

高價抵銷辣稅 業主趁機沽貨

稅局SSD收入近2年新高

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓價近月急升，連帶政府辣稅收入亦「水漲船高」。稅務局昨日公布上月收到的住宅物業交易稅，其中額外印花稅(SSD)收到58宗，按月急升逾兩成外，所涉稅款高達3,056萬元，按月更勁升六成，創22個月新高。學者指，SSD宗數與稅款都急升，反映不少買家趁最近樓價上升的時機沽貨圖利，樓價升幅已可以抵銷辣稅的損失，提醒市民要留意，若下月相關數字仍繼續上升，對樓市或為一個見頂訊號。



稅務局公布，今年1月的住宅物業交易中，印花稅署收到58宗涉及SSD的個案，按月急升23.4%，創8個月新高；而所涉金額共3,056萬元，按月更大增60.25%外，連升3個月外，同時創22個月新高。若按年比較，去年1月SSD錄得70宗，所涉款項只得1,650萬元，1年後SSD宗數雖然少17%至58宗，但金額卻反而按年升87.39%至3,056萬元。

平均支付近50萬辣稅

上月SSD成交當中，有52宗交易持貨時間超過1年，為總數58宗的89.66%，涉及金額為2,571萬元。假設每宗成交所涉SSD約10%，平均計算每宗成交須付辣稅約49.4萬元，即所涉的樓價水平約494萬元，較去年12月平均每宗385萬元高出28.3%。數字反映樓價上升下，令每宗SSD所涉款項亦相應攀升。與此同時，上月SSD個案有3宗持貨半年至一年，需繳稅15%，涉款70萬元。至於「罰得」最重的半年內交易個案亦有3宗，須付SSD達樓價20%，共涉款415萬元。

學者籲留意見頂訊號

中大經濟及金融研究所常務所長莊

太量表示，SSD宗數及稅款均上升，反映樓價上升的現況，不少物業的樓價升幅多於10%，已足夠抵銷辣稅的「罰款」，令不少業主決定沽貨圖利，但目前數據仍僅一個月，而涉及SSD的成交宗數亦未見大幅度增加，升幅主要在樓價方面，故仍要再觀察一段時間才可以說是否形成一個上升趨勢。不過，他提醒市民要留意，若接下來數月相關數字持續攀升，對樓市將為一個見頂訊號。

最近樓價升勢過急，莊太量坦言情況令人擔心，直言市民高價入市有風險。但他亦分析，最近細價樓上升其實有跡可尋，因市場盤源少，但用家需求強勁，細價物業亦的確有一批租客支持，包括學生及內地客等，造成易升難跌的情況。

他預測，日後美國一旦加息，樓價會有下調壓力，估計下半年本港會出現加息，屆時樓價或將逐步回落至少10%。

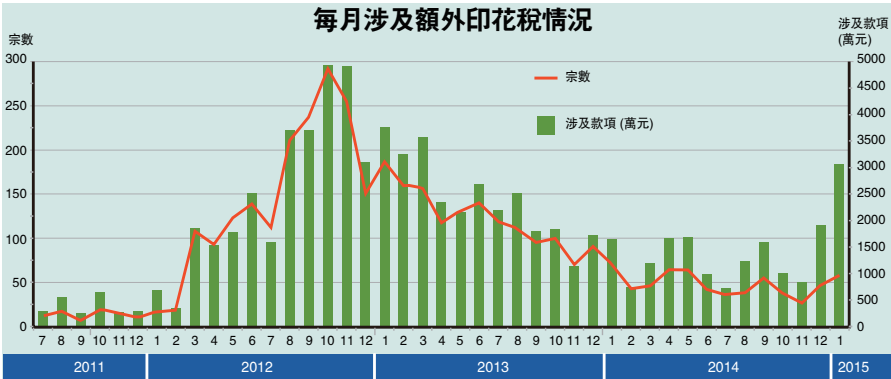
BSD大升 內地客恐重臨

針對非本港居民或採用公司名義買樓人士而徵收的買家印花稅(BSD)宗數，稅務局公布1月錄得276宗，較去年12月194宗上升42.26%，金額方面錄14.4645億元，較去年12月大升2.59倍，創去年5月有紀錄以來新高。不過，當中包括山頂何東花園51億元成交，單計其BSD稅款已涉及7.65億元，故扣除何東花園的交易後，上月BSD實際錄得6.8145億元。

莊太量稱，BSD宗數上升，反映外地買家或公司客無懼本地辣稅照樣入市，惟宗數未見大幅增加，而且偶然一宗大額交易就推高稅款，實際情況仍有待觀察，要視乎本月走勢。



■政府今年1月收到58宗涉及SSD個案，按月急升23%，創8個月新高。 資料圖片



陳啟宗：細價樓無可能「爆煲」

香港文匯報訊 (記者 李自明) 香港「細價樓」升勢持續，但近日有人認為這種升勢有可能在3個月內會「爆煲」。恒隆集團主席陳啟宗昨日反駁此說法，強調香港金融制度健全，銀行審批貸款審慎，不認為按揭會出現問題，但香港要解決住屋問題，長遠必須增加土地供應。

金管局有效嚴管按揭

紀惠集團行政總裁湯文亮日前撰文稱，「細價樓」在三個月內會「爆煲」。陳啟宗昨日回應有關分析時指，全球經濟都會出現「追價」現象，但香

港金融制度健全，金管局對於銀行按揭的管理嚴謹而有效，所以樓價不會暴跌，不會出現「爆煲」。

至於樓價繼續急升，連公屋呎價也破萬元，陳啟宗認為，特首梁振英上任後已馬上推出「辣招」處理，否則情況會更失控。他質疑上屆政府任內7年不賣地，是埋下香港樓價高漲的禍因，箇中原因耐人尋味：一是政府愚蠢看不到問題，二是有其他原因，留待市民自行研究。

陳啟宗相信，香港的高樓價不會持續下去，只要土地供應充足，樓價有望緩慢回落，而在新界填海發展是方法之一。

恒基韓家輝：全年擬推千伙



■恒基地產營業(二)部總經理韓家輝(左)表示，今年樓價料有5%至10%上落。 旁為蔡韻玲。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 農曆新年快到，恒基地產營業(二)部總經理韓家輝昨日表示，今年其部門會推出約1,000伙住宅單位，主打細單位，全新項目包括於下半年推出的馬頭角道及大角咀利得街兩個住宅項目。此外，今年下半年亦會推出於長沙灣、西營盤兩個商業項目。他預期，今年整體樓價會有5%至10%上落。

售踭加價加推12伙

韓家輝指出，今年頭炮與金朝陽合作的大坑灣瑤於昨晚加推12伙，售價輕微加價1%至2%，實用面積328方呎至558方呎，售價由838.3萬至1,350.2萬元，呎價23,303元至26,916元，當中8伙於本周六推售，維持原有優惠。該盤至昨天已累售28伙。

此外，同系與新世界等合作於元朗尚悅昨修訂3號價單，將其中6個743方呎單位加價9.88%至10.5%，加價後售價由770.4萬至812.9萬元。

韓家輝稱，部門下半年會推出馬頭角道及大角咀利

得街兩個全新住宅項目，此兩個住宅項目為舊契項目，主打細單位，包括開放式至兩房戶。馬頭角道50至56號約有300伙，大角咀利得街11至33號約有逾400伙，合共約有750伙，連同今年頭炮瑤瑤共有119伙及來自維峯、倚南及浚峯共有約150伙貨尾，全年推出約1,000個住宅單位。

長沙灣活化商廈申預售

另一方面，下半年其部門亦會推出2個商業項目，分別位於長沙灣永康街及西營盤，前者樓面約17萬方呎，後者樓面逾8萬方呎，總樓面共26萬呎，前者為活化商廈項目，已申請預售，售價會參考同系GTT及區內商廈售價。

對於近年細價樓瘋升，市場擔心恐現爆煲潮，韓家輝認為，本港失業率低，剛性需求大，息口仍低企，估計今年樓市平穩，樓價波幅在5%至10%以內，小市民入市一定要量力而為，豪宅因供應少，且買家實力與一般市民不同，料豪宅仍可以平穩向上。

悦目逾半單位開放式廚房

MPR膺港島東最貴分層



香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 樓價高企，上車盤要增強空間感，發展商都趨向用開放式廚房，長實於紅磡利工街的首個限呎盤項目「悦目」，逾半單位採用開放式廚房。

售樓書農曆新年前上載

長實營業經理楊桂玲昨表示，與市建局合作的利工街悦目會於農曆新年前上載售樓書，示範單位則於農曆新年後開放。此盤樓高24層，提供216伙，標準單位採用2房間隔設計，實用面積由423方呎至430

方呎，另設2戶連平台及9戶連天台特色單位。其中，每層4戶為獨立式廚房設計，約佔90伙，包括實用面積430方呎的A、B單位及實用面積423方呎的C、J單位；其餘5戶均為面積430方呎的開放式廚房設計單位，約佔115伙，佔單位總數超過一半。客飯廳呈長形設計，長度由約16呎5吋至17呎6吋，闊約9呎，客飯廳間隔分明，部分單位採納開放式廚房設計，以提升客飯廳空間感。

楊桂玲稱，礙於限呎條款，全部單位不設露台及工作平台。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 細價樓樓價瘋狂，山頂豪宅頻現破紀錄成交之時，港島東區亦現新高售價及呎價成交。一名香港富豪昨日以1.8億元向太古地產買入鯉魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES的22樓A特色戶連2個車位，呎價51,370元，不但創下港島東區分層住宅新高售價及呎價紀錄，其售價已可媲美一間洋房價錢。

呎價逾5.1萬

根據一手住宅物業銷售網頁顯示，該項目22樓A室以1.8億元連兩個車位售出，實用面積3,504方呎，平台面積341方呎，買家採用120天付款方式。太古地產發言人昨表示，買家只用4.25%的印花稅現金回贈優惠，沒用買家印花稅現金回贈優惠，換言之，此買家應為香港已持有物業富豪。

翻查資料顯示，港島東區對上一宗大額成交，為去年初影后張曼玉以4,188萬元購入小西灣藍灣半島一個頂層連天台複式戶，當時無論呎價及成交價，均創出屋苑新高紀錄。據了解，張曼玉當時因其於港島南區的家要裝修，她於藍灣半島已有親戚居住，因此買入此複式戶作暫時居住用，此複式戶實用面積1,383方呎，附連約1,332方呎天台，屬頂層複式特色戶。



■一名香港富豪以1.8億元買入鯉魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES的22樓A。 資料圖片

香港文匯報訊 新年氣氛日益濃厚，惟優質單位承接力不減，荃灣麗城區二手搶盤潮持續，麗城花園及蔚景花園齊齊錄得破頂成交。

麗城不足一星期再破頂

中原地產呂宗霖表示，麗城花園樓價不足一星期內再度破頂，3期6座中層E室，實用面積728方呎，三房套房間隔，享上海景，成交價752.8萬元，呎價10,341元，造價及呎價均創屋苑新高。原業主於2001年以247.8萬元購入單位，升值2倍。

呂宗霖又指，毗鄰的單幢式物業蔚景花園亦錄得破頂成交。成交單位為高層D室，實用面積716方呎，3房套房間隔，同享海景，成交價702.8萬元，折合呎價9,816元。原業主於1998年以386.93萬元買入單位，賬面升值82%。

華蘭花園2房 588萬新高

在其他地區，中原地產袁廣達透露，該行新近促成鯉魚涌華蘭花園2015年首宗成交，創同類分層單位新高。成交涉及玉蘭閣高層E室，實用面積398方呎，2房間隔，業主以588萬元將單位易手，平均呎價14,774元，創同類分層新高。

該盤對上一宗同類新高單位追溯至2014年12月以548萬元易手，是次成交較2個月前高出40萬元。原業主於2006年以192萬元買入單位，升值超過2倍。

利嘉閣地產謝嘉誠表示，該行新近促成美孚新邨3期百老匯街43號中層B室，實用面積509方呎，間隔兩房、望內園景，以620萬元獲區內分支家庭承接，折合面積呎價12,181元，創同類型內園景單位新高。原業主於2009年12月以286萬元購入上述物業，賺價逾1.1倍。另外，屯門冠峰園剛錄得一套罕有複式單位成交，中原地產李梅芬表示，冠峰園5座高層複式戶，實用面積950方呎，附有約300呎平台，連車位以720萬元成交，折合呎價7,579元，樓價及呎價均創屋苑新高。買家為同區換樓客，原業主於2008年以316萬元連車位買入物業，自住6年多，賬面獲利404萬元。

綠怡居超97價賺逾百萬

另一方面，買家紛紛加緊入市步伐，不少持貨多年的業主亦被吸引沽售物業。美聯物業陸家民表示，屯門綠怡居8座中層D室，實用面積482方呎，兩房間隔，以約395萬元成交，折合呎價8,195元。原業主於1997年8月以276.4萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利118.6萬元，物業升值43%。

此外，利嘉閣地產鍾肇基亦指出，旗下分行近期促成一宗干德道40號的買賣成交，單位屬頂層A室連天台及車位，面積1,794方呎，間隔為3房1套房另有1多用途房，業主以2,830萬元連租約易手，呎價折算15,775元。以租金60,000元計，賬面收租回報約2.5%。該大廈再對上一次有交易紀錄已經是在2004年，是次原業主初叫價約3,000萬元，其後減約170萬元以低於市價成交，屬罕見例子。

500萬以下二手樓僅62%

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓價急升下，平價盤的成交登記不斷遞減。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，500萬元或以下中細價二手住宅註冊量比率不斷減少，自去年7月跌破70%水平後反覆下跌，今年首月比率更跌至僅佔約61.8%，為有紀錄以來新低。而近日市場再錄多宗破頂成交，並多屬500萬元成交，樓價升勢似有蔓延之勢。

劉嘉輝表示，今年1月二手住宅註冊量共錄約5,162宗登記，當中3,192宗為500萬元或以下個案。按地區劃分，此批500萬元或下個案約6成屬於新界區，共有1,919宗，至於九龍及港島區則分別錄848宗及425宗，則分別佔約26.6%及約13.3%。若將地區再細分，屯門區細價樓成交最多，首月500萬元或以下二手個案錄382宗，元朗(包括天水圍)亦錄368宗，沙田區(包括馬鞍山)則有291宗。

嘉湖上月91宗最多

至於屋苑方面，1月500萬元或以下二手住宅註冊量最多的10個私人屋苑中，嘉湖山莊錄此類銀碼個案最多，月內共有91宗，其次為錄42宗的沙田第一城，至於淘大花園及荃灣中心雙雙以26宗緊隨其後。

夾屋買賣六個月新高

香港文匯報訊 夾屋市道跟隨大市向升，登記數字創六個月新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，今年1月二手夾屋買賣合約登記錄得22宗，總值1.15億元，較去年12月的10宗及5,387.1萬元，分別大幅上升1.2倍及1.1倍。

1月有1宗二手夾屋打入歷年高價成交榜之內。青衣宏福花園第4座中層E室單位，成交價錄700.0萬元，創歷史第三高。1月次高是將軍澳疊翠軒第3座高層E室單位，成交價錄640.0萬元。葵涌浩景臺第3座高層H室單位錄588.0萬元，排名第三位。

值得留意是，上月價值四百萬元或以下的買賣錄零宗，與去年12月相同。