

政府出招 一約多伙繳15%稅

買家漏夜趕死線 一張合約掃4伙

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 新盤持續火爆，迫使政府終於再出手。特首梁振英昨晚宣佈，今天凌晨起收緊住宅印花稅，任何本地客以「一約多伙」入市需繳15%之印花稅，以杜絕投資者迴避辣招。新招一出，有樓盤即「腳軟」，原定於今天開價的屯門新盤珀御馬上煞停。

但同時有人在落閘前漏夜闖關，以一張合約掃入筭箕灣形蒼4個單位，慳稅400多萬元。

去年11月，政府將從價印花稅率劃一提高至15%，而買樓時沒持有本港住宅物業的本港居民則可獲豁免，以照顧相關人士的置業需要。然而，「你有張良計，我有過牆梯」。近月不斷湧現名下沒持有住宅的買家大手掃貨情況，買家以此迴避新稅率，引起當局關注。

CY:「一約多伙」違政府目標

梁振英聯同財政司司長陳茂波、運輸及房屋局局長張炳良昨晚7時半左右突然召開記者會。梁振英指，雖然「一約多伙」個案只佔住宅物業交易總數一個較小的百分比，但最近明顯有上升趨勢，這不單與政府希望藉着新住宅印花稅減少投資需求的目標相違背，更令到整個樓市的氣氛轉趨熾熱。為杜絕投資者通過「一約多伙」迴避新稅率，政府決定即時收緊新住宅印花稅的機制。

梁振英提出建議修訂法例，倘買家以一份文書購入多於一個住宅物業，有關交易須按15%的新稅率來繳稅。為照顧有真正自用需要的香港永久性居民買家，稅務局會按每個案情況，並參考相關文件，包括圖則、公契、佔用許可證等，來決定有關物業是否屬於「一個住宅物業」（定義見附表）。有關安排於今日凌晨生效，特首會盡快向立法會提交法例修訂建議落實收緊安排。

特首指，政府房屋政策在大力增加土地和房屋供應同時，亦致力壓抑來自外地客、投機者和投資者的需求，讓港人買樓自住可以得到優先。港府去年11月的新辣招減少投資需求，「但樓市仍然受到全球性超低息大環境所影響，我們不能夠對樓市繼續泡沫化掉以輕心。」

張炳良：當局並沒有疏忽

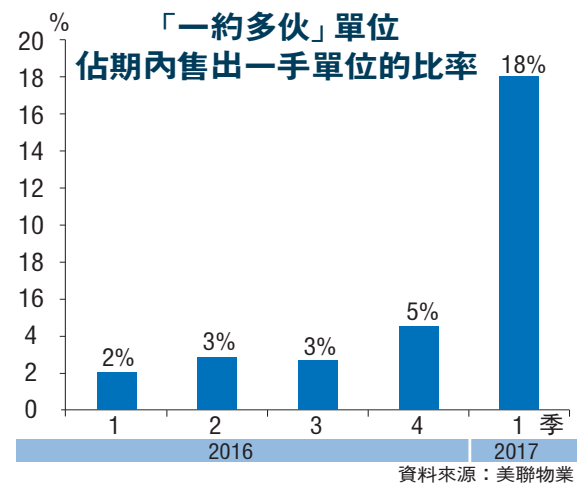
事實上，「一約多伙」問題近日多次被社會提出來討論，指其令新增供應無法落到用家手上，加劇樓市供不應求。又被指是搶高樓價的幫兇，金管局據悉已去信銀行及接受存款公司等認可機構關注情況，提醒他們承造這些按揭時，要謹慎管理風險。

陳茂波強調，「一約多伙」個案有上升趨勢，有需要「出招」，數據顯示今年1月錄得約30宗「一約多伙」，2月升至約50宗，3月則高達80宗。張炳良說，以往（去年8月至11月間）涉及「一約多伙」個案佔比約3.6%，去年11月政府「加辣」後，有關比例上升至4.7%，期間有出現「一約七伙」的個案，當局有理由相信有人以此規避印花稅。

據美聯物業統計顯示，「一約多伙」在去年首三季只佔當時已售新盤成交比例的2%至3%，第四季升至5%，今年第一季便飆至18%；若以單月計算，3月比率甚至高達22%，較2月的17%高出5個百分點。張炳良認為，早年引進雙倍印花稅時，「一約多伙」情況並不顯著，認為當局並沒有疏忽。

買家搭尾車 連購形蒼4伙

政府出新招後，市場指有買家漏夜趕尾班車，以4,847萬元購入新地筭箕灣形蒼4個單位，慳稅400多萬元。另外，長實旗下馬頭角君柏、馬鞍山星漣海，麗新將軍澳藍塘做等盤即時延長營業時間至昨晚11時59分。經紀亦狂以電話、發WhatsApp急call客作最後衝刺。



政府籲留意住宅供應增

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 持續低息環境，造就樓價連年升，惟近來風向轉變惹來不少機構關注。財政司司長陳茂波昨日提醒指出，市民應留意未來加息風險，以及在潛在供應創新高下對樓市的衝擊。

特首梁振英、運輸及房屋局局長張炳良及陳茂波昨日一同出席「加辣」新聞發佈會。陳茂波在會上指出，美國加息在所難免，而「6月份加息機會相當高」，又強調在聯繫匯率的政策下，本港息口不可能一直不加，當進入加息周期後港樓市將有所調整，市民應留意加息風險。

陳茂波又提到，本港一手潛在供應量創歷年新高，未來3年至4年供應量料逾9.4萬伙，未來5年或高達10.1萬伙，即平均每年有2萬個單位落成，勢將影響樓市。



■特首梁振英聯同財政司司長陳茂波、運輸及房屋局局長張炳良在昨晚7時半左右突然召開記者會。記者 劉國權 攝

「一個住宅物業」包括：

- 一個住宅單位連一個車位
- 兩個相連戶之間の間隔牆已被拆去，打通成一個單位，已獲批圖則
- 住宅單位連其上的天台
- 住宅單位連毗鄰花園

議員料中短期奏效 長遠仍需靠增供應

香港文匯報訊 (記者 文森) 政府昨日針對「一約多伙」逃避新辣稅者出招，不少議員認為新措施能在短、中期遏抑樓價，顯示當局打擊「炒樓」決心。

工聯會立法會議員郭偉強認為，政府收緊「一約多伙」限制的安排適切及合時。不過，他指辣招僅能遏抑短、中期的樓市，長遠而言需透過增加房屋供應來穩定樓市。他建議政府為剛組織家庭的人士提供「限價樓」，協助他們上車。

工聯會立法會議員麥美娟亦說，新措施顯示政府打擊樓市升勢的決心。被問及是次稅率提高至15%，力度是否足夠？她說，加辣的幅度要小心研究，若太重或會加換樓客的成本。她又指，樓市升幅原因不止是關乎印花稅，要樓市平穩需要從供應着手，促請當局協助市民置業。

柯創盛：堵塞漏洞

民建聯立法會議員柯創盛對措施表示歡迎，指「一約多伙」原是辣招的漏洞，過去亦有討論，只是政府認為「一契多戶」並不普遍，加上有半途加辣的問題，一直沒有處理。不過，他說，現時市場的訊息非常清晰，有相當數量的投資者不斷利用漏洞，以一張買賣契掃入大批單位，結果令真正用家更難「上車」，根本違背辣招的原意，歡迎政府堵塞該漏洞。

市場回應

地產建設商會執委會主席梁志堅

■樓市應由市場自行調節，新措施會令地產商失去買樓收租客，但修補漏洞無可厚非，建議政府酌情處理購入新樓作宿舍的投資者。

新地副董事總經理雷霆

■新措施對集團旗下新盤的影響不大，以新地旗下南昌站匯璽為例，上周購買超過一伙買家只佔非常少數，所以不會影響集團未來推盤步伐。

美聯物業住宅部行政總裁布少明

■新措施料對一手市場衝擊較明顯，二手影響輕微，由於一約多伙買家較具實力，或促使大手客轉為購買大價物業，豪宅市場因而受惠。

利嘉閣地產總裁廖偉強

■新措施難免對一手帶來輕微心理影響，實際影響不大。至於二手向來並不多見，不構成影響，但有助略為平衡一二手入市傾向。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文

■新措施對發展商影響不大，因許多樓盤都超賣，反而一般買家會有機會買到樓。投資者買新盤意慾減少，但部分發展商或提高優惠以抵消影響。

理工大學建築及房地產學系教授許智文

■一約多伙大多牽涉一手樓，而影響樓價的多個指標則是基於二手成交數字，故新措施對樓價料無明顯影響，但會影響樓市氣氛。

經絡按揭轉介市場總監劉國圖

■收緊一約多買對有自住需求的買家有利，以現時樓市的用家需求強勁，料對一手銷情影響不大，估計發展商會推出回贈等優惠吸引客源。

新盤首當其衝 珀御開價煞停



■珀御最新銷售計劃改為開放示範單位。資料圖片

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、蘇洪鏘) 政府昨日突然公佈收緊「一約多伙」的投資行為，許多發展商都被殺個措手不及。屯門新盤珀御，提供321伙，發展商原訂今日開價首批68伙，發展商昨晚8時左右臨時變陣改為開放示範單位，至明日才會開價。另外，長實新盤北角維港頌

今日開賣152伙，大手客無法「一約多伙」下料會卻步，銷情應會受到衝擊。

維港頌維持今日銷售

長實北角維港頌銷售安排顯示，今日將即日抽籤分3輪進行揀樓，A、B組為大手買家，可以優先揀樓，其中A組人士最少要購買兩伙4房單位，以價單最平四房單位折實價約3,849萬元計算，A組買家須認購最少價值逾7,600萬元物業方可有資格入場揀樓。B組則可揀兩伙3房或兩伙4房戶，最後C組為其他散客。

截至日前，維港頌共收到約740張票，據悉A組佔45張、B組佔172張，合共約217張。換言之，大手客佔入票量的217張或近30%。業界預料政府收緊「一約多伙」，肯定會對這批大手客造成影響，因為以上述購買兩伙最平入場費7,600萬元為例，「首置客」之前只需要付大約330萬元稅，但之後就要付740萬元左右，前後的稅項相差高達400多萬元。

因應政府突然出招，長實旗下多個樓盤包括馬頭角君柏、馬鞍山星漣海，麗新將軍澳藍塘做都將營業時間延長至今晚12點前，部署通宵賣樓。亦有買家趕尾班車，剛以4,847萬元掃入新地筭箕灣形蒼4個

單位，慳稅408.5萬元。

此外，啟德龍譽將於周五開售93伙，加價3.5%，發展商亦傾向大手客優先認購，更採用先到先得方式，料亦受到衝擊。多個新盤昨日宣佈加價，可說「生不逢時」，其中百利保、富豪酒店旗下元朗洪水橋富豪·悅庭更新價單，以定價計加價至少兩成，到最高加57.8%。

各盤醞釀加價或煞停

恒地馬鞍山迎海第4期迎海·駿岸，昨日突然停售4伙、第3期迎海·星灣御亦上載新銷售安排，顯示11伙單位即日起亦停售。市場估計可能加價，但相信亦會煞停。其餘新地錦田北言之，大手客佔入票量的217張或近30%。業界預料政府收緊「一約多伙」，肯定會對這批大手客造成影響，因為以上述購買兩伙最平入場費7,600萬元為例，「首置客」之前只需要付大約330萬元稅，但之後就要付740萬元左右，前後的稅項相差高達400多萬元。

因應政府突然出招，長實旗下多個樓盤包括馬頭角君柏、馬鞍山星漣海，麗新將軍澳藍塘做都將營業時間延長至今晚12點前，部署通宵賣樓。亦有買家趕尾班車，剛以4,847萬元掃入新地筭箕灣形蒼4個單位，慳稅408.5萬元。此外，啟德龍譽將於周五開售93伙，加價3.5%，發展商亦傾向大手客優先認購，更採用先到先得方式，料亦受到衝擊。多個新盤昨日宣佈加價，可說「生不逢時」，其中百利保、富豪酒店旗下元朗洪水橋富豪·悅庭更新價單，以定價計加價至少兩成，到最高加57.8%。

「首置客」曾一約掃15伙

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 「一約多伙」的問題有多嚴重呢？早前有報道指，南昌站新盤匯璽首兩輪銷售接近四成來自大手掃貨，估計當中極大部分屬於「一約多伙」的個案。由於他們屬「首置客」，毋須繳付去年11月實施的15%辣稅，只須付4.25%從價印花稅，最終出現嘉華啟德嘉匯有本地「首置」投資者斥資1.45億元掃入15伙，成為目前涉及單位數量最多的避稅個案。一手物業與二手物業近月都出現「一約多伙」的情況，但由於一手借貸成數、優惠更多，加上不少發展商對大手投資者提供優先認購，以及單位選擇多元化，大手投資者自然傾向購入新盤。

一次過慳逾1400萬

以上述一客15伙為例，如果拆開15伙平均單位售價約966萬元，假設拆開逐份合約計算，第一份合約仍可以用首置印花稅4.25%計算，即支付41萬元，其

餘14個約1.355億元的貨值則須用15%新印花稅去計，即支付2,032.5萬元，合共2,073.5萬元。但若以「一約多伙」去計，15伙則只須劃一支付4.25%的首置印花稅，即僅616.25萬元，變相慳稅達1,457.25萬元。

商賈盡用優惠入市

此外，一名本地首置客3月曾斥約7.6億元購入西半山尚環6伙，原本須支付逾1億元印花稅，但用首置方式則只需付3,230萬元稅項，慳稅達6,808萬元。另外，亦有傳百老匯電器老闆李子良家族斥約2.3億元連購

南昌站匯璽11伙，慳稅2,247.5萬元。另外，多個新盤如筭箕灣香島、鴨脷洲南區，左岸都有大額的「一約多伙」個案。

除嘉匯錄得「一客15伙」，不少城中名人亦以「首置客」身份避稅，好像大鴻輝主席梁紹鴻及相關人士曾花費逾12億元，購入山頂MOUNT NICHOLSON的3個單位，其中兩伙以9.12億元「一約」購入，單位平均呎價逾10.48萬元，創下亞洲分層住宅新高。另一伙則由其家人以「首置」身份買入，3個單位合共慳稅逾1.3億元，估計為現時最大宗慳稅個案。



■嘉匯錄得「一客15伙」個案引起社會討論。資料圖片