新盤「小陽春」 兩周沽近千伙

三大盤佔810伙 柏傲灣暫領先

香港文匯報訊（記者 張美婷）農曆新年快到，發展商為求盡早「收爐」，力谷銷情，單計元朗Grand YOHO二期、荃灣柏傲灣及啟德1號二期3個新盤，過去兩周已售出約810伙，若加上其他新盤，粗略估計沽出接近千伙。有地產業界表示，現時環球局勢漸趨明朗化，料今月底一手成交約1,500宗，較去年同期約200宗激增6.5倍，一手「小陽春」提早出現。

雖然年關將至，但無阻近期新盤成交暢旺，Grand YOHO二期、柏傲灣及啟德1號二期等3個新盤，過去兩周已售出約810伙，其中以柏傲灣沽出400伙暫時領先。新地元朗Grand YOHO二期昨日進行第三輪46伙銷售，於首3小時內已售出逾八成半，至本報昨晚9時截稿前已售出45伙。項目三輪推售累計售出164伙，達已推售單位逾98%。

Grand YOHO二期新貨近售罄

回看昨日Grand YOHO第二期第三輪單位的銷售，約下午二時半於環球貿易廣場的售樓廠外，已經有不少準買家輪候登記，大堂一度聚集約200人，秩序大致良好。該項目昨早發售的4伙特色戶全數售出，當中有一組家庭同時購入第3座48樓C及D單位，涉資約3,900萬元。而位於第3座49樓D單位的天池屋，以約4,300萬售出，創項目樓價新高，成交呎價21,501元。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑稱，該行預約買家昨日出席率約8成，買家多以1房至2房為主，有本地、內地和早前該項目向隅客，約六成來自新界，三成九龍，一成香港區，部分客源與荃灣柏傲灣重疊。他稱，雖然該項目的部分單位有印花稅的資助，不過預計須要繳付雙倍印花稅的內地買家不會大量入貨，只會買1伙至2伙。另他預計，大手買家最多購2伙單位，斥資逾2,000萬元。

代理料「農曆新年很熱鬧」

展望後市，陳永傑稱，年初新盤的小陽春將再度出現，「今年農曆新年將會很熱鬧」。他指，去年樓市於3月才有復甦的跡象，而現時已有約1,000宗成交，與去年有天淵之別，本月一手成交有機會逾1,500伙。他預計，發展商跨年推盤後，開年後會立即推售，2月一手成交更可達約2,000伙。另外，二手成交需觀察初四至初五的睇樓量，才能知道銷情趨勢，不過二手業主減價意慾少，料成交量不多。

他續指，政府對樓市進行加辣措施，加上美國加息，和美國總統交接問題等，令去年年尾樓市淡靜。今年眾多隱憂消除，購買力開始釋放，惟需要留意美國新總統特朗普宣稱「美國優先」等的言論後，其實際行動如何，或可能令香港經濟面臨壓力。

■Grand YOHO第二期第三輪單位昨日銷售，售樓廠有不少準買家輪候登記。

過去兩周三大新盤銷情

新盤	Grand YOHO二期	荃灣西柏傲灣	啟德1號二期
上周末	45伙（暫時）	400伙	122伙
前一輪	55伙	–	188伙
小計	100伙	400伙	310伙
總計	810伙		

製表：記者 周曉菁

Grand YOHO二期買家心聲

陳生：買樓免捱貴租

從事股票行業，斥資約600萬元購得42G室2房單位，首期繳付4成。現時於該區租住單位，租金昂貴，且租樓如同幫別人供樓，故購買單位自住。早前曾到荃灣柏傲灣參觀示範單位，惟項目開放式廚房的設計未能滿足居住需要，故轉投此項目，因間隔較為實用。

張太：千萬換樓多間房

為項目第一和二次推盤時的向隅客，「睇咗好耐，一直抽唔中」。今次斥資約1,100萬元換樓，購買3房一套單位。主因居所空間較小，一直需要一間工人房，故在成本上漲情況下亦需換樓。項目為新地當區的地標，而元朗區未來有不同的發展潛力，鍾情於此。

大手客1.1億購左岸2伙

香港文匯報訊 新盤銷情暢旺，豪宅市場亦受追捧，頻錄大手客斥逾億元入市個案。早前招標的南區．左岸2伙高層戶，最終由美聯物業協助大手客戶成功購入，兩伙合共總面積為3,694呎，成交價1.1952億元。

美聯物業方富義昨表示，港島區一手優質盤源供應匱乏，加上磚頭保值，故不乏豪宅買家垂青，該行剛促成的為南區．左岸2座32樓A室及B室，實用面積合共3,694呎，以1.1952億元成交，折合實用呎價約為32,355元。

南區．左岸備受大手客鍾情，除是次有買家連購2伙外，早前更有買家連購4伙。據統計，一次購入2伙或以上的個案約佔19宗，涉及約41伙，並佔已售出單位數目約89伙達46%。

■中原地產十大屋苑以嘉湖山莊最活躍，過去兩日錄兩宗成交。 資料圖片

挨年近晚 十大屋苑靜局

香港文匯報訊 農曆新年將至，節日氣氛逐漸籠罩二手市場，加上多個新盤項目搶佔市場購買力，二手買賣進一步減慢。中原地產十大屋苑在周末日(1月21日至22日)錄得4宗成交，較前一個周末縮減50%，僅得海怡半島、沙田第一城及嘉湖山莊錄得成交，其餘7個屋苑零成交。美聯統計亦顯示，十大藍籌屋苑周末僅錄得5宗買賣，有6個屋苑錄零成交。

中原7屋苑捧蛋

中原地產披露，嘉湖山莊周末錄得兩宗成交，已屬十大屋苑最多。港島區3個指標屋苑太古城、康怡花園及海怡半島，僅得受惠南港島線通車的海怡半島錄得成交。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新一份施政報告於房策方面驚喜欠奉，加上新盤群起開售，搶去大量購買力，業主見一手市場出現小陽春，企硬叫價，加上農曆新年長假期將至，業主陸續封盤，買家入市意慾亦減弱，料二手市況直至農曆新年假期後才有望出現轉機。

美聯物業亦披露10大屋苑過去周六日成交量，港島區太古城、康怡花園及海怡半島共錄1宗成交。九龍區麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨亦只錄1宗成交。至於新界區3個指標屋苑荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊，則錄得約3宗成交。

布少明料一手續旺

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，猴年最後一個周末日，不少業主已準備過節，放盤意慾有限，導致成交量低位。美國總統特朗普正式上場，但暫未見對市場產生太大變化，反而值得留意節後不少新盤部署推售，相信一手交投仍趨暢旺。

MOD 595銀主盤643萬沽

香港文匯報訊 旺角新填地街MOD 595為區內單幢式物業，港置剛促成該廈一宗成交，屬交吉銀主盤，買家以643萬元承接單位，低於市價。原業主於2009年7月以約376萬元購入單位。

港置曾家輝表示，單位為中層A室，面積483方呎，2房間隔。買家以約643萬元承接單位，折合呎價13,312元。

蠔涌村屋3年蝕110萬

另外，近期用家持續入市，個別買家成功在村屋市場尋寶。世紀21奇豐物業廖振雄表示，新近錄得西貢蠔涌新村單號屋地下連一樓複式戶成交，物業建築面積1,400方呎，望山景，以690萬元沽出，建築面積呎價4,929元。原業主於2013年11月以800萬元購入物業，持貨至今賬面虧損110萬元離場。

置業錦囊

國森地產集團董事 許畯森

美國樓交稅問題

美國房地產的稅制與亞洲非常不同，而且每一個州也有不同，外來置業者很容易會漏繳。美國有少數州只須繳「聯邦所得稅」，像內華達州、華盛頓州、懷俄明州和南達科塔州，大多數的州則要另繳「州所得稅」。

各個州份各處例

假設是以個人名義，而非公司名義在拉斯維加斯購屋出租，房東除了租金收入外，在美國沒有其它的收入，幾年後將房屋出售，而又有利潤的話，這樣應如何報稅？

首先，每年的「租金收入」須申報「聯邦所得稅」，非美國居民包括外國人是用所謂的「1040NR表格」報稅。作出租管理服務的公司在給付租金收入給外國房東之前，會先代扣30%繳給國稅局，房東年底報稅時自行計算出真正的稅額，當局實行多退少補。

此外，無論美國居民與否，出租管理公司都會在年初時給國稅局及房東，分別寄發一份「1099表格」，記載前一年的租金總收入。因此，房東千萬不要故意少報租金收入，以為可以矇騙稅局。

但值得注意的是，租金收入可以扣除相關費用，例如「房地產稅」、出租管理費、維修費等。至於稅率是多少，繳多少稅，則因人而異。一般來說，因為還有「個人免稅額」可抵扣，若是每年有個幾萬元的淨租金收入，通常繳稅約10%。

賣樓賺錢難逃稅

賣樓的利潤也要申報「聯邦所得稅」，報稅時也可以扣除各項成成本，如買樓成本、增建成本、佣金、過戶費用等成本，但「房地產稅」、出租管理費、維修費等，則因已經在每年計算租金收入時扣除，不可再作扣減。至於售樓利潤的稅率是多少，也是因人而異。一般來說，因為「資本利得」有優惠稅率，最低稅率為零，最高稅率為20%，其代辦售屋過戶的公證公司會在給付外國人賣樓所得之前，會先代扣售樓所得的10%繳給國稅局，賣家年底報稅時，再計算出真正的稅額，取得退稅。

最後是每年繳交的地說，而各地方政府的房地產稅是按各地方政府的「估定房價」計算，每年稅額約為市價的1%左右，有的地方例如加州更高至1.8%。所以讀者在購買美國的房產前，需清楚了解各稅項的不同之處。

抗Airbnb 萬豪建3星級酒店

■萬豪亞太區首席市場營銷官若方國瑜（中）指，香港萬豪集團的酒店去年1月至11月平均入住率87%。 記者莊程敏 攝

香港文匯報訊（記者 莊程敏） 受到環球市場疲弱拖累，美國酒店營運商萬豪國際（Marriott International）亞太區首席市場營銷官若方國瑜接受本報訪問時承認，去年酒店生意額跌幅的確較往年大，但預計今年跌幅開始穩定，對全年市道審慎樂觀。受恐襲陰霾影響，歐洲今年會是經營困難的市場。此外，集團會增建更多三星級酒店，以抗衡Airbnb的競爭。

恐襲陰霾損歐洲市場

萬豪自2015年收購喜達屋後，成為全球最大的跨國酒店集團。不過，面對來自Airbnb的衝擊，若方國瑜認為Airbnb的確是個具挑戰性的競爭對手，Airbnb主要是可為旅客帶來地道的住宿體驗，與酒店的定位有所不同，但集團會增建更多三星級酒店，以抗衡Airbnb的競爭，加上她認為酒店會較民宿方便安心，無需做太多「資料搜集」。

對集團而言，今年面臨的挑戰包括，與喜達屋的融合，環球經濟的不確定性，恐襲事件等。近日中國內地出現霧霾問題，若方國瑜指集團一直關注環保，相信中國內地的旅客需求仍強大。

香港區生意額跌5%

各地市場方面，若方國瑜指出，去年香港區生意額下跌約5%，業界平均跌幅為1.2%，但跌幅已開始穩定。去年1至11月香港萬豪集團的酒店平均入住率仍達87%。當中，美國及印度旅客入住率升幅良好，皆達到45%，韓國及德國亦升15%，惟內地旅客則跌約5%至10%。她認為：「內地旅客很喜愛旅遊，經常會到新的旅遊景點。」她又強調，香港仍然是一個吸引的旅遊城市，未來仍會積極宣傳。但集團不會以折扣吸客，因相信旅客追求的價值不止於價格，故會着重有品質的服務及體驗。

集團今年計畫在港新增4間新酒店，包括機場、海洋公園及東涌等。她不排除未來會在港開設3星級酒店，因她留意到中國內地、印度及印尼的中產階層慢慢增加，他們對3星級酒店的需求上升。目前萬豪國際在亞太區共有550間酒店。

內地擬建140連鎖酒店

另外，集團去年位於陽光與海灘區酒店的旅客上升20%，萬豪今年計劃會在亞太區新增80間酒店，當中25間設於度假區，因看好其旅客增長潛力。為配合不同旅客需要，在內地增設3星級酒店，未來五年將在內地多個城市開設140間Fairfield連鎖酒店，酒店傾向簡單風格，如減少餐廳等設施，住客在飲食方面屬較自助形式，但服務會維持萬豪一貫的高水準。