

額外印花稅落實 合約須訂明誰付

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)立法會通過《2011年印花稅(修訂)條例》後,額外印花稅的細節已經落實,地產代理監管局將於今天發出新的執業通告(編號:11-03(CR)),提醒地產代理在處理住宅物業買賣時,如得知該物業須繳付額外印花稅,應建議客戶協商由何方繳付,並將有關的協議在臨時買賣合約內訂明。

地監局今發新執業通告

新的執業通告提醒地產代理,在去年11月20日或之後取得、並於24個月內處置(包括出售或轉讓)的住宅物業的交易,須繳納額外印花稅。因此,如地產代理可從物業的土地查冊及/或賣方得知賣方在去年11月20日或之後取得該物業,而根據將訂立的臨時買賣合約出售該物業是於取得該物業之日起計的24個月內,從業員應在訂立該臨時買賣

合約前提醒客戶出售該物業,將須繳納額外印花稅。

地產代理若違規受紀律制裁

監管局行政總裁余呂杏茜表示,監管局希望通過執業通告,提示地產代理應清楚了解在處理物業買賣時,須要注意額外印花稅的措施,並提醒客戶須繳付額外印花稅以符合法例的要求。如地產代理未能遵守執業通告所載的指引,或會遭受監管局的紀律制裁。

去年11月20日前已簽臨約可免

據悉,現時香港主要地產代理管理層向前線員工的指示為,依據政府是因應地產炒風而作出此舉動,因此,若有此類成交時,由放售單位的業主負責支付「額外印花稅」。

根據稅務局網頁問答案例顯示,對在去年11月20日前簽訂臨時買賣合約,但在該日後才簽署買賣合約的買方,「額外印花稅」是否適用?回答指,就「額外印花稅」而言,臨時買賣合約是一份「可予徵收印花稅的買賣協議」。當買方在去年11月20日前已訂立臨時買賣合約購入住宅物業,他會被視為在去年11月20日前已取得有關物業,即使他在取得物業後24個月或以內將物業轉售,也無須繳納「額外印花稅」。

根據規定,「額外印花稅」是按賣方轉售前持有物業的不同持有期而定的稅率計算,如賣方已持有物業6個月或以內,稅率為15%;如賣方已持有物業超過6個月但在12個月以內,稅率為10%;如賣方已持有物業超過12個月但在24個月以內,稅率為5%。



香港地產代理監管局行政總裁余呂杏茜 資料圖片

減價潮擴大 嘉亨灣連劈三口價

業主急套現大削價9.5% 萃峰摸貨炒家蝕50萬離場

香港文匯報訊(記者 周穎)環球金融市況波動,加上賣地成績差,令市場減價成交增多。北角城市花園業主減價200萬元離場;樓市調整,適逢單位上會在即,萃峰錄得摸貨蝕讓;而嘉亨灣亦有業主急於沽貨套現,不惜連劈三口價將單位易手。

西灣河嘉亨灣2座極高層E室,面積689平方呎,兩房間連露台,擁東南海景。中原地產逸濤灣A組分行助理分區營業經理吳國標表示,原業主叫價700萬元,其後得知環球金融受創,遂降低叫價至680萬元,後見單位仍無人問津,再降價至660萬元放售,最終經買家還價後以633萬元沽出,累積減價達9.5%,呎價約9,187元。據悉,買家為外籍投資客,預料單位放租月租2.3萬元,租金回報率約4.4厘。原業主則於2005年以460萬元購入,持貨6年獲利173萬元,單位升值約37.6%。

城市花園大戶劈價200萬

後市未明,業主大幅劈價。利嘉閣地產王牌屋苑城市花園分行經理王承表示,城市花園8座中層E室成交,建築面積為1,176平方呎,原本業主開價1,300萬,後買家還價1,100萬元易手,成交呎價約9,354元,略低於市價水平。據了解,原業主是在96年8月份,斥資715萬元購入自住至今,是次轉售獲利385萬元,賺幅約54%。

樓市調整,適逢單位上會在即,萃峰錄得摸貨成交。香港置業太古廣場分行區域經理羅俊明表示,萃峰低層C室,建築面積1,161平方呎,3房1套房間隔,享東半山景,單位全新未入伙,成交價1,480萬元,呎價約12,748元,較未跌市前的市價低近200萬元。買家為區內用家,趁樓價調整入市,故考慮不足2日即購入單位自住。據悉,原業主於去年7月以1,466.2萬元購入,是次轉售獲利13.8萬元,物業升值不足1%。但扣除釐印費、律師及代理佣金等使費,原業主蝕逾50萬元。

中原地產西九龍高級區域營業經理歐陽振邦表示,泓景臺1座中層G

室,面積936平方呎,單位享內園池景,以670萬元易手,呎價7,158元。原業主原叫價738萬元,見市況回軟才決定降價68萬元沽出單位,減幅達9.2%。新買家為同區換樓客,早前沽出自住兩房戶,現購入三房單位,作自住用途。據了解,原業主於2005年9月以428萬元購入,持貨近6年,是次轉手獲利242萬元,單位升值56.5%。

高價沽貨業主低吸譽·港灣

一名外區業主早前以高價沽出單位後觀望後市,見近日樓價稍為回落即考慮約3日拍板入市。香港置業東九龍譽·港灣分行營業經理黃真熹表示,譽·港灣7座中層A室,建築面積1,332平方呎,4房1套房間隔,享郵輪碼頭全海景,成交價1,270萬元,呎價約9,535元,屬市價合理價。原業主於09年4月以931萬元購入,是次賺339萬元,升值逾36%。

最新二手盤減價成交個案

單位	面積(平方呎)	成交價(元)	呎價(元)	備註
城市花園8座中層E室	1,176	1,100萬	9,354	減價200萬,減幅達15%。
萃峰低層C室	1,161	1,480萬	12,748	較未跌市前的市價低近200萬元。
嘉亨灣2座極高層E室	689	633萬	9,187	連劈三口價,累積減價67萬,幅度達9.5%。
泓景臺1座中層G室	936	670萬	7,158	減價68萬,減幅達9.2%。
太古城隍宮閣中層G室	815	770萬	9,448	實地結果公布後,業主減價10萬元。
港運城3座高層F室	681	610萬	8,957	低於市價約8%成交。
清水灣道8號中層C室	670	428萬	6,388	減價2萬,減幅達4%。
譽·港灣7座中層A室	1,332	1,270萬	9,535	買家早前沽出單位後再入市。
美孚新邨百老匯街2期50座低層A室	960	510萬	5,313	新買家即日購入。

資料來源:中原地產、美聯物業、香港置業、世紀21 製表:香港文匯報記者 周穎



二手樓減價潮,部分代理行張貼減價樓盤。 香港文匯報記者莫雪芝攝

大劈價放盤仍乏人問津

香港文匯報訊(記者 周穎)環球股市有如坐上過山車,連帶樓市亦開始回軟,而九龍山賣地成績差無疑令市況更加雪上加霜,區內即時湧現沙田第一城業主大劈價13%放盤,希望加快速度成交。不過,由於市場瀰漫觀望氣氛,減價盤仍乏人問津。市場人士估計,最快本周末才見市場真正反應。

九龍山皮拍賣後,有沙田區內業主大幅劈價散貨。其中有炒家樂園之稱的沙田第一城錄得最多即時減價,沙田第一城第22座低層A室,單位面積634平方呎,原叫價345萬元,即時減至298萬元,減幅達13.6%;而39座低層E室,單位面積395平方呎,原開價240萬元,現減價5%,至228萬元;另外,富豪花園帝皇閣中層C室,原叫價410萬,最新叫價為370萬元,減幅10.8%。

中原亞太區總裁陳永傑表示,昨日股市回穩,市場氣氛稍為轉好,由恐懼轉為審慎,由於市況未明,準買家對後市仍然要「睇定D」。雖然昨日有即時大劈價盤,但昨日仍然乏人問津,加上天氣不穩,暫時未聞成交,市況膠着。

陳永傑預期,最快要至本周末,買家出動睇樓,進一步比較單位及格價,而股市又進一步回穩,該批劈價盤可望陸續出現成交。

恒基商場 辦睇戲購物團

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)人民幣兌港元匯創新高,內地旅客來港購物消費的熱潮高漲。恒基兆業旗下將軍澳MCP新都城中心、馬鞍山新港城中心、沙田中心、沙田廣場、元朗千色廣場、荃灣城市中心I&II及屯門時代廣場看準暑假內地家庭一家大細來港消費的商機,於暑假期間安排10團內地主題購物團前往各商場消費,並推出不同的消費獎賞優惠,預期暑假期間內地購物團為商戶額外帶來逾250萬元生意額。

暑期辦10團吸500內地客

恒基兆業地產集團租務部總經理薛伯榮表示,恒基兆業商場於暑假黃金檔期,安排共10團購物團接待超過500名內地旅客,更構思出不同特色的親子主題購物團,迎合一家大細內地旅客的需要,包括與商戶MCL將軍澳戲院及馬鞍山戲院合作首辦「睇戲·購物團」,免費招待一家大細旅客欣賞暑期猛片,來商場消費之餘,更可享娛樂體驗,成功吸引內地一眾父母與子女來港購物。商場同時配合多項特色宣傳推廣活動,有世界級X-game花式單車表演及健力士世界紀錄大力士表演,更有多項獎賞優惠,令旅客盡情享受一站式娛樂、購物、消閒樂趣。他預期,內地旅客平均消費高達5,000元,部分旅客更豪花2萬元購物,暑假期間會為商戶額外帶來逾250萬元生意額。

主題購物 全年目標100團

恒基兆業商場今年將繼續開拓內地客源,2011年全年預計會接待超過100團內地旅客,並會全力提升服務,加入更多推廣活動及不同主題的購物團,迎合內地旅客的需要,亦讓內地旅客尊享更多消費禮遇。

中保大廈單位 呎價1.38萬放售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中環商廈需求殷切,美聯商業營業董事翁鴻祥表示,剛獲業主委託獨家代理放售中環德輔道中中保集團大廈10樓02室,意向呎價約1.38萬元,意向金額約4,554萬元。

該單位以交吉形式交易,樓面面積約3,300呎,若按新近該廈承租的呎價約38元推算,買家可享超過3.3厘租金回報。

洗衣街單邊舖 意向價8640萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中原(工商舖)商舖部助理營業董事陳偉國表示,旺角亞皆老街107至111號地G3及G5號舖,面積約650呎,業主以連租約形式委託該行推出放售,意向價約8,640萬元,折合每呎約13.29萬元。

每呎叫價13.2萬

上述物業屬單邊舖位,新近由參茸海味店承租,月租18萬元,租約至2013年7月,按意向價計算,上址回報約2.5厘。地盤靠近旺角火車站,附近亦有不少知名消費熱點如先達廣場、女人街、花園街等,人流暢旺,地盤對面為政府計劃搬遷的旺角水務署,將騰出空間發展為區域公共運輸總站,上蓋作休憩空間和商業發展,令地盤更具升值潛力。

超低息持續 買樓收租抗通脹

特稿 美國聯儲局表明超低息會維持2年,港元與美元掛鈎下,香港亦難以先行加息,面對港元持續貶值,樓價略為回軟,令住宅租金回報率回升至逾4厘水平,相信會令一批有閒錢的長線投資者回心轉意買「磚頭」收租。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,受政府收緊按揭成數,7月份本港住宅樓價已按月輕微回落1.6%,近日的金融市場大幅波動,亦會令樓價加快調整,料下半年香港住宅樓價難以大升,只會平穩發展,7月份平均呎租約20.7元,與6月份相若,反而帶動租金回報率(未扣除管理費、差餉及其他費用)得以輕微回升,7月份約4.3厘。

兩年低息期 剛好避重稅

他指出,雖然今年以來銀行持續加H按的息差,令按揭息上升,加大供樓支出,令樓價回落風險增大,但因現時美國聯儲局罕有地表明未來2年美息會維持超低水平,隨着部分銀行淡出H按,重推P按下,香港的拆息按揭比重已回

落,由今年1月份最高峰達92.2%回落至6月份的79.9%,香港的P難以貿然上調下,換言之,香港的按揭難以大升,且現時的住宅回報率逾4厘下,仍高於按揭約2厘水平,反映供樓抵過租,亦顯示收租可蓋過供款。雖然政府推出的額外印花稅,但持貨2年後可回復自由身,剛好是聯儲局表明2年內會維持美息超低息水平期限,相信亦有長線收租客買「磚頭」抗通脹。

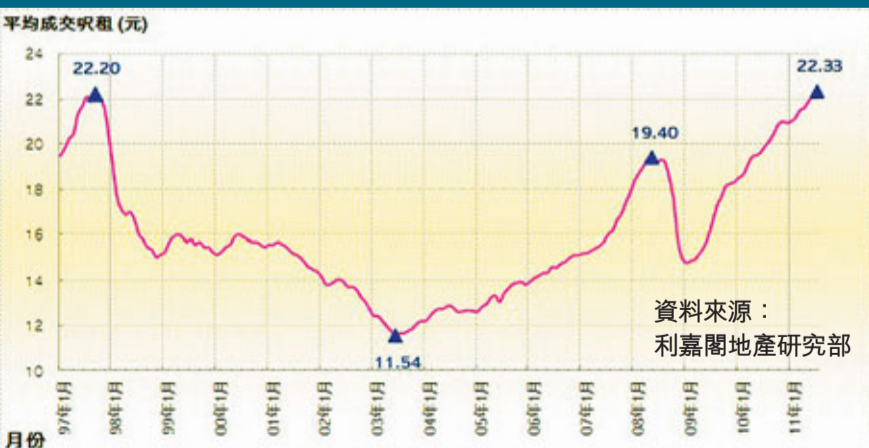
首七月大型屋苑租金升6%

他指出,今年首7個月累計,大型屋苑租金累積上升約6.2%,在租務實質需求的帶動下,料下半年住宅租金仍會持續上升4%,全年約升10%,於樓價會回軟下,對租金回報率有着支持作用。

以美聯物業促成的租務個案計算,康怡花園於今年首7個月累升11.1%,麗港城則升9.4%,而美孚新邨亦上升8.3%,升幅表現較大為佳。

中原豪宅STATELYHOME中半山高級分區營業經理李建榮亦表示,近日有投資客斥資2,380萬元連租約購入灣仔星

全港50指標屋苑租金歷年走勢



資料來源:利嘉閣地產研究部

域軒作收租。該單位為星域軒1座中層A室,面積1,158呎,擁三房間隔,享開揚少海景,呎價約20,553元,新買家打算將單位繼續收租,月租5萬元,回報率約2.5厘。

不過,中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出,雖然整體低利率環境仍會持續,但由於拆息或會受到外圍經濟動盪及資金外流等因素所影響,故波動可能

性較大;加上未來拆息總會由異常低位回升至正常水平,升幅很大機會大於P,故銀行為H按用家提供以P為基準之鎖息上限相當重要。

因此,她建議,借款人仍選擇H按時,以鎖息上限最貼近P按市場水平為佳,勿僅以目前H按與P按之實際息率作比較。

香港文匯報記者 梁悅琴