

43億印花稅 庫房袋袋平安

律師行代管等立例 月內繳交稅局

香港文匯報訊(記者王維寶、劉雅艷)《2012年印花稅(修訂)條例草案》經立法會三讀通過正式成為法例,其中買家印花稅開徵以來徵收的43億元稅款,亦可由律師樓正式撥入庫房。據悉,該筆43億元的暫存稅款將於約1個月時間內向稅局繳付。

買家印花稅自2012年10月底生效至今,一直未獲通過,稅務局無權向有關的交易收取款額,故此律師行處理需付買家印花稅的交易時,買賣雙方在簽署正式買賣合約後,便會要求買方預繳相應金額的稅額,先由律師行暫時保管。

倘遺產退稅考起律師

據了解,至今涉及要繳交買家印花稅的個案共涉逾3,000宗,涉稅額約43億元。立法會昨日三讀通過《2012年印花稅(修訂)條例草案》後,該筆款項可於1個月內正式撥入庫房。反之,若「雙辣招草案」不獲通過,情況就剛好相反,業界估計,律師行就需向買家退回已預繳的稅項,恐衍生難題。

由於買家印花稅及雙倍印花稅的生效日期相差幾個月,涉及稅項的交易數量難以統計。部分在雙倍印花稅生效前交易的個案,買家只繳付印花稅,而不涉及雙倍印花稅,但雙倍印花稅生效後,買家很多時都會同時繳付買家印花稅,故兩者稅額難以分開統計。

學者:無「雙辣」樓價急升

經濟學界關焯照表示,市場早已預期今次「雙辣招」很大機會通過,但如果最終未能通過,就會引來市場很大的反應,早前積壓已久的內地買家會即時入市,令本港樓價急升。

另外,政府早前因「雙辣招」而收取43億元收入,如條例未能通過,政府亦需要即時「回水」,不過關焯照認為,這筆收入其實只是小數目,無論條例是否通過,對大市亦無甚影響。他估計本港樓市仍會持續向下,估計至6月的中原城市領先指數將會跌至110點水平。

港樓升不停 推DSD「非常措施」

受到超低利率及資金充裕環境所影響,加上住宅物業供應偏緊,本港樓價在2012年1月至10月內升幅高達24%,比2008年低位水平高出一倍。政府為應對此非常情況,於2012年10月26日宣布,向在港購房的非香港永久居民、本地和非本地註冊公司額外徵收15%買家印花稅,並上調額外印花稅稅率5個百分點。稅率按持有物業時間而定,半年內轉讓稅率最高,達到20%,而3年內轉讓則需付10%。適用期延至3年,作為「非常時期」的「非常措施」。

然而,本港當時樓價升勢不止,政府在去年2月22日向第二套房「開刀」,推出「雙倍印花稅」(DSD)把物業印花稅「倍增」。無論買家是個人或公司,200萬元或以下物業的釐印費由100元,調高至按成交價徵收1.5%;其他物業印花稅率全面倍增,由最高4.25%增加至8.5%,以進一步打擊短期投機活動,冷卻過熱的樓市。

本港樓市自去年3月至今年1月,樓價大致平穩,升幅比去年1月至2月平均每月上升2.7%收窄,平均每月升幅只有0.2%。



關焯照表示,如最終未通過,會引來市場很大的反應。資料圖片



印花稅草案經立法會三讀通過正式成為法例,該筆43億元的暫存稅款將於約1個月內向稅局繳付。資料圖片

DSD 推出一周年 樓價挫3.1%



過去1年大部分大型藍籌屋苑樓價回軟,當中黃埔花園平均實呎價回軟達10.3%。資料圖片



自推出DSD稅以來,換樓客及投資者入市意慾大減,亦遏止了樓價的升勢。資料圖片

香港文匯報訊(記者梁悅琴)樓市「3D辣招」中的雙倍印花稅(DSD)推出一周年,而「2013印花稅(修訂)條例草案」(雙辣招)最終於昨日立法會三讀通過。回首針對持有物業者而推出的DSD稅推出一年以來,換樓客及投資者入市意慾大減,亦遏止了樓價的升勢,反映二手樓價走勢指數的中原城市領先指數(CCL)按年跌3.1%。

根據最新的中原城市領先指數(CCL)顯示,DSD稅推出一年以來,樓價終回軟,中原城市領先指數CCL報117.41點,創57周新低,CCL連跌二周累計下跌0.76%,按周下跌0.57%,按年下跌3.1%,

而中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報116.65點,為57周次低,按周下跌0.59%,按年下跌4.4%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,新春假氣氛濃,二手市況淡靜,樓價反覆回落。他相信,樓價新一輪調整的壓力漸增,CCL及CCL Mass已經連續六周處於首個支持位118.51點及117.60點以下。

大型屋苑黃埔跌幅最多

數據顯示,過去1年大部分大型藍籌屋苑樓價回

部分私樓過去一年樓價

私人屋苑	去年2月底實呎價	最新實呎價	變幅
黃埔花園	11,617元	10,417元	-10.3%
映灣園	8,480元	7,777元	-8.3%
太古城	13,672元	12,601元	-7.8%
杏花邨	11,030元	10,363元	-6%
沙田第一城	10,390元	10,072元	-3%
凱旋門	29,291元	28,664元	-2.1%
海怡半島	12,107元	11,859元	-2%
YOHO TOWN	9,357元	9,362元	+0.1%
美孚新邨	9,598元	9,645元	+0.5%
嘉湖山莊	5,560元	5,623元	+1.1%

資料來源:中原地產 製表:香港文匯報記者 梁悅琴

軟,如黃埔花園1年內平均實呎價亦回軟10.3%,最新實呎價10,417元;太古城平均實呎價過去1年下跌7.8%,最新平均實呎價12,601元;東涌映灣園最新平均實呎價7,777元,按年下跌8.3%;杏花邨平均實呎價按年下跌6%至10,363元沙田第一城最新平均實呎價10,072元,按年跌3%;九龍站凱旋門平均實呎價亦下跌2.1%至28,664元。不過,亦有個別屋苑實呎價微升,如美孚新邨最新平均實呎價9,645元,微升0.5%、天水圍嘉湖山莊最新平均實呎價5,623元,上升1.1%;元朗YOHO TOWN最新平均實呎價9,362元,上升0.1%。



陳永傑表示,未來樓價只會趨跌,料到6月份二手樓價會下跌10%至15%。資料圖片

業界料二手樓價6月跌一成半

香港文匯報訊(記者梁悅琴)立法會三讀通過俗稱雙辣招草案,中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,此變化令大局已定,未來樓價只會趨跌,料到6月份二手樓價會下跌10%至15%。

陳永傑指出,過去1年的樓市成交及樓價走勢其實已反映了雙辣招的影響,二手樓價已下跌5%至10%,如今只是令市場明朗化,未來樓價只會趨跌,相信近日因幻想草案不通過而封盤二手業主會解封,願意減價,料到6月份二手樓價會下跌10%至15%。

一手盤方面,他稱,由於過去一年一手盤已減價30%,如今大局已定,發展商會繼續劈價賣樓,與二手盤爭奪。

一手減價促銷 業界調整人手

美聯集團住宅部行政總裁布少明表示,市場早

已預料99%會通過雙辣招草案,亦已消化消息,短期不排除二手業主會更願意減價賣樓,他對今年的樓價維持5%至10%的跌幅,二手成交會比去年的4.2萬宗低約5%至4萬宗,他又稱,一手盤會持續送優惠變相減價促銷。

展望雙辣招草案通過後對地產代理業前景,陳永傑形容為一片灰暗,目前中原會以靜制動,由於3D稅的影響已有1年,現時時局已明朗化,料未來市況不會有好大變化。布少明則稱,一手爭相送優惠變相減價下,二手成交會持續減少,美聯集團會強化一手盤隊伍,美聯住宅部於第一季會增加10%至15%人手,即約300人,並會加強一手盤隊伍,一手盤組別人手會倍升,由100人提升至200人,至於住宅分行方面則會審慎處理,到期又貴租的分行會要求減租至正常水平。

反對派續狙擊 政府拆彈停不了

香港文匯報訊(記者陳廣盛)討論逾14個月的「雙辣招」昨日三讀通過,正式寫入法例。運輸及房屋局局長張炳良會後表示,終於可以「舒一口氣」。然而,這一口氣似乎不能鬆太久,因為明日立法會就會繼續討論《2013年印花稅(修訂)條例草案》(草案),有反對派議員更揚言,政府要盡快把口頭承諾改為立法實施,及處理好「雙辣招」與2013年印花稅之間的關係,否則將不會通過草案。

張炳良昨日在「雙辣招」三讀總結發言時表示,承認作出口頭承諾是處理得不好,又指已經聽到議員的關注,會認真考慮將口頭承諾改為立法實施,反對派昨日離場後立即要求張炳良不要「走數」,盡快把口頭承諾改為立法實施。

民主黨涂謹聲聲言,「雙辣招」創下了政府在主要稅收採用「先訂定、後審議」機制的先例,希望張炳良認真處理。

他又稱,「先訂定、後審議」機制將會在明日討論的《2013年印花稅(修訂)條例草案》再次出現,要求政府嚴肅考慮「雙辣招」與2013年印花稅之間的關係,並把口頭承諾改為立法實施,否則下次將不會通過草案。

「三堆一爐」財案硬仗連場

其實,政府在未來數個月內起碼還有兩個「炸彈」要拆,包括將於5月再開關的「三堆一爐」(擴建三個堆填區及興建焚化爐),會在明日的環境事務委員會會議上開始討論。「人民力量」又揚言若財政預算案不回應他們的訴求,不向市民派錢,將會在立法會辯論預算案時提出數百項修訂,展開「拉布」。

自由黨逆民意 反對派圖卸責

焦點透視

雙辣招終於在政府告急聲中通過,在漫長的討論過程中,政府除了遇上地產商的力量,亦險令雙辣招失效。另外,反對派退席是不負責任的。他們口講這是一條好法例,但卻違民意退席。選民應擦亮眼睛,誰反對要算清楚。

有建制派人士歸納了3點:1.冗長的審議期間,政府和立法會都感受到地產商巨大的力量,用盡辦法,力圖阻撓雙辣招的通過。2.而6張反對票中,自由黨佔了4票,此前該黨信誓旦旦地說順民意而行,但卻沒有體現在支持雙辣招的審議上,自由黨和70%民意(支持雙辣招)對着幹,反映該黨的理念不是順應民意,而是順應個人意志。3.政府今次有幾手準備,因為無論如何都不能因為雙辣招突然失效而令樓價再狂升,引起市場混亂。這段時間,政府一直密切監控市場情況,如雙辣招真的不幸被否決了,政府會立即出手,制止市場混亂狀態,防樓價再狂升。 ■香港文匯報記者 文森

版面導讀

4場政改早餐會 邀全體立法會議員 政務司司長林鄭月娥宣布將在3月下旬邀請全體立法會議員與中聯辦法律部官員,在政府總部分批出席4場政改早餐會;此外還將舉行大型基本法研討會及在地區推廣基本法。 詳刊A4

外交部斥美違諾 美國總統奧巴馬不顧中方的強烈反對和多次抗議與達賴見面。中方對美國嚴重干涉內政、嚴重違反承諾行徑表示強烈憤慨和反對,敦促美方停止縱容和支持「藏獨」反華分裂勢力。 詳刊A6

「秘書四人組」全出事 據內地媒體透露,中石油高層沈定成日前已處於「失去聯繫」狀態。沈定成與此前接受審查的李華林、郭永祥、冀文林形成的「秘書四人組」,悉數出事。 詳刊A7

烏克蘭國會通過議案,罷免總統亞努科維奇職務,並決定5月底大選。不過亞努科維奇強調無意辭職,批評反對派發動政變,釋放「美女總理」季莫申科。 詳刊A8

20米吊臂折斷 屯門青龍路一屋苑地盤,昨有重型吊臂車吊運玻璃時,其中一截逾20米長,重達數噸的吊臂突然折斷,擊中一名泥水技工頭部,他送院搶救後死亡,是16日內第5宗致命工業意外。 詳刊A16

六合彩 MARK SIX
2月22日(第14/022期)攪珠結果
2 23 24 29 33 35 14
頭獎: 無人中
二獎: 無人中
三獎: \$102,360 (47注中)
多寶: 16,891,871
下次攪珠日期: 2月25日