

# 財庫局文件揭 獲逾1億元差餉寬減 香港最大業主 擁1.56萬個物業

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)財政預算案中提出寬免差餉,財經事務及庫務局(下稱「財庫局」)文件近日披露,首10位可享有差餉寬減額合共高達2.6億元,涉及4萬個物業,首名繳納人更可獲逾1億元差餉寬減,名下物業多達1.56萬個,多過太古城整體住宅數目(約1.26萬伙)。業界人士推測,由於住宅、商舖、酒店及停車場亦需交差餉,該繳納人相信為大型地產商。據香港文匯報翻查大型發展商年報,發現單是恒地已持有舊樓重建樓面約400萬方呎,假設每單位500方呎計,即已涉及約8,000伙單位要交差餉。有議員建議,政府應檢討差餉寬免政策,如只限住宅及自住物業等。



市場人士認為,獲逾1億元差餉寬減的繳納人,手上單位不少應為商場店舖。香港文匯報記者梁悅琴攝

## 發展商投資物業樓面\*

發展商	總樓面(方呎)	備註
新地	2,980萬	包括住宅、商場/商舖、寫字樓、酒店、工業
太古地產	1,510萬	包括香港投資物業(商場、寫字樓、酒店等)
長實	1,400萬	包括攤佔合營企業,但不包括車位、酒店等
信置	1,186萬	包括投資物業及酒店樓面
九龍倉置業	1,170萬	主要為商場、寫字樓及酒店等
領展	1,000萬	主要收租物業為商場/商舖,另持有6.9萬個泊車位收租
恒地	930萬	已建成各類收租物業(連酒店)。集團作為大業主持有之舊樓重建樓面約400萬方呎。假設每個單位約500方呎,涉及約8,000伙

註: \*以最近期年報為準

製表: 記者 蘇洪鏘、顏倫樂

## 十大最多差餉寬減繳納人資料

排名*	差餉寬減額**	涉及物業
1	1.026億元	15,645伙
2	2,930萬元	5,038伙
3	2,490萬元	5,488伙
4	1,960萬元	2,047伙
5	1,950萬元	2,705伙
6	1,740萬元	2,748伙
7	1,480萬元	1,785伙
8	990萬元	2,133伙
9	996萬元	1,289伙
10	890萬元	1,258伙
總數	2.565億元	40,136伙

註: \*差餉繳納人可以是業主、佔用人或代理人。除個人名義,亦可以是公司; \*\*82%寬減額由繳納人先管理,即租客亦可受惠差餉寬減。

資料來源:財經事務及庫務局

製表: 記者 顏倫樂

財政預算案中早前提出寬免2017/18年度四季的差餉,以每戶每季2,500元為上限,政策涉及325萬伙物業,包括住宅與非住宅物業,預計政府將少收178億元。財庫局一份文件顯示,首10位可享有最多差餉寬減額的合共達2.565億元,涉及4.01萬個物業數目。當中,最高差餉寬免的繳納人可獲寬減達1億元,名下持有物業達1.56萬個。

### 大業主受惠租金飆升

與前年的數目相比,2016/17年度,首10位差餉繳納人的寬免額共有1.24億元,物業數目為3.99萬個,本年度物業可獲差餉寬免的金額與前年相比大為提升,反映過去一年租值大幅上升。立法會議員謝偉銓昨指出,除住宅外,商舖、酒店及停車場亦需繳交差餉,擁有這麼龐大物業的差餉繳納人,估計為大型公司的出租物業,並以商場等非住宅物業為主。他指出,出租物業處理差餉問題一般有三個做法,一個是租金包差餉,一個是由租客繳交差餉。就他了解,非住宅物業的租金大多數不包含差餉,即是要由租客負責交差餉,他個人之前租用寫字樓亦需交差餉,所以亦受惠差餉寬減。

而據香港文匯報翻查大型發展商最新年報(見表),其中以新地擁有投資

(出租)樓面最多,達2,980萬方呎,包括住宅、商場/商舖、寫字樓、酒店及工業等。另外,恒地披露持有待重建舊樓情況,作為大業主持有相關重建樓面約400萬方呎。假設每個單位約500方呎,恒地即涉及約8,000伙要交差餉。此外,近年不斷出售物業的領展亦持有1,000萬方呎出租樓面,主要為商場/商舖,另持有6.9萬個出租車位。

### 謝偉銓料租客亦可受惠

謝偉銓續說,公司或集團持有的單位,一般會上報一個繳納人負責交差餉,但最終未必是由該名繳納人交差餉,可能只是代為管理,最終租客仍能受惠。事實上,財庫局文件中亦提到,該10名享有差餉寬減額的差餉繳納人,其租約有超過82%訂明租金是不包含差餉,有關差餉只先由業主代繳,故此有關租客可受惠。至於住宅方面,亦同樣有以上租金包差餉與不包含差餉的情況,所以亦諮詢政府,會否擔心年宵寬免差餉後,會令業主傾向出租時訂明包差餉,最終導致租客未能受惠措施等,但他收到的政府回覆則說未看到有上述趨勢。

謝偉銓認為,政府應該進一步澄清該10名差餉繳納人所持有的約4萬個應課差餉物業中,住宅與非住宅比例,以免給予社會錯覺大地產商可以受惠差餉寬免。他重申,繳納人只是「代為管理差餉寬免而並無落袋」。另外,亦有立法會議員批評差餉寬免向大業主傾斜,建議限制每名差餉繳納人只能獲寬免一定數量的單位,或將之限制於住宅及自住物業等。

財庫局:改變做法需全盤討論

財庫局發言人說,認為若改變現行差餉寬減的做法,或須根本性地改變徵收差餉安排,涉及修訂法例和全面更改差餉電腦系統及資料庫,需要小心考慮和全盤討論。但政府透露,會盡量在年底前,就改善現行差餉寬減機制不同方案所作的分析和涉及的影響完成分析。

### 有差餉繳納人名下物業數目多過太古城整體住宅數目



香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港樓市供應不足,竟然有人持有1.56萬伙單位。這到底葫蘆裡賣的是什麼藥?

## 計差餉有學問 大商場隨時拆過百份

經營業務不同 租值分開計

財庫局發言人昨日回覆香港文匯報查詢時指出,差餉繳納人是指業主、佔用人或代理人,可以是公司或個人名義,而計算差餉是以估價物業作為單位,大致是根據物業用途區分。例如同一業主持有一個商場內的店舖A及店舖B售賣不同產品,計差餉便當作兩個物業計,而不會當商場是一個物業。發言人又指,但如果物業的用途一樣,則會以一個物業來差餉計算,因計算方法較為複雜,難以具體解說。

根據局方解釋,假設一個業主持有一個出租商場,而內裡有10間店,每間經營的業務都不一樣,則會分開不同物業的租值計算,當作10個物業計差餉。如此情況下,一個大型商場就有可能被分開幾百個物業來計差餉。相反,一籃子商用物業由同一業主持有,且用途劃一,例如停車場、酒店等,則會以同一份差餉租值來計算。意即就算有1,000個車位,由於都是停車用途,就可以當作一個物業計差餉。

### 廣告牌停車位皆當物業

發言人指,廣告牌、停車位等都屬一個物業,亦要交差餉。

# 逸新千呎平台「割房」劈價2成



長實地產投資董事郭子威(左)表示,荃灣海之戀·愛炫美優質單位將會加價10%。香港文匯報記者梁悅琴攝

**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 灣仔·比華利酒店  
日租450元起 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

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)因開價一年無人承接下,麗新發展昨日突將旺角逸新兩個平台大過單位的特色戶大劈價17.2%及20.2%,另外將18樓C揀定單位加價21.7%,該3伙於本周五重售。

是否因為該2伙特色戶當初開價太高而難去貨?麗新發展高級副總裁潘銳民昨坦言,由於同區沒有相類似的單位價值可供參考,去年4月首度開價以來,此類客可遇不可求,與其要再作宣傳吸客,倒不如因應市況回饋客戶。

### 麗新:因應市況回饋客戶

逸新昨日大減價的兩伙連平台特色戶,其中2樓F室開放式戶,面積187方呎,平台面積達1,196方呎,價單售價由698萬元大幅減至577.7萬元,減幅達17.2%,呎價為30,893元。至於2樓A單位,面積273方呎,平台面積880方呎,價單售價由898萬元減至716.5萬元,減幅達20.2%,呎價為26,245元。

另一伙18樓C為揀定戶,面積179方呎,價單售價加21.7%,最新售價451.7萬元,呎價為25,235元。

發展商同時減去現金付款2%折扣至最高7%優惠。當中,2伙平台特色戶折實價分別為537.26萬元及666.34萬元。

此外,長實地產投資董事郭子威昨表示,荃灣海之戀·愛炫美餘下68伙4房戶,其中12伙將於本周五以先到先得形式發售。

該12伙已於昨日加價最多3%,面積1,162方呎,定價3,082.7萬元至3,597.5萬元,維持最高25%折扣,折實平均呎價21,239元。

他指,旗下日出康城8期將於今年下半年申請預售樓花,預計年底開售。

### 海璇4房呎價56324元售出

新地旗下北角海璇最新以招標形式售出第1座12樓A單位,面積1,585方呎,4房雙套房間隔,成交金額8,927.3萬元,呎價56,324元,惟是次成交不涉及任何回贈優惠。

### 南津,迎岸超額登記12.8倍

恒地於田灣南津,迎岸次批23伙昨日截票,消息指,累收318票,超額登記12.8倍。該批單位於今晚開售。

# 舖王夥華置發展荃灣工廈

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)「舖王」鄧成波家族及旗下陞域(控股)昨日宣佈,與華置成立合資公司發展荃灣馬角街14至18號工廈項目,該廈現名為栢獅電子大廈,物業總樓面逾12萬方呎,預期項目完成後總樓面將提升近六成至約19萬方呎。

### 合資公司各佔五成

鄧成波家族及華置各佔50%權益,合資公司將負責項目營運及工程建設事宜,項目預計將於2019年竣工。資料顯示,鄧氏或相關人士於去年作價4.5億元購入現址全幢物業。

陞域主席鄧耀昇表示,集團投資於是次合作項目,實現集團積極併購並發展核心區工廈物業的發展目標。

至於華置高級經理(銷售及投資)戴健文表示,荃灣區近年有多幢新式工廈落成,如One Midtown及DAN6等,新地去年推售W212工廈,呎價更逾1萬元,荃灣區有望將成為新界區重點新式工廈發展區域,集團對工廈發展非常有信心。

### 林子峰沽海名軒商場賺2.7億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)市場消息指,資深投資者林子峰透過「賣殼」方式以11.6億元沽出紅磡海名軒基座3層商場,林子峰持貨一年多,賬面賺2.74億元。

### 持貨不足年半「賣殼」

林子峰去年1月斥8.86億元向泓富產業(0808)連租約方式購入紅磡海名軒3層位於3、5及6樓商業樓面,總樓面約77,021方呎,呎價11,503元。早前,市場有消息指林子峰放售3層商業樓面,是次以11.6億元造價易手,每呎樓面15,061元,林子峰或有關人士不足年半賬面賺31%或2.74億元。

## 佐敦新樂酒店放售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)逾60年歷史的佐敦新樂酒店持有人許氏家族委託仲量聯行標售物業,6月20日截標。項目具重建作商廈價值,市場估計,市值約30億元,每呎樓面地價27,602元。

### 重建增逾3萬呎樓面

由「酒店大亨」許讓成家族持有的佐敦彌敦道223號新樂酒店,於1950年代開業,提供160間客房。地盤面積約9,000餘方呎,現時總樓面約7萬方呎。據《尖沙咀分區規劃大綱核准圖S/K1/28》,該地劃為「商業」用地,最高可建樓面面積約108,684方呎,適合重建成商廈。



佐敦新樂酒店