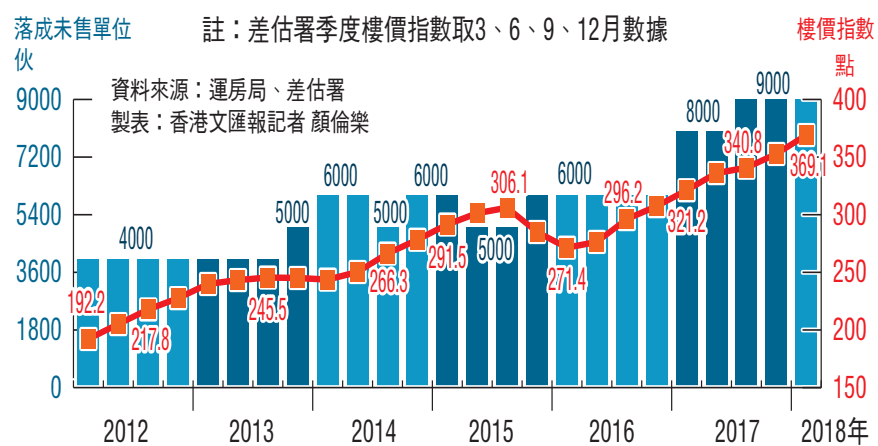


新盤研徵空置稅近尾聲

發展商囤積抬價 9000吉宅佔年供應量一半

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、實習記者 林沛其)本港樓市持續高燒,市場上已落成但未售的單位也越積越多,目前多達9,000伙落成新盤空置,相當於政府年供應目標的一半。一邊是越多人買不起樓,另一邊是起好了的樓卻不賣,財政司長陳茂波昨天透露,運房局對新盤開徵空置稅的研究已到了尾聲,如果決定實施會盡快公佈,他並透露政府對於限購亦有研究。

貨尾累積越多樓價越升



陳茂波昨出席立法會財經事務委員會會議,多名議員關注目前樓市熾熱、市民置業難等問題。他引述數據稱,住宅樓市今年至今持續活躍,首4月住宅成交平均每月約5,400宗,較去年同期上升7%。首4個月樓價上升7%,已較1997年的高峰高出117%;市民的置業購買力指數在第一季上升至71%,顯著高於過去20年44%的平均數,樓價已大幅超出市民的負擔能力。全港私樓租金指數在今年首4個月上升約1.49%。

空置舊樓無意徵稅

在回應會否推出空置稅時,他表示:「當局對一手樓空置正研究一些措施,運輸及房屋局對這方面的研究已接近尾聲,我們盡快會有一個決定,之後會有所公佈。」

他指出,根據運房局數據,去年12月底及今

年3月底已興建的未賣一手單位有9,000伙,相較於政府每年18,000伙的新供應目標,空置數字算大,亦影響政府努力造地的有效供應。他又指,政府研究中的空置稅,是針對發展商建成樓宇後未發售的單位。二手市場上的空置率小,無意納入徵稅範圍。

翻查資料,本港發展商大多都持貨力強橫,一個樓盤賣三五七年是等閒事,迄今最長紀錄保持者是華懋集團,其深井豪華花園就賣了足足31年,屋苑共2,830伙,由回歸前的1985年開售第一期,直至2016年6月中才賣完。

另根據差估署統計,去年本港住宅整體空置率為3.7%,較2016年微減0.1個百分點,而過去幾年,相關空置率多在3.7%至4.1%之徘徊。

限購政策亦有研究

有議員質疑現屆政府上任近一年,對樓市政

發展商持有的現樓貨尾

| 發展商 | 樓盤 | 首批推出日期 | |
|------|----------|------------------|----------|
| 恒隆 | 浪澄灣 | 2007年10月 | |
| | 藍塘道23-39 | 2016年11月 | |
| | 會德豐 | ISLAND RESIDENCE | 2015年10月 |
| | | NAPA | 2016年10月 |
| | | ONE HOMANTIN | 2016年3月 |
| 恒基地產 | 嘉苑 | 2010年3月 | |
| | 名家匯 | 2010年3月 | |
| | 翠峰 | 2010年4月 | |
| | 迎海1至4期 | 2012年9月 | |
| | 尚悅 | 2012年10月 | |
| | 凱譽 | 2014年4月 | |
| | 新地 | 天璽 | 2013年10月 |
| | | SHOUSON PEAK | 2013年12月 |
| | 華懋 | 紅山半島 | 2012年 |
| | 信置 | 逸瓏園 | 2015年12月 |
| 新世界 | 名鑄 | 2009年8月 | |
| | 漆林 | 2013年7月 | |

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

策只說不做,以及政府會否仿效內地城市及一些外國地區,考慮針對非本地市民執行限購。陳茂波強調,政府對樓市情況上心,但他不能隨便透露會採取甚麼具體措施,因會被市場解讀,恐防樓市被推波助瀾,但對於限購政策,他表示政府亦有研究。

對於政府有意向新盤徵空置稅,地產建設商會執委會主席梁志堅說,該會就政府開徵一手樓空置稅,短期會開會集合意見,及後向政府反映。

羅旭瑞:未必適合

世紀城市主席羅旭瑞昨天表示,外國不少地區有推行空置稅,但未必適合香港,「如果銷情好,發展商會盡快推盤,小型單位賣得快,而豪宅方面則不一樣,要慢慢銷售。」他認為,目前政府應開發更多土地以增加供應,長遠平衡市場供求。



2005年落成的浪澄灣,2007年10月首推600伙後封盤,貨尾分別於2012年5月、2013年11月至2014年年中、2015年夏天及2016年重推。資料圖片

海璇招標沽1伙造價8319萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)樓市越升越有,發展商益發惜售,續有新盤採用招標形式發售,實行價高者得。新地於北角海璇以招標形式售出第2座7樓A室,實用面積1,599方呎,成交價8,318.6萬元,呎價52,024元。發展商指出,是次成交不會享有2.975%至15%的印花稅優惠,以及不會享有6.5%特別優惠。

名鑄招標沽1伙 呎價6萬

新世界旗下尖沙咀名鑄亦以招標形式售出1伙複式特色戶,該單位成交價1.2648億元,位於63樓F室複式單位,實用面積2,108方呎,呎價達60,000元。項目今年累售3伙,均屬過億成交,累積套現3.6億元。項目現時僅餘2伙相連戶及7伙複式戶,全屬特色單位。

永泰地產及萬泰合作的沙田九肚灑濶再錄一宗花園複式戶成交,永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示,位於第2座地下及1樓A花園複式單位,實用面積2,181方呎,連487方呎花園,以6,673.9萬元成交,

呎價30,600元。他指,有見豪宅市場持續熾熱,集團正積極考慮加推特色戶應市。

白石角嘉熙98伙加價4.5%

新盤旺銷,發展商隨即加價。嘉華於大埔白石角嘉熙昨修訂1及2號價單,將當中98伙加價,平均加幅約4.5%,本周五生效。至於新世界於明日推售的北角柏蔚山,至昨晚累收逾1,600票,比推售247伙超額登記5.5倍,據悉,入票人士以港島區家庭客及用家為主,投資者亦有不少。

長實旗下馬鞍山星漣海於本周五推售10伙四房戶,長實高級營業經理楊桂玲表示,該10伙包括4伙四房連套房及6伙四房連雙套房單位,折實入場1,756.2萬元。星漣海現時還有62伙未出價單單位,包括三房及四房戶,會待現樓發售,該盤料於短期內獲批滿意紙,亦有機會於本月內開放兩個現樓裝修示範單位予公眾參觀。

富豪國際兼百利保執行董事范統昨表示,集團今年主力推售沙田九肚山項目富豪·山

峯,料9月獲批入伙紙,將以現樓發售,定價會參考附近樓盤價格。他形容,除中美貿易摩擦外,現時外圍環境尚好,經濟環境大致不錯,「股市都升返晒」,又預計加息不會加太快或太多,對樓市影響不會大。



富豪國際羅寶文(左)、百利保范統。香港文匯報記者蘇洪鏘攝

財爺舞劍 料意在售樓限期

特稿

面對市場上貨尾越積越多、樓價越升越高的狀況,政府無法置身度外。從財爺昨日講空置稅的口風來看,相信最後推出「改良版」的機會較大,應該不會對一手樓全面開徵空置稅,但會在迫使新盤推售時間上設立新規限,即是規定發展商要在某一時間內,全數推出該樓盤所有單位。也許有人會說,發展商若將訂價訂得高,全數推出該樓盤的所有單位,也幫不了買家。不過,筆者覺得有用。

年初曾關注「300伙招標2伙」

政府的確不宜逼發展商減價賣樓,但只要發展商將所有單位推出市場,其價錢若是市場能承受的,發展商口中的「剛需」自然會承接;反之若半年、甚至一年都賣不出一個單位的,就不難判斷其訂價是「堅離地」,那時就請發展商自圓其說吧。

說得更明白些,筆者覺得今次政府是想打擊那些「啲牙膏」式招標賣樓的手法,尤記得年初財爺曾說,對於有樓盤300伙只招標2伙表示關注。若果真的實施要求發展商須在限期內推售所有單位的措施,其中一個明顯效果就是,今後大型新盤難以再用「啲牙膏」招標賣樓;另外,發展商在訂價上,就要考慮市場的真正的承接力,訂高了賣唔去,訂低了會「賺少了」。

近月市場上就流傳一則傳聞,話說一個「多次一Q清袋」的某大發展商售樓大員「被辭職」,原因是「新盤賣得好=訂價低=令公司賺少了」,據說是令公司「損失了」幾十億。所以,筆者非常懷疑,以香港發展商的勢力,他們怎會就範。筆者覺得最可能的方案是:發展商接受限期內推售所有單位的新規限,但樓價則堅持分批來訂,繼續賺到盡。

香港文匯報記者 顏倫樂

壽臣山9萬呎地價60億 屋地新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)繼早前新地以逾251.6億元投得啟德地王後,市場再錄得超高價地王成交。由本港名門望族周壽臣家族後人持有的壽山村道39號屋地,市傳由中資財團以約60億元投得,創全港私人屋地造價新高。

這幅位於港島南區壽山村道39號的地皮,佔地約92,087方呎,現址被劃為「住宅(丙類)3」用途,最高地積比率為0.75倍,可建樓面為69,065方呎,屬港島南區少有的大型屋地推市場招標,最高可建3層高物業。地皮早前由業主委託測量師行低調標售,並於今年4月底截標,以市傳成交價計算,每呎樓面地價達86,875元,已相當於「麵包價」。

重建後呎價料15萬

業內人士指,項目現址是名為明園的豪宅項目,建有兩幢分層式住宅,建有12伙,早於1965年落成,樓齡約53年。物業能望到海景,具有一定重建價值。

此前全港最貴重的屋地,為何東家後人

於2014年12月沽出的山頂道75號何東花園,作價51億元,買家為內地富豪中逾置業主席張松橋,若今次成交價屬實,將刷新地價紀錄。

豪宅呎價近一年屢創新高,如上月山頂Mount Nicholson一幢洋房便以近14億元售出,單位面積9,217方呎,呎價高見15.2萬元,創亞洲洋房呎價新高。而目前壽臣山現樓洋房成交呎價逾8萬元,較新的項目包括新地壽臣山洋房項目SHOUSON PEAK,近月有洋房以2.6226億元成交,平均呎價81,498元。

有測量師估計,上述地皮位置較高,接近深水灣道頭段,享有開揚海景,預期重建後洋房每呎售價高達15萬元。

周壽臣為20世紀初期香港政商界著名人物,曾於1918年參與創立東亞銀行,並擔任該銀行之主席長達30多年。周壽臣為香港殖民地時期第一名華人議政局員,作為政府及民間華人的溝通橋樑。由於周氏極具地位,壽山村道以他名字命名。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)何文田天鑄錄得天價車位成交!消息稱,天鑄2樓一個單號車位以高達600萬元於二手市場轉售,比去年中英皇國際旗下西營盤單幢樓維港峰一個1樓14號車位以518萬元售出的舊紀錄再升15.8%,成為全港最貴車位。

九龍對上一個最貴車位為九龍站凱旋門,上月成交價500萬元。事隔僅一個月,天鑄車位已衝上「6球」,足以購入旺角利奧坊,凱岸一個低層252方呎一房戶。原業主去年7月僅以340萬元購入,不足一年轉手賣貴76%。資料顯示,今年3月,何文田天鑄2期1樓雙號車位以490萬元成交,但短短兩個多月同一屋苑車位價錢已升22.4%,並

本港貴價車位排行榜

| 車位所在 | 成交價 | 成交日期 |
|-------------|-------|---------|
| 何文田天鑄2樓單號 | 600萬元 | 2018年6月 |
| 西營盤維港峰1樓14號 | 518萬元 | 2017年年中 |
| 九龍站凱旋門B1層單號 | 500萬元 | 2018年5月 |
| 何文田天鑄2期1樓雙號 | 490萬元 | 2018年3月 |
| 西半山琥珀1樓P17 | 480萬元 | 2016年9月 |
| 西營盤維港峰1樓3號 | 480萬元 | 2017年3月 |

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

成為全港最貴車位。

5月成交量重上千宗

據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示,5月份純車位註冊量錄1,071宗,按月升約17%,自去年8月後首度重上千宗水平,並創

9個月新高。

至於金額方面,錄約22.52億元,按月升約13.7%,更達至17個月高位。

該中心高級經理張蓓蓓指出,5月份純車位註冊量重上千宗水平,當中交投最多的是新晉屋苑。據資料顯示,月內純車位註冊量最多的項目為海天晉,其次為NAPA及傲藍天。

逾百萬元純車位註冊量佔比愈來愈高,自2016年突破50%後,去年續攀升至約67%。

若以金額劃分,今年首5個月純車位註冊量共錄4,264宗,當中逾百萬元純車位註冊量錄3,133宗,佔約73.5%;100萬元或以下個案為餘下的1,131宗,佔約26.5%。