方呎，扣除最高共11.75%折扣後，折實價580.69萬元至776.87萬元，折實呎價16,888元至22,518元。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



哪類買家受惠寬減印花稅？

財政司司長陳茂波於最新一份財政預算案中，公布調整從價印花稅（第2標準稅率）的稅階，當中定額100元從價印花稅的門檻由200萬元或以下物業放寬至300萬元或以下物業，而樓價1,008萬元或以下物業亦可按比例下調印花稅稅率，涵蓋範圍包括住宅及非住宅物業。

近年絕大部分住宅物業的買家屬首置人士，是次調整從價印花稅稅階，影響範圍為1千萬元或以下的中小型物業，加上去年2月放寬按揭保險的樓價上限，有助首置人士更易上車，減輕他們置業負擔，對樓市有正面支持作用，而筆者認為有3類買家最快可受惠於新措施：

綠置居買家負擔降至100元

第一類為綠置居買家。綠置居

主要出售予現有公屋租戶及合資格綠表人士，其定價比傳統居屋更低。去年年尾推出的4,693伙綠置居以市價41折出售，售價介乎75.4萬至271萬元，即所有單位只需繳交定額100元從價印花稅。以最貴271萬元的單位為例，需要繳交的從價印花稅由寬減稅階措施前約4.1萬元（樓價1.5%）大幅減少至現時100元，一眾綠置居的準買家上車將更為輕鬆。

第二類為白居二買家。現時合資格人士可以免補地價選購白居二樓盤，而二手居屋售價一般比私樓低。根據市場資料分析，去年11月至今年1月初的白居二平均成交價約為397萬元。近日有報道指，有白居二買家入市約295萬元的屯門公屋，在新措施下只需

繳交100元從價印花稅，較原先需繳交的金額慳足約4.4萬元。

第三類為車位買家。除住宅物業，調整印花稅稅階措施同時涵蓋非住宅物業，在非住宅物業中，車位銀碼一般較細，加上現時新措施推出後，入市門檻進一步降低，買家亦較為負擔。

新盤克制訂價利首置上車

除上述買家外，近月發展商開始積極推出新盤，當中新界某新盤主打一房單位，定價克制，有單位折實價低至400萬元以下。以一個400萬元的開放式單位為例，首置買家需繳交的從價印花稅開支由寬減稅階措施前的9萬元（樓價2.25%）減少3萬元至現時6萬元（樓價1.5%），意味首期開支大幅減少。