

# 陳玉成：辣招十多年 經濟大不同 鼎珮倡撤壓測 樓按揭七成

## 觀望《施政》 十大屋苑兩日僅五買賣

在《施政報告》公布前，本港二手市場買賣持續低位徘徊，並且多屬低價成交個案。美聯物業指出，十大屋苑在長假期周末首兩天（21日至22日），錄得5宗成交，較前一個周末（14日至15日）微減1宗。

美聯住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，該行統計周末兩天十大屋苑錄得5宗成交，相對前一個周末的6宗微跌1宗或16.7%，仍在雙位數字之下。大部分買家及業主，在《施政報告》前一周抱觀望，但臨近《施政報告》則有業主不再等待而低價賣樓，個別買家趁機吸納，故成交的單位多低於市價5%。

### 業主按捺不住 低市價5%出貨

布少明預期，物業市場後市將取決於新一份《施政報告》內容，若有合乎預期的撤辣措施，可望成樓市分水嶺，料第四季成交增加，樓價會穩定下來。但相反若未能或未夠力度撤辣，估計樓價在第四季會下跌5%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，該行統計周末兩天十大屋苑錄得7宗成交，對樓市仍然樂觀，未來樓市走勢還看新一份《施政報告》在撤辣上力度多少，甚至是否有救市措施推出，如有相關措施，交投量料上升。

### 第一城2房388萬 升值2.5倍

周末兩天二手市場接連錄得低價成交，新界上車屋苑沙田第一城近日頻錄3字頭成交個案，最新一宗為45座中層E室，美聯物業助理聯席董事翁凱傑稱，該單位實用面積284方呎，2房間隔，以388萬元售出，呎價約13662元。

據了解，原業主於2006年以112萬元購入上述單位，持貨17年賬面獲利276萬元，升值約2.5倍。



鼎珮陳玉成認為，政府實在有必要因時制宜為樓市措施作出調整。（黃潤傑攝）

### 陳玉成言論要點

信報

對壓力測試看法	現時利息高企及接近見頂，未來加息幅度有限，金管局沒有需要再要求銀行為買家進行壓力測試。
對按揭成數看法	本港銀行體系穩定及健全，資金充裕，有條件放寬銀行為買家承造按揭的成數上調至七成。
對「納米樓」看法	「納米樓」是收緊按揭下的「產物」，若放寬按揭，市民購買力增加，「納米樓」便無需求。
對「高才通」看法	經「高才通」來港人士買樓只需繳交基本稅款，如買入後4年內沽出單位，才追收回30%稅項。
對辣招看法	額外印花稅沒有調整的必要，以免予人對政府有鼓勵炒樓之感。
對樓市看法	若樓市政策適當地配合市況調整，今年樓價仍有2%至3%輕微升幅。高息環境應會持續一段時間，不望明年樓價有升幅。



### 專訪

今年本港樓市先揚後挫，上半年累積的樓價升幅在第三季內接近完全被蒸發。鼎珮董事總經理陳玉成接受本報訪問時認為，近年香港的經濟環境及基本因素已經與十多年前實施住宅物業的需求管理措施時不同，理應重新檢討，當中嚴格的銀行壓力測試應該取消，銀行亦應根據買家風險能力的考慮，統一放寬七成按揭。他直言，「納米樓」是收緊按揭下的「產物」，買家入市門檻降低後，「納米樓」可「自然淘汰」。

政府自2010年起推出的各項需求管理措施，除先後實施額外印花稅（SSD）、買家印花稅（BSD）及住宅從價印花稅（DSD）外，金管局也設定供款比率及壓力測試制度。陳玉成指出，當年實施需求管理措施時，是低利率、住宅供應量低、大量海外資金投資香港房地產市場、股市火熱的年代。反觀，現時該4項指標剛相反，「今時今日當年簡直係兩個世界」，政策應該要配合市況，政府實在有必要因時制宜為措施作出調整。

陳玉成認為，在現時利息高企及接近見頂

下，金管局沒有需要再要求銀行為買家進行壓力測試。他舉例，以貸款額500萬元為例，原本月入不足4萬元的買家都可以獲得貸款，但在壓力測試下則需要月入逾5萬元，令不少首期不足的買家因此被迫放棄入市。近年香港已有條件不跟足美國的加息步伐，所以未來加息幅度有限，本港銀行體系穩定及健全，資金亦充裕，具條件放寬銀行為買家承造按揭的成數上調至七成，令一部分買家可不採用按揭保險上會，節省保費開支。

### 「納米樓」會被自然淘汰

他又指出，由於近十多年按揭收緊，阻礙買家入市，加上樓價貴，「好多買家只能負擔細 Lump Sum 單位」，從而引伸「納米樓」大增的現象。若放寬按揭，市民購買力增加，「納米樓」便無需求，毋須由政府或市建局帶頭限制亦會被市場「自然淘汰」。

除放寬按揭外，「高才通」計劃反應理想，但相關人才置業卻要徵收30%重稅，雖然現行政策在居港滿7年可退稅，但始終佔一定入市成本，難吸引人才買樓定居。他建議政策放寬人才入市稅

務安排，入市時只需繳交基本稅款，如買入後4年內沽出單位，才追收回30%稅項，足以防止炒賣行為，也可令人才安居。至於額外印花稅則沒有調整的必要，以免予人對政府有鼓勵炒樓之感。

### 高息持續 冀明年樓價平穩

對於樓市看法，陳玉成年初曾估計今年樓市可升8%，但環球經濟確實欠佳，通關為本港樓市帶來的刺激很快便打回原形。由於經濟持續轉差，「可以見到唔少買家心態由好有信心，變為差啲，再轉為觀望，然後冰封」。他認為，若樓市政策適當地配合市況作調整，今年樓價全年仍有2%至3%輕微升幅。至於明年環球經濟不明朗，雖然加息空間有限，但高息環境應會持續一段時間，故明年樓價「唔望有升幅，但求平穩穩」。

由於利息高企，陳玉成明言集團要作審慎投資，尋求有4至5厘回報的物業才算理想。他透露，近年乙級寫字樓跌幅較大，而全幢物業具可塑性，翻新後回報增長空間較大，故正於尖沙咀及灣仔等地區物色售價在10億至20億元的全幢乙級寫字樓作投資。採訪、撰文：程俊華

## 澄天及啟德海灣1期快開價

市場憧憬新一份《施政報告》有利好樓市措施，全新盤爭相準備推售。英皇國際（00163）香港仔舊契項目澄天，以及嘉華國際（00173）牽

英皇國際副主席楊政龍表示，澄天自命名以來，市場反應踴躍，計劃本周二（24日）開放示範單位予公眾參觀，並於短期內公布首張價單，以

範單位予地產代理參觀。據市場估計，周六單日有逾5000名代理到場。