

長實拆售酒店可避辣稅

葵涌雍澄軒首推65戶即晚清

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）在政府出招逼樓價後，市場炒風轉到未受買家印花稅(BSD)及額外印花稅(SSD)規管的非住宅物業。有發展商有見及此，將酒店單位分拆出售以增加收益。長實(0001)率先把位於葵涌的「雍澄軒酒店」拆售，於昨晚首推65個2房及3房向泳池景酒店房間(連傢俬、電器及租約)，平均建築面積呎價5,236元，比鄰近同系服務式住宅雍雅軒同類型二手單位平均呎價低12%，2房入場費339.4萬元，即晚沽清首批65伙，套現2.46億元。

長實集團執行董事趙國雄表示，昨日約有1,000名準買家到長江中心洽購，至昨晚7時50分已沽清首批65伙，套現2.46億元，最大手為一家庭買入2伙。趙國雄指，今日早上會推出30個酒店單位予集團員工內部認購，售價及付款方式與昨日首推一樣。此外今日加推新一批單位予公眾的數目及售價待定，基於市場資金氾濫，市場對這類投資產品受歡迎，有信心雍澄軒酒店其他房間很快沽清。

趙國雄料投資客為主

雍澄軒酒店屬長實旗下Horizon四間酒店之一。去年底長實擱置Horizon上市後，最終決定採取逐個單位拆售形式。趙國雄表示，基於此為商業項目，不受BSD及SSD影響，料買家以本地投資者為主，現已接獲1至2間本地小型旅行社查詢，希望洽購逾10個酒店房間。他指出，雖然鄰近同系服務式住宅雍雅軒同類型單位平均呎價約達6,000元，但因雍雅軒為住宅契，與雍澄軒的酒店契有分別。

根據雍澄軒首批價單顯示，首批65個酒店房間，分佈於15樓至41樓，建築面積由660至909方呎，其中2房最低呎價5,142元，售價由339.4萬至360萬元；3房單位最低呎價4,989元，售價由453.5萬元至473.5萬元。趙國雄預期，首批65伙酒店房間出售後可套現2.46億元。

此批酒店房間可獲50%樓價一按，按息為P-2.75%，長實旗下的尚乘亦提供樓價20%二按，按息為P，最長貸款年期15年。

代找租客手續費一成

他指出，該酒店於2007年入伙，共有360個酒店房間，出租率達95%至96%，近90%租期為3個月或以上，平均月租約1.35萬元，回報率超過4厘；而過去數年該酒店每次續約的租金平均加幅為8%至9%，即相等於其他商業物業兩至三年租約的20%租金加幅。長實會繼續負責管理雍澄軒酒店並收取管理費。

趙國雄又稱，根據酒店牌照，即使買家計劃買入作自住用，亦要先支付酒店租金(即日租或月租)，7天至10天內會獲退回，並要向酒店管理公司每次進行登記才可入住。長實地產投資董事劉啟文表示，該酒店房間的管理費每呎2.9元，包括消防系統及公共地方所需費用，但不包執房、室內維修及翻新費，買家可選擇找長實代租或找其他地產代理找租客。若由長實代找租客，以日租1,000元計，手續費約100元，長租期客的手續費會低一點。

拆售收益勝分拆上市

趙相信，今次拆售雍澄軒酒店房間的收益較分拆上市為佳，又指暫時無意拆售Horizon餘下3間酒店(海澄軒、海韻軒及海灣軒)。



雍澄軒首推65個酒店房間，平均建築面積呎價5,236元。小圖為趙國雄(中)稱雍澄軒酒店為商業項目，故不受BSD及SSD影響。旁為劉啟文及黃思聰。



雍澄軒昨晚於中環長江集團中心開售，約1,000名準買家及代理在場輪候。

新手入市留意合約條文

仲量聯行董事總經理曾煥平特別指出，現時市場出現了一批不太專業的住宅投資者轉戰工商市場，近期拆售的交易有不少為該範疇的新手投資者，曾煥平強調，買家入市前需要熟悉相關律例，應選擇自己熟悉的市場投資。

業權在外國盛行多年，但大多於入伙前作融資為主，是次長實的舉措算是罕見。莊大量不認為發展商有心刻意避開雙辣招，政府在土地用途上一直有嚴謹限制，估計可走「法律罅」機會不大。但莊大量特別提醒投資者在買賣前需注意有關拆售後與酒店擁有者的分帳問題，而且要小心計算當中的回報率。

中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊大量則認為，酒店拆售

呎價較同區二手低水

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）長實昨宣布將葵涌雍澄軒酒店360個房間的業權出售，平均呎價5,236元。相比起同區二手以至即將於月底抽籤的青衣綠悠雅苑，雍澄軒價錢可謂低水。有專家認為，是次酒店分拆出售確實有一定程度吸引力，但估計不會成為樓市新趨勢，畢竟市場只有少量類似的用地。同時，有學者呼籲，投資者要注意拆售後與酒店擁有者如何分帳，需謹慎了解有關條款。

事實上，相較同區住宅，青衣綠悠雅苑市價七折後的平均實用呎價約6,510元；目前葵涌區內樓價最平的私人屋苑寶星中心近期建築呎價亦達5,479元，但樓齡已達28年，且實用面積只有300多方呎，家庭客難以入住。而較鄰近鐵路的新葵興花園、新葵興花園、芊紅居以至樓齡較新的月海灣平均建築面積呎價超過6,000元，故長實雍澄軒酒店均價5,236元，帳面上的確甚有吸引力。

美聯料拆售潮持續

長實拆售的雍澄軒，美聯獲分4層共20個房間，美聯工商舖行政總裁黃漢成估計，有關房間叫價不高、租金收入穩定而且少有、又不受雙辣招影響，料銷售不俗，在拆售消息公布後收到的查詢已較其獲分售的單位超出8至9倍。對於有酒店拆售業權，他認為，由於價格理想，未來拆售潮將持續。



黃漢成預料拆售潮將持續。黃嘉銘攝

仲量聯行董事總經理曾煥平昨接受本報記者訪問時表示，在現時資本氾濫的時期，可謂「咩都買得過」，而政府近期一直在住宅市場下重拳，令投資者目光轉至商業樓宇市場絕對不足為奇，是次雍澄軒項目相信是資金一個重要的出路。

學者：刺激葵涌交投

中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊大量估計，是次拆售對葵涌區市場短期有一定刺激作用，但整體長遠配套發展亦是投資者入市前需要注意的重要因素。有測量師認為，長實將葵涌的酒店分拆出售等同變相賣樓，相信有吸引力，但單位數量有限，不會成為新趨勢，亦不會影響本港的樓宇供應量。同時，由於該地皮屬綜合發展用地，故毋須另補地價。

政府：樓市穩定方撤辣稅

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府去年底推出買家印花稅(BSD)及加強版額外印花稅(SSD)，由於觸及發展商與代理業界的利益，引起市場強烈反彈，多個業界團體昨於立法會會議上，批評政府推出稅項扭曲市場運作。不過，運房局代表認為稅項合適，又指非常時期應採取非常措施，如果市場漸趨穩定會考慮取消相關稅項。



柏志高表示，除非供求開始平衡及利率回復正常，政府才考慮取消BSD及SSD。資料圖片

運房局常任秘書長柏志高昨於《2012年印花稅(修訂)條例草案委員會》會議上表示，目前非常時期就要採取非常措施，除非市場漸趨穩定，例如供求開始平衡及利率回復至正常水平，政府才會考慮取消徵收相關稅項。

地建會轟嚴重扭曲市場

獨立股評人David Webb在會議上指，如BSD豁免港人公司，將令外國公司有逃稅風險。對於實施資產增值稅的可能，Webb說，現時本港已有有利得稅針對資產炒賣，實施資產增值稅將刺激資金避走至其他國家。稅務局副局長黃權輝回應，現時利得稅針對炒賣業務徵稅，但沒有法律條文指明持有物業多久才算炒賣業務，惟稅務局每年亦有查閱炒賣業務活動。

不過，業界對稅項存有諸多不滿，昨日齊齊向政府「發炮」。地產建設商會秘書長龍漢標指，稅項嚴重扭曲市場，批評政府干預市場後患無窮。對於政府擔心股權轉讓會令BSD豁免港人公司複雜

代理界：近10%從業員失業

香港專業地產顧問商會前會長及秘書長汪敦敬亦指辣招扭曲市場運作，令市場出現兩極化，增加市場風險及成本，減低市場需求和供應量，令住宅成交大減。地產代理聯會主席郭德亮指，辣招對幫助置業成效不大，反而令市場缺盤，令交投減少，預計情況持續，將有5%至10%地產從業員失業，5%至10%的地產代理公司倒閉。

潘永祥倡無賣樓可退稅

香港測量師學會房屋政策小組主席潘永祥建議，本港公司買樓繳付BSD後，如果一段時間內無轉讓物業，政府就應該退回買家印花稅的稅款。地產代理總會秘書長黃健基認為，額外印花稅在逆市環境，會導致嚴重後果，因為未來兩年，外圍一旦加息，額外印花稅有3年期的限制，會令負責資產人士更難「甩身」。

重建項目走灰色地帶 稅局稱會按法例處理

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於長實拆售雍澄軒酒店，因是商業項目而不受買家印花稅(BSD)及額外印花稅(SSD)影響，政府發言人回應指，BSD跟SSD適用於住宅物業，而界定物業是否住宅，須視乎政府租契、公契，以至根據《建築物條例》發出的佔用許可證，因此，一個物業是否住宅，跟物業的實際用途、發展商冠以的名稱，或是否叫「家庭式酒店」並無關係，稅務局會根據《印花稅條例》處理雍澄軒的交易。

地政總署研有否違地契

地政總署於2003年曾修例，酒店不可拆售，但因雍澄軒酒店為重建項目，不受有關規限。根據「雍澄軒」的地契條款，有關地段可用作非工業用途，又註明業權人須提供部分樓面作酒店用途。該處正了解有關拆售有否違反地契。

財經事務及庫務局則表示，一個物業是否住宅物業，要視乎法例對

物業的批准用途而定，而非考慮物業的實際用途決定。

城大建築科技學部高級講師潘永祥指出，今次長實拆售酒店，成功透過灰色地帶避過BSD，情況是絕無僅有，但不相信類似的拆售形式會成為趨勢。長實執行董事趙國雄否認有關安排是避開「辣招」，也不擔心掀起內地買家炒樓潮。

違大眾期望 李慧琼感失望

另訊（記者 鄭治祖）就長實拆售葵涌雍澄軒酒店，民建聯副主席李慧琼昨晚在接受電台訪問時坦言，她對長實的做法感到很失望，認為政府早前推出的「雙辣招」都是希望房屋資源優先給香港人用，但長實是次做法完全是有意逃稅，並吸引許多非香港人的投資意慾，這與社會面對的房屋困難、大家希望社會各界一起解決房屋問題的期望是背道而馳，又希望政府查清楚有關做法是否可逃過「雙辣招」。

買家急入市 居屋叫價硬

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）政府早前推出5,000個白表免補地價買二手居屋名額昨日完成攪珠，勢將釋放入市的用家購買力。為免遲買貨少價更高，買家均加快入市，當中以新界區最旺，將軍澳英明苑及馬鞍山錦英苑均以自由市場價近330萬元成功售出，兩業主均賺過倍離場。此外，有代理表示，現時不少居屋業主叫價企硬，少部分業主甚至敢於封盤，但比例未算太高。

中原陳永強指，粉嶺欣盛苑A座中層03室，建築面積515方呎，實用面積401方呎，以綠表價163萬元易手，實用呎價4,065元。原業主於1993年購入上址，持貨近20年沽出，賬面獲利110.1萬元離場，單位升值約2.1倍。

他續稱，粉嶺區現約有50個綠表放盤，其中欣盛苑約有15個放盤，綠表入場費約170萬元，鄰近昌盛苑及雍盛苑各有約10個綠表居屋放盤。現時業主叫價相對企硬，少部分業主甚至敢於封盤，但比例未算太高，約佔整體盤源一至兩成。

屯門區盤源跌近三成

祥益林英傑表示，現時屯門區居屋盤源明顯下跌近三成，且業主叫價硬淨，估計與白表免補地價昨日攪珠有關。屯門兆麟苑L座低層5室，實用面積554方呎，建築面積710方呎，日前獲一名區內上車客接貨。原業主增加議價空間，累積減價7萬，買家以208萬元(居二市場價)購入，實用呎價3,755元，屬市場價成交。原業主持貨至今21年大賺133.21萬元離場。

The Avery提價加推28伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤旺場，信和九龍城侯王道單幢樓The Avery昨加價3%至5%加推28伙，建築面積平均呎價13,888元(平均呎價19,295元)，該盤至今已推出58伙，最快周四推售。信置營業部聯席董事田兆源表示，The Avery加推28伙，包括1房及開放式間隔，項目展銷廳開放至今錄得2,500參觀人次。

其他新盤方面，市場消息指，永泰於港島西摩道懿峰昨以8,452.8萬元售出61樓A室，建築面積2,348方呎，實用面積1,732方呎，建築面積呎價3.6萬元。新地於元朗RESIDENCE譽88昨日售出3伙。新世界於沙田濠岸8號沽3伙3房戶，昨再度加推2伙3至4房戶，平均呎價10,151元，項目至今累售853伙，套現約81億元。

港中強拍旺角56年舊樓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）以發展東莞樟木頭地產王國而聞名的港中發展，近年積極於油尖旺一帶進行舊樓併購，其中一個地盤今日進入強制拍賣程序，位於旺角德昌街94及96號，港中發展持有物業至少85.71%業權，拍賣底價為8,100萬元。該地盤面積約為1,938.9方呎，現為一棟於1957年落成的7層商住大廈，獲規劃為「住宅(甲類)」用途，可重建為商住大廈。

據了解，港中發展去年成功以7,700萬元底價強拍購入德昌街90及92號，連同其他地段，合併後地盤擴充至德昌街82至100號，鼓油街2至4號，總地盤面積達11,730方呎，發展商曾向城規會申建酒店，並獲准以9倍發展，興建1幢23層商住大廈，提供264個房間，涉及酒店樓面105,567方呎。