業界面對四大難關

1. 買家印花稅 (BSD) 及雙倍印花稅 (DSD) 增加收購成本，每每涉及約20%樓價，雖然可獲退回，但已鎖住發展商資金。
2. 最近市況欠佳，一手銷情減慢，亦影響發展商的收購步伐，因為發展商資金回籠較慢，於收購時的出價會更謹慎。
3. 政府增收印花稅令市民轉售或換樓時的成本上升，加上市場資金充裕，樓價於高位徘徊，令小業主叫價一直企硬，增加收購難度。
4. 政府近年積極推地，發展商選擇增加，反觀舊樓收購難度增加，權衡輕重下自然會減少於舊樓市場吸地

辣招下難度增 強拍申請劇跌七成

四煞擋舊樓收購 增供應好景難圓

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 香港地價昂貴，尤其舊樓作為市區土地儲備的重要來源，近年成為地產商逐鹿的戰場，然而最近收購進展卻似走進死胡同。本報統計今年首5個月申請強制拍賣宗數只得11宗，與去年同期相比大跌七成，而市面的收購活動更加幾近停頓。業內人士認為，近年政府推出的樓市措施，雖然有效壓抑需求，但副作用亦增加收購的難度，目前業界正面對四大難關，未來收購步伐將呈「蝸牛式」移動，令增加土地及樓房供應好夢難圓。

本報統計，今年首5個月一共只錄得11宗強制拍賣申請，而去年同期已有42宗，換言之按年跌幅達73.17%。最近數月，市場的舊樓收購更加放慢，有發展商甚至說今年未有新增收購項目。不少業界人士預料，今年土地審裁處最終接獲的強制拍賣申請宗數，將較去年57宗減少一半以上。

雙辣稅鎖住發展商部分資金

韋堅信測量師行物業發展及投資董事許偉國表示，政府去年底推出買家印花稅(BSD)時已經影響舊樓收購步伐，因為公司名義的買家亦需支付15%的稅項，而一般發展商都是用公司名義收購，雖然政府最終容許地盤於收購完成後，6年內批出入伙紙即可退回BSD，但事實上已影響發展商收購及建築等的成本控制，因始終鎖住了發展商一部分資金。

今年2月，政府再推出雙倍印花稅(DSD)，與BSD設同樣的退回機制，以一個600萬元的舊樓為例，發展商未完成收購前就要先付15%BSD及6%DSD，合共樓價21%，約126萬元；而DSD最高的稅率由1.5%至最多8.5%，對大型收購項目來說是一個沉重的負擔。

一手銷情減 收購出價更謹慎

另外，因為樓市新措施影響下樓市交投欠佳、一手銷情減慢，亦一定程度影響發展商的收購步伐，因為發展商於收購時的出價會更謹慎。然而，由於各國的量化寬鬆措施，市場資金充裕，即使新措施亦只是減少物業流通量，樓價的跌幅有限，小業主對於持有舊樓的叫價亦一直未見回落。

小業主叫價企硬 增收購成本

許偉國說，目前的樓市措施下，小業主要換樓時的轉售或換樓時的成本增加。發展商不積極出價，同時間小業主換樓成本重，兩者要求價格拉遠，收購自然慢下來。再者，政府近年積極推地，市場土地供應充裕，發展商選擇增加，要儲「彈藥」買地，自然會減少於舊樓市場吸地。

政府積極推地 發展商選擇增

第一太平戴維斯估值及專業服務董事事總經理陳超國早前亦曾預計，今年申請強制拍賣的個案將大減，按年減幅可達50%。他解釋，兩年前強制拍賣門檻放寬，推動一批符合條件的舊樓進行強拍，再加上政府主動推地，推出的辣招如買家印花稅等亦影響舊樓收購，不少發展商見舊樓規模小、收購難，寧願「轉軚」買官地，令申請強拍宗數大減。以第一太平戴維斯為例，去年1至5月期間共處理約20多宗全新舊樓收購個案，但今年同期則尚未有項目呈交強拍申請，預料今年成功處理個案亦僅及去年的一半。

學者：應訂豁免辣稅標準

潘永祥

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 舊樓收購進度緩慢，業界歸咎於政府的「辣招」。城市大學建築科技學部高級講師潘永祥亦認同措施一定程度影響收購進度，建議政府展開討論，並為舊樓項目豁免支付BSD及DSD等訂下標準，如50年樓齡或以上的舊樓，只要收購約2成以上就可以獲得豁免等等，避免樓市措施影響舊樓收購。

避免辣招影響舊樓收購

潘永祥表示，BSD及DSD的確影響地產商的收購進度，最主要是影響心理，雖然政府設6年的退回期限，但收購舊樓不是一件容易的事情，經常會有不成功的情況，若然項目最後不能成功收購，發展商就要白白損失已經支付的BSD及DSD，而即使獲退回稅款，期間發展商亦已損失利息等。

除了政府措施外，舊樓申請強制拍賣減少，亦與2年前實施的有條件八成門檻強拍有關，因為當時已有相當一部分符合條件的項目申請強拍，推高去年的強拍宗數至高峰的57宗，但當這批八成強拍個案陸續呈交申請後，今年強拍申請自然大幅減少，再加上政府措施減慢收購進度，強拍申請自然「有跌無升」。

買賣角力 多數項目膠着

他又說，舊樓收購是一場發展商與小業主的「角力」，不肯賣的小業主，不外乎是叫價超高、情意結不願搬離、涉及遺產及失蹤等，都不是一時三刻可以解決的問題，原本最容易解決是小業主的叫價可以下調，但最近樓價高企，小業主都企硬，要達成共識就更難，故此令大多數舊樓收購進入膠着。

今年首5個月接獲強制拍賣個案

舊樓地址	已集合業權	可建樓面	申請財團
英皇道852至854號民新大廈	91.67%	約25,137方呎	恒地
北角月園街1及3號	87.5%	約14,850方呎	恒地
尖沙咀金巴利道68至70A號	92.86%	104,200方呎*	恒地
尖沙咀金巴利道72至72C號	82.15%	104,200方呎*	恒地
南昌街9及11號	83.34%	約45,367方呎	恒地
南昌街13及15號	87.5%	約45,367方呎	恒地
南昌街17及19號	91.67%	約45,367方呎	恒地
觀塘道53至55A號啟德大廈	82.93-89.03%	553,473方呎	王新興
觀塘道53至55A號啟德大廈	81.71-87.81%	553,473方呎	王新興
灣仔聯發街12號至24號	93.1%	約72,112方呎	金朝陽
西環吉席街41、43及45號健安樓	93.75%	20,250方呎	Silver Wisdom Investments Limited及Glory Step Investments Limited

總可建樓面 住宅樓面：731,189方呎** 非住宅樓面：104,200方呎

*商業樓面 **啟德大廈重複入申請，故只計算1個 製表：記者 顏倫樂

恒地首5月四地盤申請強拍

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 今年首5個月收到的11宗強制拍賣申請，單計恒基地產就佔了7宗，涉及4個地盤，比例高達63.64%；金朝陽及王新興亦各有一個地盤呈交強拍申請。總計11宗申請一共涉及7個地盤，為市場提供約73萬方呎住宅樓面，及約10萬方呎非住宅樓面，若以每個單位約600方呎計算，約提供1219伙。

根據土地審裁處資料，7個地盤中，最大規模為王新興公司已佔逾8成業權的坪石啟德大廈，需注意的是，項目於今年重複入申請。據王新興發言人指，由於業權比例及答辯人等資料有更新，故已取消第一次申請，以第二次為準。據城規會資料，啟德大廈佔地約 61,497呎，若以地積比率 9倍，可重建樓面高達 553,473呎。

近3年舊樓申請強拍宗數

2010年	21宗
2011年	46宗
2012年	57宗
2013年首5個月	11宗

■四大難關阻礙舊樓收購步伐。

南角道項目 終院判決影響大

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 除上述「四大難關」外，最近舊樓收購市場亦面對另一項挑戰，更要面對終審法院判決對於政府租契中有關「房屋」的規定，九龍城、深水埗、土瓜灣等舊樓收購勢必受挫。有發展商大呻判詞會影響日後收購，這類舊樓地盤「焗住留俾市建局去收」。

由發展商裕昌(亞洲)於2010年入稟興訟的九龍城南角道項目的官司上月審結，終審法院指地盤上5個地段興建1座26層高綜合用途大廈，有違地段租契每個地段不可興建多於一個「房屋」的規定，判地政總署勝訴。

補地價支出 增發展商成本

業內人士指，本港並非太多涉及這類型的舊樓地盤，以恒地為例，執行董事黃浩明回覆本報查詢時稱，旗下只有約2個地盤涉及這類情況，而且地盤面積不大。不過放眼全香港，黃浩明認為這個判決會造成很大影響，若政府依足判決收補地價，發展商收購價將受影響，出價根本不夠小業主換樓，這類地盤只能交給市建局進行收購。

同類地盤重建價值將大減

因為案件影響，2011年底之後地政總署已暫緩處理約10宗涉及類似情況的重建圖則，主要在九龍區。目前地政總署已打算根據判決更新作業備考，相信這類地盤將要補地價才能重建，有業內人士稱，判詞等同令這類地盤的重建價值大減，正收購這類地盤的發展商或會暫停或擱置收購。麗新發展副總裁潘銳民稱，終院的判決會令收購舊樓增加不肯定性，「好視乎發展商計唔計到數」。

收購價大降 損小業主利益

第一太平戴維斯估值及專業服務董事總經理陳超國早前表示，若政府按判決處理，由於合併地皮發展的補地價支出會令發展商收購成本增加，最終會降低收購價，降幅度可高達50%，影響小業主利益。陳氏認為，港府作為「業主」，可以對「租客」(地盤買家)進行「寬大處理」，放棄嚴格追隨判詞的處理手法，否則會為舊樓重建帶來深遠影響。

據悉，恒地於永隆街和福佬村道兩重建項目受到判決影響，田生集團九龍城聯合道及賈炳達道項目、香港小輪深水埗通州街208號亦面對相同情況。

一名活躍收購舊樓的發展商指，由於終審法院已作出判決，「再無彎轉」，地政總署要跟隨制定作業備考無可厚非，但日後根本不知道政府打算如何收取補地價，所以會減少收購這類型地盤。他又說，判決與市區重建的宗旨相違背，假設九龍城每個地段都有「ONE HOUSE 」的規定，難道5個地段就建5幢樓？認為不合邏輯。

保留實力 發展商按兵不動

羅守耀

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 對於最近發展商減慢收樓步伐，裕泰興董事總經理羅守耀一點也不驚奇，因為不少新盤銷情差，發展商資金無法回籠，自然不願多投放資金收舊樓。而裕泰興亦早於去年底開始改變旗下重建地盤策略，建成樓宇「只租不賣」，收購舊樓上亦「按兵不動」，保留實力。

BSD及DSD可退回亦蝕息

雖然減慢收購，但羅守耀強調過去兩年集團一直有吸納舊樓地盤，現時土地儲備足夠發展。他表示，BSD及DSD是其中一個影響舊樓收購的原因之一，因為計數更難，即使政府容許收購整個地盤後6年內可獲退回BSD及DSD等，但期間發展商已經蝕了利息，加重成本。

「講真，而家政府俾我感覺係行外人管行內人。」羅守耀表示，收樓不是政府想像中的容易，如果小業主願意聯合招標，又或地盤屬單一業主當然最好，但市場有多少這類地盤？寥寥可數，舊樓收購又要花時間與小業主角力，有時小業主會開出天價，是一項有很大風險的投資。

問到BSD只限制公司名義買家，發展商仍可使用個人名義購買時，他反駁，「市面上沒有發展商會用個人名義買舊樓」，因為會間接向商業對手披露收購的策略，而且將來統一業權仍然要以一間公司發展推動，這中間亦存在許多法例上的問題，發展商一旦用個人名義購買就要「上身」，增加投資風險。「無一個發展商會咁蠢用個人名義買樓」。

轟辣招先斬後奏式「加稅」

他又批評政府推出的辣招，都是先斬後奏式的「加稅」，建議港府應該反過來操作，只要發展商向政府表明物業是收購用途，就可以先豁免，假設期限前，以港府的角度來說，即收購完成後6年內仍無法落成物業，屆時再罰稅，解決發展商減低發展中間成本加重的問題。

環境不變 舊樓收購恐停頓

麗新發展副總裁潘銳民表示，目前的收購環境非常困難，印花稅項涉及稅款沉重，所以去年政府推出BSD至今，集團未新增一個舊樓收購地盤。他又說，若今日的舊樓收購環境不改變，收購會進入一段長時間的停頓，今年的強制拍賣宗數更會按年急跌約一半。不過亦相信政府現階段不會放鬆，因為措施原意是壓止市場需求。