

# 打擊囤盤托市 港府研空置稅

## 陳茂波：9500伙新盤落成未賣 數目顯著上升

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港樓價高升不退，令香港成為地球上最難置業的城市。政府懷疑有發展商囤盤托市，個別為追求高價，以「啲牙膏式」招標賣樓，手法極有問題。由於發展商囤積單位，即使政府積極覓地推地，仍無法令市場供應增加。財政司司長陳茂波昨表示，至去年底發展商手上有9,500伙落成單位未賣出，數目顯著上升，政府正研究如何處理。他並表明，增設空置稅也在考慮之列，但目前本港住宅空置率僅3%，屬低水平，故政策要鎖定目標，未必全面去做。

陳茂波今年1月份被問到會否推出空置稅時，仍指未必適合，但昨日在網台訪問中「口風」有所鬆動。他表示，留意到截至去年底，發展商手上有9,500個單位落成但尚未賣出，與去年初比較顯著上升。他說：「空置稅是其中一個考慮範圍之列，我哋啱家整體空置率(私人住宅約)3%幾，以這個空置率來說屬低水平，所以當我們去諗點樣做時，目標要鎖定，未必全面去做。」被問到目標是否針對新樓或對象為何人，陳茂波則表示尚在研究，不便透露。

### 去年私宅空置率3.8%

運輸及房屋局資料顯示，截至去年12月，一手私宅中，落成後仍未賣出的單位數量約9,000伙，較2017年初8,000伙增加12.5%。回顧近年數字，2015年落成未賣的新樓曾經低至5,000伙，即近3年間，一手落成單位未售出的數量足足增加80%。而差估署資料顯示，近年私人住宅空置率企企，由2012年的4.3%，一直下降至去年的3.8%。

地產及建造界立法會議員石禮謙

指，不清楚未賣出單位有近萬個的數字是如何計算出來，需要數據研究。他認為，在現時樓價高企下，發展商不介意交稅，但亦指政府不能只靠稅收解決問題。

### 稅務學會憂執行有難度

稅務學會副會長崔慶昭認為，徵收空置稅可以令香港住宅單位供應數量增加，但會令香港簡單稅制複雜化，而且如何界定為空置，執行上會有難度。「香港不少人士的居住模式是在港住半年、外地住半年，這些是否屬空置？如果豁免的話則會增加行政上的麻煩。」他認為，要解決樓市失衡，必須由根本着手，增加土地供應。

業界人士指，空置的定義廣泛，除新盤落成後未推出的單位外，正在裝修的物業也是空置，假如業主長期去旅行又或正在接受治療而住院亦為空置。更甚者，或許有人為避免交稅而以超低價租予親朋戚友。因此政府除非只針對性地對新盤空置徵稅，否則若全面徵稅，政府要證明哪個單位屬於空置，行政成本相當高昂。

### 租管不能解決責租問題

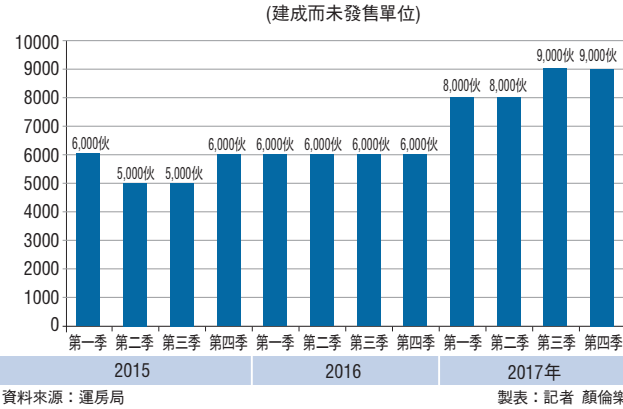
事實上，近期政府的回應亦看得出政府的空置稅或有針對性。陳茂波近日指出，部分發展商近年傾向以招標形式出售一手樓盤，令樓價透明度大減，更被指為樓市「拾價」，私樓售價屢創新高。他更舉例指，最近有住宅項目在300多個單位中，只將2個單位招標，而本港新盤落成後仍未賣出的單位數目正上升，因此正檢視能否改善相關銷售手法。

另一項也備受關注的樓市政策是租金管制，被問到會否設立租金管制的時候，陳茂波昨日指，租金管理措施並不能解決現時租金高昂的問題，反而會對租金、樓宇維修保養等問題，帶來不良影響。



財政司司長陳茂波指，樓市政策要鎖定目標，未必全面去做。資料圖片

### 近年一手私樓貨尾量變化



資料來源：運房局 製表：記者 顏倫樂

### 近年私宅空置率

年份	空置率
2012年	4.3%
2013年	4.1%
2014年	3.8%
2015年	3.7%
2016年	3.8%

資料來源：差估署

## 二手大型屋苑 萬元內「絕種」

香港文匯報訊 樓價持續飆升，一向被譽為是「上車天堂」的天水圍嘉湖山莊，最新平均呎價也升穿1萬元，「登堂入室」之路變得更为遙遠。統計顯示，嘉湖山莊2月平均呎價首度升破1萬元大關，報10,023元，意味全港50指標屋苑均全線晉身「萬元戶」，呎價萬元以下指標屋苑正式絕跡市場。

### 嘉湖山莊上月呎價破萬

綜合利嘉閣地產研究部數據，2月全港50個指標屋苑的加權平均實用呎價，歷史性衝破萬四元大關，報14,185元，較1月的13,919元再升1.9%，連續第13個月升破頂。若以2016年3月10,883元的升浪起點計，樓價已連升23個月，累積升幅高達30.3%，並較2015年8月的上次峰頂累升15.9%。

回顧全港三區樓價全線創新高。港島區8個屋苑上月加權平均實用呎價升2%，報17,048

元。值得注意的是，龍頭屋苑太古城平均呎價首破2萬大關，高見20,300元。

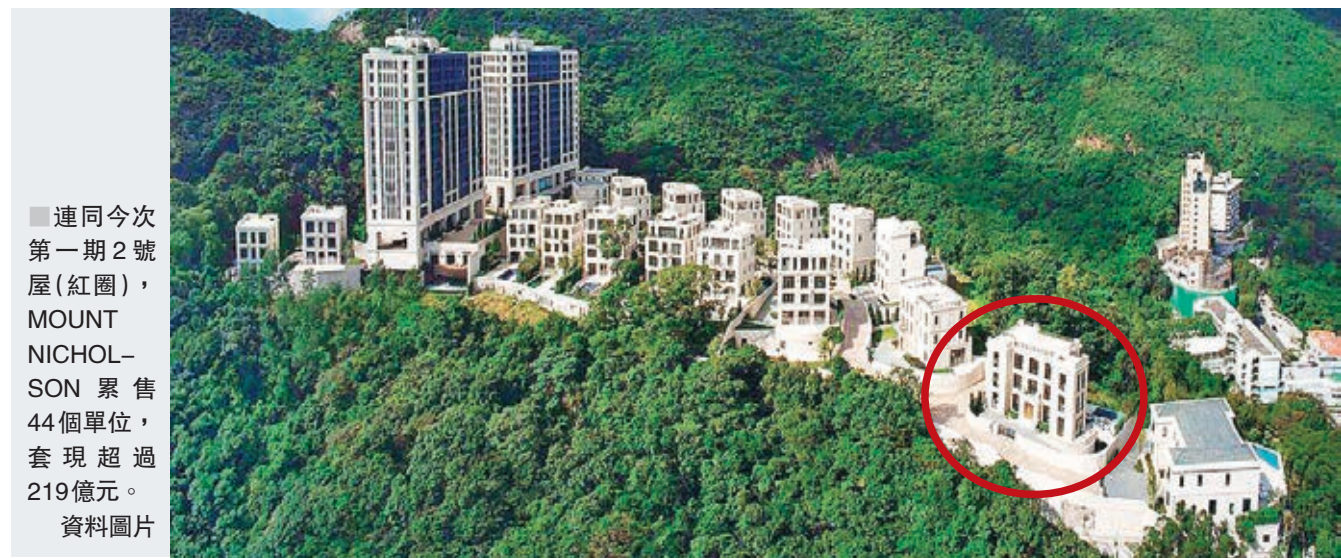
### 本港三區樓價全線破頂

至於新界區21個屋苑平均呎價亦步入新階梯，升2%，報12,185元。九龍區21個指標屋苑平均呎價報15,326元，升1.7%，亦創新高。

### 2月買賣398宗 按月挫52%

50指標屋苑交投量經過早前連升6個月後，碰巧上月為農曆新年淡市終出現斷纜情況，2月交投量急跌52%，僅錄得398宗買賣，創下6個月新低。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，新春期間屋苑交投相對冷清，而展望3月，由於政府未有再對樓市作出干預，加上新盤開售反應十分理想，將帶動整體樓市，料本月指標屋苑交投量將可倍升，而樓價漲勢料在1%至2%之間。



連同今次第一期2號屋(紅圈)，MOUNT NICHOLSON 累售44個單位，套現超過219億元。資料圖片

## MOUNT NICHOLSON 呎價15萬 連創亞洲紀錄

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）超級豪宅售價高處未算高。由九倉及南豐合作發展的山頂MOUNT NICHOLSON第一期2號屋以13.99億元售出，呎價達151,785元，料成交價及呎價均創亞洲屋苑式洋房新高。

### 面積9217方呎 13.9億售出

該洋房早前推出招標，並於本周二截

標，負責銷售的會德豐地產昨公佈，山頂MOUNT NICHOLSON第一期2號屋以13.99億元售出，呎價151,785元。洋房面積9,217方呎，擁前後花園共3,969方呎，另有1,866方呎天台，並有私人泳池及地庫停車場。

在此之前，全港最高呎價的洋房為山頂普樂道10號，洋房面積5,989方呎，於2011年以8億元售出，實呎133,578

元；而樓價最貴的洋房，則是去年10月售出的MOUNT NICHOLSON一期3號屋，成交價11.638億元，該洋房面積9,178方呎，呎價126,813元。

### 會德豐黃光耀：理想價錢

會德豐執行董事黃光耀對成交價感到滿意，認為是理想價錢，並指該洋房為項目三間特色大屋Signature House最後一間。

該盤共有19間洋房，至今已售出12間，套現約96億元。最大面積的一期1號屋於2016年底以10.8億元售出，當時已創全港屋苑式洋房新高，面積9,950方呎，呎價108,543元。不過，有關紀錄不足一年已被項目一期3號大屋打破，去年11月以近11.64億元售出，再創全港屋苑式洋房新高，按面積9,178方呎計，呎價126,813元。

資料顯示，MOUNT NICHOLSON所在的山頂歐歌信山道地皮，是由九倉及南豐於2010年以104億元購入，連同建築費約30億元，總投資約134億元，現時套現金額已比當年地皮購入價多出超過一倍，至少獲利85億元。

## MALIBU收逾5千票超購30倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤火熱，會德豐地產董事黃光耀昨日表示，旗下將軍澳日出康城MALIBU今日起一連兩日推售合共新一批320個單位，至昨晚7時收逾5,000票，比今日推售160伙超額登記30倍。當中，不少為向隅客，大手客佔約100組。

他對該盤今明兩日銷情相當有信心，緊接將推出特色戶招標，其中2伙位於第2、3座頂層連天台特色戶，面積1,600方呎，預料可挑戰區內新高呎價。

實績成績理想，會德豐亦積極買地。土地註冊處資料顯示，樓齡55年的跑馬地雲地利大廈55個單位連14個車位，獲財團以合共約20億元購入，最高成交實呎達3.89萬元。買家以世栢國際有限公司作登記，董事為薛建平。雖然公司登記並沒有會德豐高層，惟薛建平曾代會德豐處理不少物業交易，市場估計今次真正買家亦為會德豐或有關人士。

### Pokfulam 削折扣優惠

另一方面，九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永表示，西營盤63 Pokfulam昨修改價單削減優惠，其中120天付款計劃削減3.75%印花稅折扣，而現金回贈亦由6%下調至2%，並於下周一生效。他指出，該盤昨日再沽10伙，當中3伙為招標單位。他指，有機會下周加推高



市傳會德豐大手購入聖保祿中學旁的雲地利大廈(紅圈)單位。資料圖片

層單位，未來售出單位將挑戰項目新高。

### 米蘭站前主席掃名鑄

米蘭站前主席姚君達近年密掃磚頭，去年11月以3,730萬元購入尖沙咀名鑄42樓F室後，昨日再購入樓下41樓F室單位，雖然低一層，樓價卻貴逾600萬元，成交價4,338萬元，短短4個月搶貴16%，呎價36,701元。不過，今次以買賣公司形式進行交易，可節省15%印花稅。他透露，每伙單位面積1,182方呎，將申請入則打造複式戶，作投資用途。計及今次購入單位，姚君達共持有名鑄4個物業。

據悉，名鑄41樓F室賣方於2009年9月以3,359萬元購入，持貨近9年賬面獲利979萬元，升值29%。

## 太古地產料樓價續穩固



太古股份主席史樂山 記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）太古系昨日公佈全年業績。對於市場關注美國加息影響及私人樓宇供應增加，太古地產行政總裁白德利昨日認為，住屋需求強勁，市場資金充裕，近期新盤銷情亦暢旺，相信本港樓價仍穩固。集團仍有吸納土地儲備的胃口，會留意官地，並對合營方式吸收土儲持開放態度。

### 太古坊重建預租七成半

白德利表示，去年香港零售有復甦跡

象，而隨着人民幣走強、旅客消費持續增加，相信旗下商場今年的零售表現可持續復甦。至於寫字樓方面，預料租金可延續去年升勢，至於太古坊重建項目第一期已獲預租達七成半樓面。

### 年賺339.5億增1.26倍

據公佈，太古地產(1972)去年純利按年增1.26倍至339.57億元。期內收入按年增11%至185.58億元，營業溢利按年增1倍至349.3億元，每股基本盈利1.34元，

派第二次中期息0.52元，按年同期增加8%。至於太古股份去年純利增長1.7倍至260.7億元，期內收入年增29%至802.89億元，太古A(0019)每股基本盈利3.15元按年增54%，派第二次中期息1.1元；太古B(0087)每股基本盈利0.63元按年增54%，派第二次中期息0.22元。

昨日亦是太古股份主席史樂山最後一次以主席身份主持業績發佈會。他表示，享受任內接觸到不少人和事，期待集團在新任主席領導下再掀新篇章。

### 太古系全年業績

	太古地產(1972)	太古A(0019)	太古B(0087)
收入(億元)	185.58 (↑11%)	802.89 (↑29%)	
營業溢利(億元)	349.3 (↑102%)	358.64 (↑133%)	
純利(億元)	339.57 (↑126%)	260.7 (↑170%)	
基本溢利(億元)	78.34 (↑10%)	47.42 (↑55%)	
每股基本盈利(元)	1.34 (↑10%)	3.15 (↑54%)	0.63 (↑54%)
第二次中期息(元)	0.52 (↑8%)	1.1 (無變化)	0.22 (無變化)

整理：記者 蘇洪鏘