

5356萬掃兩伙壹巒 稅額新措施後最大 內地客豪付1606萬辣稅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府上星期六起突對樓市加辣,各大發展商變陣出招,部分封盤再定策略,部分擬提供限額稅務優惠。與此同時,有內地客面對交重稅仍以5,355.9萬元買入跑馬地壹巒兩伙自住,由於買家為非本地永久居民,須支付高達30%雙辣稅,涉及稅款高達1,606萬元,為政府加辣後最大宗內地客交稅個案,比舊稅制多付348.2萬元。

近日一手盤應變措施

樓盤	應變措施
九龍塘 GRAMPIAN	擬予首兩名買家稅務優惠
大嶼山 WHITESANDS	封盤
何文田天鑄	封盤
筲箕灣形蒼	封盤

製表：記者 梁悅琴

興勝創建項目管理董事周嘉峰(左二)指,新辣招或令整體樓價回落至今年年初水平。記者張偉民攝



府上星期六起突將非首置客的住宅物業雙倍印花稅劃一調高至15%,以壓抑投資及外來需求,但內地客來港買樓交重稅仍面不改容。一手住宅物業銷售網成交顯示,永光地產跑馬地壹巒昨日錄得兩宗成交,為26樓A及B室兩單位,分別以2,655萬及2,700.9萬元售出,實用面積同為884方呎,呎價30,034元及30,553元。

發展商料對豪宅影響不大

永光地產總經理及主席助理鄭德權表示,買家為同一組內地客,合共以5,355.9萬元買入兩伙自住,鍾情物業質素,享環迴開揚景觀。由於買家為非本地永久居民,須支付高達30%雙辣稅,即15%的買家印花稅及15%的新交印花稅,涉及稅款高達1,606萬元,為政府加辣後最大宗內地客交稅個案。

鄭德權相信,政府今次推出的辣招,對豪宅影響不大,豪宅雙倍印花稅只比舊有稅率增加6.5%,反而細價樓影響較大,例如200萬元上車盤,印花稅增加最多近十倍。

興勝創建項目管理董事周嘉峰昨日亦指,政府推出新辣招,影響最大是細價樓,尤其收租物業,例如400萬元樓由4.5%升至15%,影響程度較大。不過因應新辣招,集團負責推銷由陳氏家族發展於九龍塘豪宅The GRAMPIAN原本無稅務優惠,現考慮為首1個至2個買家提供相關優惠。該盤只有14伙,陳氏家族會保留1伙至2伙作自用,目前已有達500多人參觀,有非本地客,計劃本月底推售。

他又稱,由於工商物業受影響較小,資金料流入非住宅物業,未來興勝創建亦會投放更多資源於非住宅物業。

或促使資金湧非住宅物業

周嘉峰稱,興勝創建於尖沙咀The Austine Place累沽38伙,買家當中44.7%為非本地客及公司客,目前尚餘4伙。其中25樓A及B室,實用均為870方呎,原定招標出售,早前改出價單,加價4%至5%推售,每伙均定價2,900萬元,折扣維持14.5%,昨日起推售。

豪宅市場續錄成交並加價

事實上,豪宅市場續有成交。消息指,長實於元朗姆姆昨以2,283萬元售出1號屋,創屋苑新高成交價,呎價12,533元,買家為首次置業的香港商人。同日,九龍倉及南豐於山頂Mount Nicholson推出招標的10個單位於昨午截標,發展商表示,對市場反應十分滿意。

另外,長實於紅磡維港·星岸於本周五以先得到發售14伙,折實價由2,028萬元至3,582萬元,折實平均呎價23,189元。長實地產投資董事郭子威表示,新辣招對豪宅盤影響不大,由於該盤尚餘單位不多,料有「少少」加價空間。至於由資深投資者盧華旗下公司發展的馬頭角約33個月遠期樓花AVA 55,早前以折實呎價約1.93萬元首推38伙。該公司項目經理蔡仁輝昨表示,受加辣影響,今日會公佈銷售新部署。

趕死線衝閘 二手頻入貨

香港文匯報訊 不少內地客因港府「加辣」突襲而漏夜入市,不獨在一手市場,二手市場亦動作頻頻。屯門慧景閣及青衣翠怡花園分錄相關成交,買家分別節省逾30萬元及40萬元稅金。

美聯物業林于純表示,該行日前促成一宗屯門慧景閣中層C室成交,內地客約338萬元承接該兩房單位,按面積292方呎計,成交呎價11,575元,創出屋苑新高。買家為一名內地客,趕及辣招前入市,需付買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)合共19.5%稅款,涉款65.91萬元,但已成功節省約一成稅款。

翠怡節省逾40萬稅款

同屬新界區,中原地產黎子華表

示,青衣翠怡花園6座低層F室,面積368方呎,2房間隔,於上周五政府宣布「加辣」當晚,減價10萬元,以430萬元易手,折合呎價11,685元。買家為內地人,現時於九龍租樓居住,上星期五得知政府突擊出招,實施新印花稅率,當晚立即「衝閘」置業,只需繳付雙辣稅共88.5萬元,若按新稅率計,買家須付129萬元,是次成功節省40.5萬元稅款。

嘉湖首錄新辣稅成交

另一方面,熱門交投屋苑天水圍嘉湖山莊錄得首宗新辣稅成交個案,3房單位交付66萬重稅。祥益地產謝利官表示,該行錄得天水圍嘉湖山莊首

宗15%雙倍印花稅成交,買家為換樓客,採用先買後沽的形式換樓,單位為景湖居9座中層D室,實用面積544方呎。謝氏指,該名買家本身擁有外區物業,採用先買後沽的形式換樓,因此需預先支付15%雙倍印花稅(約66.45萬元),待日後沽貨才追回差額。原業主於2013年以約310萬元購入,是次轉手帳面獲利約133萬元。

謝氏稱,該名買家得知政府出招,擔心日後會出現同類型槓桿,影響換樓機會,故加快「拍板」速度,加上單位內寬敞,亦附設雅緻靚裝,遂便決定以443萬購入上址作自住之用,平均呎價8,143元,屬市價。

物業	面積	成交價	呎價	減幅
將軍澳怡心園4座中層D室	604方呎	545萬元	9,023元	減25萬元或4.32%
馬鞍山銀湖天峰7座高層D室	920方呎	1,200萬元	13,043元	減100萬元或4.6%
沙田第一城1座中層D室	327方呎	455萬元	13,914元	減25萬元或5.2%
馬鞍山觀瀾雅軒6座中層A室	1,104方呎	1,270萬元	11,504元	減110萬元或7.9%

消息來源：綜合市場消息

麥格理料樓市明年續升



麥格理證券集團大中華區首席經濟學家胡偉俊 記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 吳靜儀)港府續出辣招遏抑樓市,麥格理證券集團昨日表示,政府突然出招「加辣」令業界驚訝,香港樓市今年以來至11月初升約6.5%,新辣招推出後,樓價年底前期跌約6%,全年料平手

收場。不過,該行預計樓市明年第三季見底回升,全年料升5%。

政府「寧願樓市冷卻」

麥格理證券集團中國及香港房地產研究部主管吳嘉俊昨在記者會上指,該行對樓市的預測較業界樂觀,主因種種因素皆利好香港,認為本地購買力強,加上國際政治環境波動,及內地資金投資香港保值,熱錢仍續流入香港。而發展商可能加大補貼力度,抵消辣招影響。他續稱,政府在美國大選及加息前出招,反映政府「寧願樓市冷卻多過熾熱」,並表示無論何人當選特首,未來政府對樓市措施的理念一致,不容許樓市過度熾熱,預計新辣招會令地產股在未來一段時間受壓。

該行看好新鴻基地產(0016)及長實地產(1113),認為新鴻基買樓能力較強,並擁有強勁資產負債表,而長實出售資產可增強現金

流,建議投資者可在100元及50元撈底,而收租股首選則為領展(0823)。該行又認為,辣招會令投資者轉投非住宅市場,估計長江實業能以一個理想的價錢出售中環中心。

內地不存在全國性樓泡

被問及內地樓市時,該行大中華區首席經濟學家胡偉俊表示,一線城市樓價上漲是由於土地供不應求及分配失靈。他認為,內地沒有出現全國性樓市泡沫,且並非因流動性寬鬆催生投機炒賣。目前家庭槓桿佔國內生產總值(GDP)比率僅40%,利息支出佔比只有2%,次按或相關衍生金融產品少,而且政府還有改變土地用途、限購及減息的招數可用,因此預期樓價明年下調。

吳嘉俊又指出,內地各市政府管控樓市措施越來越按地方需求而配合,措施推出較之前靈活,反之香港樓市的辣招比內地更辣。

恒地稱加辣無礙重建



恒地執行董事黃浩明代表公司競標。 記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地持有逾8成業權的土瓜灣馬頭圍大廈昨日進行強制拍賣,並在「無對手」情況下,恒地以17.39億元投得項目,統一業權。恒地執行董事黃浩明昨表示,項目鄰近沙中線車站,商業潛質不俗,初步擬發展分層住宅大廈,總樓面約20.7萬方呎,預計2018年發售,2020年落成。

17.3億統一馬頭圍大廈

黃浩明表示,若以昨日拍賣成交價去計

算,項目總投資額為30億元,地盤面積23,031方呎,總建築面積20.7萬方呎。恒地近年樓盤多興建百多呎細單位,但發展商昨表示,馬頭圍大廈重建後初步預算單位實用面積約500方呎至600方呎,未知是否與上周加辣措施有關。

被問到對政府加辣的看法,他說,過去周末不少新盤仍有銷情,相信用家於新措施後照舊入市,但坦言投資者數量會大減。至於加辣會否影響集團收購舊樓,他指出措施只是提高雙倍印花稅的稅率,之後可以退稅,故影響不大。

問到恒地於辣招推出後的買地策略會否改變,他說,未來出價豪宅地會較審慎。

申請強拍或創6年新低

第一太平戴維斯估值及專業顧問公司董事總經理陳超國表示,今年申請強拍只有7宗,預計全年不會超過10宗,屬政府2010年放寬至八成強拍門檻後的6年新低。

中銀：樓市成交短期萎縮

香港文匯報訊(記者 吳靜儀)中銀香港高級經濟研究員蔡永雄昨日撰文指出,政府上周五宣佈全面提高住宅物業交易的從價印花稅稅率至15%,預料短期樓市成交將再次

萎縮,但料發展商會提供優惠,以抵消部分辣招的影響。故短期內樓市會由一手物業主導,二手交投則明顯收縮。中長期來看,倘若發展商積壓一定數量的貨尾單位,不排除發展商割價促銷,增加樓市調整的壓力。

大單位新盤受壓大

蔡永雄在名為《新辣招的影響分析》的文章中指出,雖然政府措施用意是打擊中價樓的投機炒賣,但大型單位的樓價較高,獲豁免於新稅項的首次置業人仕難以負擔,而15%的印花稅動輒過百萬元,亦令買家卻步,因此新辣招下,料大型單位會面對較大壓力。他估計未來發展商將集中於首次置業群,側重興建中小型住宅。但整體而言,新辣招仍然有效遏止非本地和公司名義的住宅物業買家入市,及不排除投資者將轉投非住宅物業

市場,令非住宅物業價格上升。

在銀行按揭業務方面,蔡永雄認為,新辣招會令住宅樓宇買賣萎縮,對銀行按揭業務的影響將在一個月左右逐漸浮現,預料新取用的按揭貸款和宗數將與金額一同顯著下跌。但由於按揭息率早前已經有所下降,相信銀行不一定再次以減息吸引買家。

中長期料續低利率

他續指,美國加息幅度有限,熱錢將繼續留在香港,料中長期內維持低利率,加上本地房屋購買力強,以及中長期可能難以持續增加供應,種種不確定因素令樓市高企。但若未來市場對息率預期和資金流向有較明顯的變化,香港樓市將與金融市場一同調整,而樓價的調整幅度可能難以彌補15%從價印花稅的支出,加上首次置業人士的財政實力相對較弱,難以成為支撐樓市的力量,因此潛在的下行風險,或對香港的內需和經濟構成顯著的負面影響。

蔡永雄認為,政府在過去數年,多次出招,包括提高印花稅稅率及按揭貸款審慎監管措施,但樓價水平仍持續上升,因此難以預測未來政府何時會減辣。

市建推大角咀工廈招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)美聯測量師行與市區重建中介服務合作,公開招標出大角咀樹樹街9號「新工廠大廈」(80%不可分割業權),11月25日截標,為市建局2011年推出中介服務計劃以來,首次推出工廈物業,亦為該計劃首次選擇以

招標方式出售物業(過往均以拍賣方式)。上述工廈位於埃華街與晏晏街之間,樓齡51年,現狀為10層高工業大廈,另加1層地庫,地盤面積5,010方呎,總實用面積37,901方呎,地契用途為工業,規劃用途為住宅(戊類)。

投資者放售御皇臺商舖車位

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)政府加辣措施主要針對住宅下,不少投資者準準時機推出旗下非住宅物業圖利。正八集團主席廖偉麟持有鯉魚涌御皇臺一籃子舖位及車位推出市場招標,意向價約3.8億元,截標日期為下月20日。

是次招標涉及御皇臺地下之英皇道3及4號、5號及6號、1至2樓的36個停車位和3樓的2個電單車位。其中舖位約9,565方呎,包括兩間巨舖,現租客為超級市場及餐廳,舖位意向價3.25億元,平均呎價約3.4萬元;而每個車位約170萬元。另外,不受辣稅影響的車位更受追捧。

美聯助理區域經理吳紹輝表示,由一投資者持有的藍田麗港城雙號車位昨日以168萬元售出,相比2014年其以105萬元買入,賬面獲利63萬元或六成。

麗港城車位2周升價12%

吳氏又指,該名投資者於兩周前以150萬元,購入另一個鄰近車位,以上述成交價推斷,該車位於兩周內升值18萬元。此外,新地元朗爾巒有車位售價創出屋苑新高。中原市務經理黃暉輝表示,爾巒一個單號車位獲屋苑租客以160萬元一手購入,創出新高。

比華利中港酒店
集團管理 · 自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀 · 中港酒店 日租450元起
灣仔 · 比華利酒店 日租750元起

訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

網址：www.bchkhotel.hk