

辣招終通過 一年後檢討

陳家強：對市場發出正確信息

香港文匯報訊（記者 文森）立法會大會昨日繼續討論雙倍印花稅（DSD）條例草案，草案終於在49票贊成、7票反對、無人棄權下三讀通過。其中政府提出的多項修訂，全部獲得通過，至於議員提出的多項修訂，則只有豁免租者置其屋計劃下，租戶購回租住單位的雙倍印花稅的修訂在多個黨派支持下，成為唯一獲得通過的議員修訂。財經事務及庫務局局長陳家強於會後表示，對於草案最終獲得通過感到高興，相信能對市場發出正確信息。

立法會大會昨日是今個會期的最後一天會議，繼續審議雙倍印花稅修訂條例草案。主席曾鈺成表示，無論如何都要完成審議草案。經過近13小時的審議，草案終於在昨晚10時50分，以49票贊成、7票反對、無人棄權下三讀通過。陳家強會後感謝全體立法會議員用心提出修訂建議，對於草案最終獲得通過感到高興，相信能對市場發出正確信息。至於何時撤回辣招，他說，外圍及本地樓市仍然存在不穩定因素，瞬息萬變、互相推動，會不時留意，並承諾一年後再在立法會交代會否調整。

近期樓市復熾，市場人士改口唱好樓市，投行美銀美林日前將今年樓價預期的下跌幅度，由年初的10%收窄至5%，理據是美聯儲確認維持低息，令低息環境得以延續，市場重拾信心。該行更預言，倘下半年樓價再漲5%，政府或會「加辣」，以遏止重燃的升勢。財爺曾俊華日前亦指出，在港府5月中技術修訂有關「先買後賣」換樓豁免DSD期限後，樓市出現小陽春，升幅明顯加快，他之前多次呼籲議員盡快通過DSD條例草案，以便政府迅速回應樓市變化，加強了市場對政府可能出手加辣的預期。

租置豁免 DSD 修訂獲通過

昨天的會議上，民主黨胡志偉提出修訂，建議豁免租置計劃的租戶，即公屋租戶在購回單位時，毋須繳交雙倍印花稅。修訂獲得多個黨派支持，只有工聯會堅持反對。民建聯陳恒鑽表示，政府近年鼓勵居屋居民買回自住的單位，加上認為公屋單位甚少流出市面，炒賣機會低，所以支持修訂；自由黨田北俊表示，有能力買公屋的住戶，資產不多，又不會炒賣，認為政府不應再在他們手上拿錢，而且對政府收入影響不大。

工聯會陳婉嫻則認為，修訂短期內會幫到基層，但擔心市場收到訊息後，二手樓的樓價長遠會上升；政



◀陳家強稱，對於草案最終獲得通過感到高興，相信能對市場發出正確信息。 曾慶威 攝



■立法會昨終於在49票贊成、7票反對、無人棄權下三讀通過雙倍印花稅條例草案。 曾慶威 攝

府亦認為，可以透過行政措施解決這些困難戶，對修訂的最初態度強硬。不過，社民連梁國雄表示不滿，更一度想提出「中止待續」，威脅政府。梁國雄最終願意撤回，曾鈺成就宣布暫停會議。休會後，政府態度軟化，陳家強表示，胡志偉提出的修訂獲多方面關注，政府亦不是「非此不可」。

個案形式處理公屋買賣

修訂最終在地區直選和功能組別，都獲得過半數通過，成為唯一獲得通過的議員修訂。陳家強指，至今只有約60宗公屋買家，需要繳付買家印花稅。他解釋，這些買家都是非永久性居民，又指稅務局已採取情理兼備的方式處理，如與業主商討以分期付款、或減免方式繳交。他重申，當局認為以個案形式處理是最佳的方法；不過若議員認為以法案形式處理較為合適，政府會尊重和接受。

減辣修訂惹爭議終否決

至於最受爭議的一定是由資訊科技界莫乃光代替不在香港的會計界梁繼昌提出的「減辣」修訂，修訂建議自用非住宅物業營商達3年，可申請退稅。陳家強表示，理解修訂的出發點，但政府不能認同，因為會向市場提供解凍訊息，亦與政府推出政策原意不一致，通過只會刺激需求。他又說，雖然修訂要求申請退稅人士要符合一定條件，但門檻不高，令人容易可繞過稅項，令政策蕩然無存。修訂最終在地區直選和功能組別都不獲得過半數下被否決。

立法會大會今個會期結束，剩餘的議程包括成立創新及科技局的議案，以及食物及衛生局就業劑業及毒藥條例動議的決議案；議員多項無約束力動議，以及一項休會辯論有關立法會針對大型群眾事件的保安安排，都要等待10月新一個會期復會後才可處理。

學者：市場已預期 影響料不大

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）部署多時的DSD（雙倍印花稅）修訂案終告通過，學者普遍認為消息對大市「幫不到大忙」，市場人士則認為今次通過今後市趨明朗化，料可釋放市場上換樓的購買力，帶動一二手住宅交投量。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，修訂案通過，雖無顯著利好消息，但總有些微幫助。不過，本港樓市目前面對不少掣肘，例如東北發展計劃面對不少爭議，令市場解讀為政府增加住屋供應遇阻，估計下半年樓價有機會再升5%至10%；至於成交量則影響不會太大。

嶺南大學公共政策研究中心主任何漢生則直言，今番草案正式通過，並不會對市場構成重大影響，因為政府自5月提出修訂至今已有一段時間，市場對消息已

消化，亦非減辣措施，預計全年樓價將維持平穩。

對於近期中細價物業頻創新高價，何教授則不希望政府再加辣，他認為樓價飆升因為各項管制措施令市場上盤源減少，以及遏抑入市欲望。他認為，在正常市況下，二手交投支撐着大市，倘加辣將為樓市添反作用。

業界：發展商將更積極推盤

至於市場人士則對修訂表示歡迎，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，修訂案通過為市場無疑帶來正面消息，各方面明朗化。修訂案延長了換樓期限，令換樓客對後市更清晰；另一方面，料一手市場亦會受惠，自修訂印花稅消息傳出後，主打中、大型單位的荃灣西站大盤售情大熱，印花稅修訂



■潘永祥稱，修訂案通過，對買家入市有些微幫助。 資料圖片



■何漢生認為，市場對消息已消化，預計全年樓價將維持平穩。 資料圖片

後，今後發展商將會更積極推盤。展望下半年，中、大碼二手樓盤料受一手壓力，下半年交投量或會下跌5%至10%。

豪宅登記量 半年跌8%



■政府放寬DSD換樓期限，市場氣氛暢旺，預期下半年豪宅交投將會增加。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）外圍屢傳利淡消息，本港豪宅市道持續疲弱，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，雖然今年第二季豪宅市道回升，但第一季豪宅市況受政府的打壓措施及美國減少買債影響，阻礙資金流入，而且買家的入市意欲審慎，拖累上半年整體豪宅交投下調。不過，5月期間政府放寬DSD換樓期限，市場氣氛暢旺，預期下半年豪宅交投將會增加。

該行指，2014年上半年價值1,200萬元以上的整體豪宅(包括一手及二手)買賣合約登記錄得1,755宗，總值474.05億元，較2013年下半年的1,911宗及668.55億元，分別下跌8.2%及29.1%。整體豪宅登記宗數是自

2008年下半年的805宗之後，創5年半新低。

二手方面，上半年錄得827宗登記，總值227.06億元，較去年下半年下跌5.6%及44.0%，創5年半新低。反映在政府的辣招打擊之下，買家及投資者明顯減慢入市步伐，以致二手豪宅買賣疲弱。

一手方面，上半年則錄928宗登記，總值246.99億元，較去年下半年減少10.3%及6.0%。顯示市場缺乏大型豪宅新盤推售，令上半年一手豪宅買賣回落至一千宗以下。

港豪宅租金按年跌6.3%

另一方面，萊坊最新《全球豪宅租金指數》報告指，今年首3個月，全球17個主要城市的豪宅租金指數升幅達4.7%，香港豪宅租金期內亦微升0.2%，但按年跌6.3%，表現最為遜色。

萊坊董事及大中華研究及諮詢部主管紀言迅指出，儘管港府放寬雙倍印花稅，惟其他樓市調制措施仍在推行，非永久性居民在港置業仍須高達兩成多的付額外稅項，置業成本大為提高，導致不少買家卻步，轉為投入豪宅租賃市場，為租金提供支持。

太古城低層呎價逾1.6萬破頂



■太古城低層成交價創下同類單位新高紀錄。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）中小價樓漲價潮，蔓延至市區藍籌屋苑，更令業主雄心拾價，鯉魚涌太古城星輝臺低層戶以呎價16,689元，創下同類單位新高紀錄。至於豪宅交投表現亦不俗，市傳跑馬地曉廬有單位以1.25億易主，折合呎價逾4.5萬元。

曉廬中層傳1.25億易主

港島名廈買少見少，實力買家入市掃貨，市傳跑馬地曉廬中層A室，新近以1.25億元易主，單位實用面積2,739方呎，折合達

45,637元。業主於2007年以6,232萬元買入，倘成交屬實，該物業賬面升值一倍。

另一方面，美聯龔彥峰稱，鯉魚涌太古城星輝臺銀星閣低層D室，原業主6月放盤時叫價1,200萬元，後來見樓價拾級而上，雄心拾價至1,250萬元，並獲零議價承接，按單位實用面積749方呎計，呎價16,689元，創下同類單位新高紀錄。

據中銀及匯豐的網上估價，上述物業分別被估值約955萬及1,008萬元，故今次成交價高估值最多達3成。龔彥峰補充，買家見



■陳永傑稱，法案的通過相信對樓市影響不大。 資料圖片

政策明朗 樓市料旺至8月

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）DSD條例草案終告通過，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑昨晚表示，自從去年2月推出DSD辣招後，市場已逐步適應DSD稅項所帶來的影響，因此是昨日本案的通過相信對樓市影響不大。

陳永傑續稱，自港府推出三辣招壓抑樓市以來，市場炒家已絕跡，以用家支撐的物業市場，已適應DSD帶來的影響。而累積已久的購買力於近期釋放，加上熱錢流入令一二手市場成交急增，相信若一手發展商保持理性的加幅，旺勢可持續至8月。

放寬換樓期將釋放購買力

永泰地產執行董事兼營業及市場總監陳玉成表示，政府放寬雙倍印花稅6個月換樓期限，由以往臨時買賣合約開始計算，改為收樓日期開始計算，已屬於從善如流的表現，認為可以釋放購買力，有助市民換樓。

陳玉成相信，樓市政策會有適當調整，但認為需要在適當時候減辣。踏入下半年，市場部分住宅樓價已見升幅，他預料，今年底豪宅樓價將按年升10%，細價樓價錢則與去年相若。他表示，隨着下半年市況轉好，預計今年一、二手住宅登記將由去年的5.3萬宗，增至6.5萬至7萬宗。

私宅轉手獲利比率急挫

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，樓市5月轉勢之前，受新盤減價促銷、樓市「辣招」三讀通過以及美國預告可能提前加息等負面因素影響，拖累二手單位轉售賺幅顯著滑落。

綜合土地註冊處資料，今年上半年本港共錄10,641宗私宅轉手獲利買賣登記，佔同期已知上手買入價的二手住宅買賣比例98.8%，雖較去年下半年微升0.2個百分點。當中，價值2,000萬元或以上的物業組別獲利成功率比率大幅下滑，僅得88.2%，比對去年下半年的97.2%急挫9個百分點。期間，嘉湖山莊、沙田第一城及新都城分別以259宗、205宗及130宗獲利登記，成為上半年最多轉手賺錢個案屋苑，獲利比率為99.6%、100%及100%。

平均賺幅跌至58%

至於平均獲利幅度，上半年每宗私宅轉手個案平均賺幅為58.4%，較去年下半年再跌5.3個百分點，創12年下半年以來的新低。

周滿傑相信，美國未有計劃買債，加上歐洲推行負利率政策，意味港息短期難升，資金流動將持續活躍，有利樓宇買賣；而且，恰巧政府又延長DSD換樓豁免期，有助推動僵化已久的換樓流轉，深信後市會漸入佳境，預期下半年二手交投以至樓價會穩步上揚，估計私宅業主沽樓獲利比率可望重上99%以上水平，至於賣樓獲利所得亦會重新超越60%水平。

嘉湖平均呎價破6000

此外，中原地產指出，嘉湖山莊盤源消耗急速，7月迄今錄約48宗成交，盤缺令造價持續推升，本月平均實用呎價突破6,000元關口，報6,300元，料下半年會繼續熱鬧。

樂湖居12座低層G室，實用面積548方呎，以328萬元易手，平均呎價5,985元。其他地區，利嘉閣葉瑋珩表示，屯門大興花園2期1座低層A室，實用面積418方呎，新近以296萬元成交，折合呎價7,081元。原業主於2000年以約93萬元買入，今次轉手賬面賺逾200萬元。據網上銀行估價，物業估值約263萬元，今番成交價較此前高逾一成。

投資客大手掃86車位

港置至尊旺舖董事陳偉材表示，目前爵祿街86號康景樓停車場6樓及7樓全層亦剛獲單一投資者大手洽購，當中6樓及7樓分別涉及41個及45個車位。陳氏表示，每個車位以接近70萬元成交，較5樓樓層每個車位約48萬元的訂價高出近46%，反映區內車位相當渴市。