高樓價 SSD辣稅收入飆 稅局成贏家

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓價高企，連政府稅收亦「賺」個盤滿缽滿。稅務局昨公布8月收到38宗額外印花稅(SSD)成交，雖然按月只微升2宗，但所得稅收涉及1,240萬元，相比7月僅720萬元竟大升72.22%，反映要付稅的單位銀碼上升，導致SSD稅收急增。

稅務局數據顯示，8月接獲的38宗連SSD成交中，當中有4宗屬半年內轉售，須付最多的20%重稅，7月並無此類個案。值得留意該4宗成交涉及68萬元稅款，平均計每宗成交涉及17萬元稅收，即每宗平均成交金額僅85萬元，估計屬於細價樓交易。

一年內轉售個案增

另外，半年至一年內轉售的連SSD個案則涉及4宗，宗數與7月相若，需付15%稅款，但8月所涉及金額為277萬元，較7月80萬元足足上升近2.5倍，平均計每宗涉及69.25萬元稅款，每宗成交金額約為461.7萬元。至於持貨超過一年的繳稅個案，8月共接獲30宗，需付10%稅款，按月微跌2宗，但8月所涉金額為895萬元，反而較7月份640萬元上升約39.8%。

業界相信，這反映樓價高企下，物業價值上升，令所涉稅項亦同步增加，而個別業主有見單位賣價上升，亦不惜付重稅將單位短線易手圖利。另一方面來看，統計今年首8個月，稅務局共處理404宗連SSD成交，較去年同期1,122宗減少63.99%，反映今年二手交投疲弱，業主連SSD成交的意慾亦較低。

BSD買賣成交冷卻

至於7月急增八成的連買家印花稅(BSD)成交，8月情況有所冷卻，錄得266宗，相比7月份的370宗回落28.1%，涉及金額亦下跌37.2%至5.68億元。自今年3月起，稅務局共處理5,100宗連BSD成交，涉及金額8.27億元。

樓價全線向上 沽貨賺幅擴大

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，近月二手市場熱火朝天，就連呈弱多時的豪宅物業價格亦見止跌回升，不單私宅業主減價沽樓情況顯著收斂，而且隨着豪宅樓價從低位急彈，帳面獲利逾倍的轉手比率亦大幅提升，帶動二手私宅轉售的平均賺幅進一步擴大，並創今年新高。

98.8%買賣帳面獲利

綜合土地註冊處資料所得，8月全港2,565宗已知上手購入價的二手私宅買賣登記中，帳面獲利個案共有2,533宗，所佔比率98.8%，數字雖與7月持平；然而，期間每宗私宅轉手的平均賺幅則達61.0%，較7月的58.2%彈升2.8個百分點，並創近8個月新高。

按物業轉售價格劃分，價值1,000萬元或以上的高價私宅轉售的獲利成功比率大幅上升，數值由7月的93.8%，按月上升3.8個百分點至8月的97.6%，成為上月唯一比率報升的物業類別。

個案平均賺幅逾六成

樓價強勢向上，就連處於弱勢的豪宅樓價亦被牽動止跌回升，二手業主沽樓利潤亦出現明顯反彈。數據顯示，8月每宗私宅轉手個案平均賺幅達61.0%，較7月的58.2%大升2.8個百分點；需要特別指出的是，上月帳面獲利逾倍的轉手個案佔整體二手私宅買賣比例達30.4%，按月提升3.8個百分點。此外，環顧8月十個獲利登記最多屋苑，全數個案均能獲利，平均賺幅介乎22.7%至93.8%不等，表現理想。

周滿傑認為，歐洲新近減息刺激經濟，意味短期港息難升，加上通脹環境仍在及港股連月造好，在實質負利率情況維持不變及財富效應推動下，短期樓價仍有上升動力；而且，政府修訂雙倍印花稅(DSD)換樓期限後，換樓流轉動力重現，中上價以至豪宅成交量價明顯加快，私宅業主沽樓獲利空間顯著擴大，預期物業轉售獲利比率可望在未來兩、三個月內重上99%以上水平，而且，賣樓獲利所得亦有望超越65%水平。

8月二手私宅獲利登記最多屋苑

屋苑	宗數	獲利比率	平均賺幅
天水圍嘉湖山莊	51	100%	+86.1%
沙田第一城	39	100%	+83.9%
將軍澳日出康城	33	100%	+22.7%
馬灣珀麗灣	30	100%	+62.0%
太古城	28	100%	+71.1%
將軍澳都會驛	28	100%	+58.6%
將軍澳新都城	28	100%	+85.9%
元朗YOHO TOWN	26	100%	+52.3%
馬鞍山新港城	23	100%	+80.0%
將軍澳維景灣畔	21	100%	+93.8%

註：登記以已知買入價的個案計算

資料提供：利嘉閣地產研究部

新界二手盤破頂頻頻

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)二手屋苑癲價持續，新界區連錄新商成交。美聯周志強表示，粉嶺牽晴間2座低層D室兩房戶，實用面積384方呎，以373萬元成交，折合呎價9,714元，呎價創同類型新高。原業主於2012年以約270萬元購入上述物業，兩年間物業升值約38%。

豫豐天台戶呎價9280新高

祥益邱家邦指，屯門豫豐花園連天台特色戶錄得一宗區內客「即睇即買」成交個案，單位實用面積361方呎，作價335萬元，折合呎價9,280元，呎價締造該屋苑入伙以來新高紀錄。同區的恆福花園亦錄破頂成交，中原劉月華表示，涉及5座中層A室，實用面積437方呎，以323萬元沽出，折合呎價7,391元，樓價及呎價均創兩房戶新高。

內地客付49萬辣稅購居屋

另一方面，內地客入市需求持續，中原林振邦表示，青衣居屋青泰苑新近錄得D座低層10室之成交，實用面積401方呎，於自由市場以331萬元沽出，折合呎價8,254元。買家為內地人，是次入市需付15%買家印花稅，涉約49.65萬元。

祥益林英傑則表示，屯門豐景園日前錄得一宗國內客入市個案，涉及1座高層6室，實用面積397方呎，作價323萬元，折合呎價8,136元，買家需繳付15%買家印花稅48.45萬元、及從價印花稅13.6萬元，即需合共繳付約62.05萬元。

迎海・星灣御料月內開售

■恒基地產營業(一)部總經理林達民介紹迎海。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)新盤熱浪持續，恒基地產、新世界及培新合作的馬鞍山迎海・星灣御可望短期內獲批預售文件及上載售樓說明書，最快於本月底推售，首批包括2房及3房戶，而迎海及迎海・星灣已削減優惠。

恒基地產營業(一)部總經理林達民昨表示，烏溪沙迎海・星灣御提供約1,092伙，戶型共有26種，其中標準2房實用面積490方呎至523方呎，佔202伙，至於標準3房套房連儲物室單位，實用面積約811方呎，提供55伙。他預期，迎海・星灣御可望短期內獲批預售文件及上載售樓說明書，最快可於本月底推售，首批單位將包括2房及3房戶。他指出，本港著名幼稚園學府「學之園」將進駐該項目，今年底舉行學前訓練班，並於2016年正式開學。

同系樓盤削減優惠

林達民又表示，烏溪沙迎海及迎海・星灣過去3個月共售出46伙，平均實用呎價約12,480元，套現約4.7億元，而2期迎海・星灣開售至今累售共1,684伙，套現119.09億元。他續稱，迎海及迎海・星灣已上載新價單削減優惠，其中迎海印花稅回贈由6%減至4%，迎海・星灣即供折扣由95折調整至97折。

盈玥兩洋房招標售

信置營業部聯席董事田兆源昨表示，大埔白石角溫玥・天賦海灣的推出兩洋房（3號及8號）於周六起招標，至本月24日截標，本月29日前公佈結果，並沒有定下意向價，但參考一期項目曾經賣出的洋房呎價4萬元，有關項目已獲近百組查詢，當中8號屋經裝修的示位，實用面積2,821方呎，另附1,371方呎花園及822方呎天台。

新地於將軍澳天晉IIIA第三批157伙昨晚截票，消息指，累收逾3,500票，超額登記逾21倍，其中5伙特色戶於今日揀樓，另外152伙於明日揀樓。恒隆於九龍站君臨天下重推第三批80伙亦於昨晚截票，恒隆發言人昨表示，累收3,691票，超額登記逾45倍，於今日抽籤安排揀樓次序，明日揀樓。至於恒基地產大股東李兆基私人持有的西環浚峯新一批30伙於今日開售，至昨日累收79票，超額1.6倍。

此外，地監局主席及老牌發展商永傑集團成員的陳雲韻持有的VCC Land旗下跑馬地成和道V Happy Valley服務式住宅亦趁勢推售，其單位實用面積333方呎，間隔一房及兩房，是次設有現金回贈7%。消息指，是次最平3樓A室，折實價699.3萬元，呎價2.1萬元，買家可獲12個月3.5厘租金保證，管理費每個月1,800元。

棗梨雅道3號載樓書

豐泰地產投資旗下何文田新盤棗梨雅道3號的售樓書昨日已上網，項目提供67個單位，實用面積由655方呎至1,887方呎。據悉，發展商已率先安排部分地產代理預覽示範單位，料快將啟動推盤攻勢。

嘉里傲名最快月底開售

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 嘉里旗下何文田傲名最快月底前開賣。嘉里發展執行董事朱葉培昨透露，期望兩周內可獲批出滿意紙，將以現樓方式開賣，公司爭取在本月最後一個星期或下月初推出樓盤。傲名單位共56伙，實用面積由600方呎至1,200方呎，主打兩房及三房，樓書等已在籌備，希望吸納區內買家、附近地區的廠家及家庭客等。

傲名外型簡約時尚，並請來建築師何顯毅為項目操刀設計，朱葉培與何顯毅昨日同樣用「好Cool」來形容項目外貌，將以雙重玻璃牆勾勒建築物的主輪廓，更特別是各住戶均擁有專屬的升降機大堂。嘉里市場策劃總監吳美珊表示，樓盤最快月內會開放現樓示範單位，當中有一個屬連裝修示範單位，位於16樓B室，其餘亦會開放多個交樓標準單位供參觀。

三號義德道暫無意推售

同系九龍塘三號義德道，總數41個單位已沽出其中25伙，套現約15億元，平均實呎價3.6萬元，餘下單位未決定出售時間。而與信置及萬泰合作發展的沙田玖瓏山，則爭取年底前開賣。問到港鐵大圍站項目重推，朱葉培指，項目雖然位置理想，又有鐵路貫通，加上約60萬方呎商場，生活配套完善，但投資額龐大，會取得招標文件研究條款後再決定。

朱葉培續說，公司持續在港購買地盤，目標會放眼市區，又或在新界購入交通網絡理想、地盤足夠大的項目；出價方面，除參考今天的樓價，亦會考慮到買地後3至4年樓價的變化，所以會較審慎。

新世界西環盤沽2伙

此外，新世界西環項目EIGHT SOUTH LANE再錄得2伙提價單位成交，高層單位全部沽清；成交單位為20及21樓A，實用面積323平方呎，平均呎價21,446元，售價692.7萬元。項目11天速沽35伙，平均呎價20,878元，共套現近2.3億元。項目累售79伙，佔可售單位近99%，平均呎價$20,439，共套現逾5億元。項目本周六將發售餘下16伙單位，呎價由20,719元至24,124元，售價由634萬元至759.9萬元。

新地天水圍站起樓料獲批

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新地在西鐵天水圍站旁一幅佔地約105.76萬方呎的大型地盤，原劃為「未決定用途」，早前向城規會申請興建3幢14至32層高住宅(包括1層地庫)，提供512個單位，今日將在城規會審議。由於規劃署報告未反對申請，指項目在洪水橋新發展區的東部住宅區及商業中心內，發展符合規劃意向，預料今日可獲通過。

上述新地項目位於元朗橋頭圍，翻查城規會資料，新地亦預備有另一發展方案，改為寫字樓及商場發展，原訂今日審議，則會延期處理。

另外，城規會今日亦會審議一間油公司申請在元朗逢吉鄉興建豬油廠，為期5年，規劃署指可以容許，估計今日會獲批。據了解，該豬油廠每天將處理20噸生肉，製成豬油，會作工業或飼料用途。涉及的地段面積約771平方米，申請人曾經在同一地點3次提出申請，但因為未符合城規會的條件撤回申請。

九龍灣恩浩中心推新貨

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)起動九龍東概念持續醞釀，而近月區內的破頂全幢「大刁」令發展商更趨心雄。億京旗下已屆現樓的九龍灣恩浩國際中心，昨日公布最新一輪銷售部署，將餘貨約50個單位提價後推出，涉及約12萬方呎的樓面，入場費2,050萬元。區內作為億京在東九龍的大本營，半年內有至少3個商廈項目推出。

單位入場費2050萬元

由億京發展的恩浩國際中心昨天公布新一輪安排，將該廈餘貨約50個單位全數推出，單位面積由1,561方呎至12,263方呎，呎價約9,000元起，市值約36億元。該項目總樓面約26萬方呎，自去年底開售，已套現24億元。

億京發展項目策劃經理黎裕宗說，去年初港府將樓市調控措施擴闊至工商物業，以及按揭成數減少，市場工商舖成交量即時顯著減少，但有見近期九龍東對寫字樓需求殷切，故將原價單提高3%至5%不等，而今番第二輪推售後，不排除會再加一次價。

億京九龍東3商廈待售

以九龍東為「主場」的億京透露，在區內有至少3個商廈項目蓄勢待發，包括駿業街52-56號、成業街10號以及創業街15-17號項目，涉及總樓面近90萬方呎，意向呎價由10,500元至11,000元，當中以駿業街項目樓面達36萬方呎，涉及樓面最多，預計在明年首季以現樓形式發售。

黎裕宗續指，近年位於九龍東兩幅地皮均以理想價標出，反映發展商看好後市，相信未來區內地皮樓面呎價「唔會平得過5,000元」，至於租金則會平穩向上，一般寫字樓呎租約25元至26元，而地段更優越的項目可達30元以上。

楊屋道地皮明年初打樁

至於上月以近40億元投得荃灣楊屋道地皮，黎裕宗表示，融資問題已解決，最快明年首季打樁。他又指，項目雖然限建至少790伙，但不會為此劃出太細的單位，預計每個住宅實用約530方呎左右，每呎樓面成本近萬元。

■億京黎裕宗(左)表示，看好九龍東商廈前景，故將恩浩國際中心提價推售。 記者蘇洪鏘 攝

科進路地料樓面呎價3,200

香港文匯報訊 今年3月流標收場的大埔白石角科進路住地皮將重新招標，10月24日截標。地段編號為大埔市地段第213號的科進路地皮，佔地約204,516平方呎，指定作私人住宅用途，最高可建樓面面積約715,806方呎。

新界供應多 發展商審慎

中原專業服務總裁黎堅輝測量師表示，新界區是未來的土地供應庫，大埔區亦會有一定數量的地皮供應，估計部分發展商會對於是次地皮招標採觀望態度，加上早前鄰近的科研路地皮以每呎樓面地價3,300元同區地價新低批出，料發展商對於是次科進路地皮出價亦會審慎；不過由於最近市況不俗，樓價平穩上揚，而是次地皮前臨吐露港，落成後單位可享海景，有一定的發展潛力，可增加發展商入標意欲，預計地皮每呎樓面地價約3,200元，總值22.9億元。

港鐵大圍站項目重推招收發展意向，料補地價金額106億元較之前減約16%。9月15日截收意向。據市場消息指，項目地盤面積約521,100平方呎，住宅部分最高可建樓面約2050,300平方呎，可興建8座樓高40至52層之住宅大廈，涉約2,900伙單位；商業樓面部分最高可建樓面約652,500平方呎，包括單車泊位及專上學院，樓面面積分別14,900及161,500平方呎，但不計入最高可建樓面限制之內。

大圍站項目料值106億

中原專業服務總裁黎堅輝測量師表示，項目於2012年招標時補地價金額高達127億元，樓面呎價達4,700元，最終僅收3份標書，並且流標收場。由於補地價金額巨大，加上港鐵要求擁有50%商場業權和100%商場管理權，及提供港鐵分紅比例等條款，均增加發展成本及投資風險；是次港鐵重推項目招標，若要成功批出，需降低補地價金額及為招標條款「減辣」，並且預計今次項目補地價金額將會較之前減少，至大約106億元，減幅約16%，每呎樓面地價約3,900元。由於地皮規模龐大，料發展商出價傾向保守，夠財力獨資參與的發展商寥寥可數，不排除會有財團以合組形式入標競投。

科進路住宅地資料

地段編號	大埔市地段第213號
地點	大埔白石角科進路
用途	私人
地皮面積(方呎)	204,516
最高可建樓面(方呎)	715,806
樓面呎價(元)	3,200
估值(億元)	22.9