

空置稅傳累進制徵 設「反避稅」防囤積

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓價高燒早為市民詬病,社會已為之付出沉重代價。為打擊地產商囤積抬價,政府研究推出空置稅一事已接近塵埃落定階段。繼日前有消息指,空置稅將以差餉機制徵收一手樓空置稅,對於落成後一段年期仍未出售的一手樓,或需繳交以倍計的差餉。昨日有網媒引述消息指,空置稅會以累進方式徵收,政府還考慮推出「反避稅」措施,防止地產商將單位「左手交右手」避稅。

空置時間愈長徵收差餉愈多

網媒《香港01》昨引述消息人士指,按

當局的構思,若一手單位於獲批入伙紙後一年仍未售出或租出,便會被歸類為空置單位,並以累進方式徵收稅項。政府打算利用調整差餉,以累進方式徵收「以倍數計」的差餉,即空置時間愈長,徵收差餉愈多。政府將會透過修改現有《差餉條例》以便執行,行政上會較為方便。

至於「空置」定義,報道指是由單位獲批入伙紙後的一年仍未售出或租出起計。至於會否引致有地產商將單位「左手交右手」避稅,報道指政府也考慮「反避稅」方案,如要求地產商以市價價錢賣出或租出單位。不過,報道又稱,雖然政府對推出一手樓空置稅非常有決心,但由於內部

有不同說法,故至今尚未有「拍板」方案,現階段仍停滯不前。

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。多位官員近日相繼發聲,運房局局長陳帆上月23日在立法會回應議員質詢時就表示,截至今年3月,已落成樓宇中,未售出一手私人住宅單位有約9,000個,當中6,000個為去年或今年第一季落成,餘下3,000個於2011至2016年落成。他指出,部分空置單位或由發展商自用,及出租作服務式住宅,亦有部分為完全空置,當局留意到貨尾單位數目有上升,並研究如何

處理。他又認為,不論開置數量多寡,政府有責任促使發展商盡可能調動單位,供市民使用。

陳茂波：影響政府造地效果

財政司司長陳茂波本周一(4日)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。他指,根據運房局數據,去年12月底及今年3月底已興建的未實一手單位有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。

翌日(即6月5日)財庫局局長劉怡翔及特首林鄭月娥對樓市熾熱表示關注。其中,林鄭月娥表示,政府對樓價快速飆升「非常關注」,指治本的方法一定是增加供應,尤其大片土地供應由何處來,希望某些關注團體不要因為反對某一種開拓土地的方法,而轉移視線到例如人口政策或入境政策等。而供應未到位時,她表示會由房屋政策入手,包括重新檢視現時房屋方面的售價問題,以至在現有可以建屋土地中的分配問題等,強調各方面可以增加房屋供應,特別是讓需要協助的家庭可以上樓、置業的措施,政府都會認真考慮。

新東樓價瘋升 癡過去年全年

指數半年飆14.72% 跑贏CCL及其他三區

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港上半年樓價繼續大幅飆升,以新界東的升幅最為顯著。據中原地產研究部資料,今年至今(截至6月8日)CCL中的新界東樓價指數累升14.72%,升幅超越2017年全年的14.04%,並且明顯跑贏CCL及其他三區的指數升幅。新界東樓價指數升幅強勁,主要受細單位升幅帶動,如較多上車盤的指標樓盤沙田第一城,呎價由去年底的14,071元,升至最新的17,808元,升幅達26.5%,去年全年則僅升2.41%。

今年以來,整體CCL累升10.05%,分區指數方面,港島區累升9.99%,九龍區累升10.16%,新界東累升14.72%及新界西累升8.8%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,新界東樓價指數最新報198.17點,指數相隔156周(即大約3年)之後,再度連續5周創歷史新高。按周則升0.15%,兼連升6周共4.85%,是94周(大約2年)以來再現。新界東樓價指數是四區指數中最接近200點,現時相差1.83點,相信今年中有望升穿200點高水平。

港島獨跌 中小單位連升

統計又顯示,啟德新地王誕生當周,四區樓價三升一跌。九龍樓價指數報179.46點,為歷史第四高,按周升2.2%。新界西樓價指數報164.63點,為歷史第三高,按周升0.35%。九龍及新界西指數同樣結束兩周連跌。不過,港島樓價指數上周創新高後輕微回軟,報190點,為歷史次高,按周跌

1.32%。至於中原城市領先指數CCL最新報181.6點,為歷史第四高,按周僅微升0.01%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報184.31點,創歷史新高,按周升0.47%。CCL(中小型單位)報182.13點,為歷史第三高,按周升0.29%。上述CCL三大整體指數齊升2周,當中CCL Mass升幅最多,累升1%;其餘CCL(中小型單位)升0.78%,CCL升0.35%。CCL(大型單位)報178.83點,按周跌1.46%,指數早前連續6周創歷史新高後回軟。

新界東近期樓價升幅明顯,相信主要受細單位升幅帶動,而且有單位越細升幅越勁的趨勢。當中,大埔嵐山的迷你戶就不斷錄得高價成交。中原地產趙愛蓮表示,嵐山3座中層H室,面積179方呎,開放式間隔,剛以380萬元沽出,實呎21,229元,創區內上車屋苑呎價新高,打破數日前同區屋苑另一個開放式單位以21,204元所創下的舊紀錄。此類單位,2014年以「一家親」形式連同層

大單位出售,之後有業主拆售,成交價約200萬元左右。

新盤開賣 二手睇樓客減

睇樓量方面,由於周六日(6月9日至10日)兩大新盤合共推出逾400伙單位,分薄市場的購買力。中原地產十大屋苑本周末錄得577組睇樓預約,較上周錄585組跌1.4%。美聯物業周六日15個指標屋苑預約睇樓量錄約462組,按周亦跌約4.7%,連跌兩周。利嘉閣地產統計全港50個指標屋苑共錄1,470組客戶於周六日預約睇樓,按周減少2%,亦連跌兩周。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,新盤持續成為市場焦點,二手業主亦十分惜售,叫價硬淨。加上美國即將議息,買家密切關注未來息口走勢,導致睇樓量按周下跌。但美聯物業住宅部行政總裁布少明有不同看法,指美國加息屬市場普遍預期之內,相信良好經濟基調等下,本港樓市走勢仍穩步向好。

新界東樓價升幅跑贏大市

	2017年12月31日當周	最新	半年升幅
CCL	165.02點	181.6點	+10.05%
港島	172.75點	190點	+9.99%
九龍	162.9點	179.46點	+10.16%
新界東	172.73點	198.17點	+14.72%
新界西	151.31點	164.63點	+8.80%



■ 啟德第1F區1號新地王以251.61億元成交當周,全港四區只有港島指數獨跌。資料圖片

新界東樓價升幅跑贏大市



樂年花園980萬登居屋王



■ 樓齡23年的深水埗樂年花園超越旺角富榮花園,登上全港居屋王。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價高企,各區屋苑不斷破頂,居屋亦不例外。房協旗下深水埗樂年花園2座中層A室,面積624方呎,土地註冊處資料顯示以980萬元自由市場價售出,呎

價15,705元,打破今年3月旺角富榮花園售920萬元舊紀錄,創全港居屋成交金額歷來新高。

怡閣苑兩房破頂價650萬

深水埗另一居屋苑怡閣苑亦錄自由市場同類單位新高價沽。中原地產雷澤麟表示,怡閣苑B座低層08室,面積530方呎,兩房間隔,以自由市場價650萬元承接,折合實用呎價12,264元,創同類單位新高。據了解,原業主於2003年2月以106萬元購入單位,當時單位已補地價,是次沽貨賬面可獲利約544萬元離場,單位升值5.1倍。

九龍區二手交投暢旺,優質居屋單位放盤搶手。世紀21家天下物業黎振傑表示,新近錄得大角咀海富苑成交,單位為海寧閣高層03室,面積541方呎,剛以自由市場價593萬元沽出,面積

呎價10,961元。原業主於2000年4月購入上址,當時作價133萬元(已補地價),持貨至今將單位轉售,賬面獲利460萬元離場,單位18年升值近3.5倍。

薛芷倫擬辣稅赤柱置業

此外,市場再錄名人入市,土地註冊處資料,赤柱富豪灣D型雙連屋,面積3,384方呎,上月以9,750萬元售出,實用呎價28,812元。買家為LOUVAIN FANNY SIEH,與原名薛文儀的女孃「BALL后」薛芷倫英文名相同。

資料顯示,買家今次入市需付印花稅15%,涉及金額大約1,462.5萬元,換言之總入市成本逾1.12億元。原業主於2007年以6,768萬元購入上址,但後來因多次借貸淪為銀主盤,物業過去11年升值2,982萬元或44%。

1個月拆息1.46厘 近十年新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國聯儲局將於下周二起一連兩日舉行議息會議,市場預料是次加息機會甚大。受加息預期影響,香港的一個月銀行同業拆息(HIBOR)已錄得九連升,昨日的HIBOR已升至1.4568厘,比5月平均HIBOR的1.06厘,上升40點子,亦創下近十年的新高。經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示,至下星期公佈議息結果前,HIBOR仍會處於超過一厘水平。

雖然早前各大銀行拆息按揭計劃一直保持於大P-2.85%或細P-3.1%,即2.15%封頂位水平,但由於HIBOR已處高位多時,即使以市場最優惠的拆息按揭計算,實際息率已由4月起超出封頂位水平,業主只需以2.15%的息率供款,這無疑大大增加銀行拆借成本。受借貸成本壓力增加及利潤減少之影響,已有銀行率先調高拆息按揭的封頂位水平至P-3%(即

2.25%),變相加息10點子,同時更將拆息按揭計劃由原先的H+1.28%調升至H+1.4%,現金回贈更由1.7%降至0.7%。

P按使用率或回升

劉氏認為,隨着定息計劃告終,若多間銀行同時提高拆息封頂息率及減少現金回贈,市場上的買家有可能選擇轉移選用P按,P按的買家使用比例有可能因而上升,情況要視乎有否大型銀行跟隨,及美聯儲議息後香港銀行的反應而定。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳亦指出,當拆息進一步上升,或有中小型銀行率先上調新造按揭或封頂息率以紓緩息差受壓之影響,當中或調整利潤過低之樓按業務的比重,但估計此情況屬於短期性,當港P正式進入加息周期及利率正常化理順,個別銀行按息或重返市場優惠水平。

嘉熙凱岸今開售 合共448伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府或於短期內公佈徵收一手樓空置稅前夕,大埔白石角嘉熙及旺角利奧坊,凱岸兩個新盤合共448伙今日齊發售。後者昨日截票,消息指,共收3,073票,以今天發售首輪180伙計,超額登記16倍。

恒基地產旗下利奧坊,凱岸今日發售首批180伙,包括開放式至兩房戶,面積193方呎至417方呎,折實價471萬元至983萬元,不設大手客安排,每人最多可買2伙。至於嘉熙於大埔白石角嘉熙今日推售次批268伙,包括開放式、1房、2房及3房戶,前日截票累收逾5,200票,今批單位可供大手客A組揀選的單位佔112伙。

柏蔚山下周二售300伙

其他發展商方面,新世界旗下北角柏蔚山昨再加價加推100伙,包括一房至四房戶,部分提價



■ 利奧坊、凱岸今日發售首批180伙,大批準買家在開售前往售樓處了解詳情。

約6%,價單平均呎價38,176元,單位訂價由1,728萬元至6,165萬元,扣除最高20%折扣,折實價由1,383萬元至4,932萬元。新世界昨晚公佈,下周二發售次批300伙單位。此外,會德豐地產把將軍澳日出康城MALIBU其中12伙即時封盤,單位面積由555方呎至1,087

方呎,示範單位亦同步暫停開放至另行通知。

灋瀚花園複式6517萬沽

一手成交上,永泰地產及萬泰集團合作於沙田九肚山灋瀚錄得第3座地下及一樓C花園複式單位成交,面積2,144方呎,連352方呎花園,售價6,517萬元,呎價30,400元。

此外,新地於沙田九肚山雲端亦以8354.84萬元售出Sommet第11號屋,面積2610方呎,呎價32,011元。

晉海II買家撻訂失57萬

另一方面,成交記錄顯示,新地旗下將軍澳日出康城晉海II第3B座49樓B室,面積629方呎,原於5月29日以1,145.8萬元售出,但買家近日取消交易,料遭沒收3%訂金涉57萬元。

恒基商場千萬谷世盃商機



■ 精品店推限量精品吸客。

香港文匯報訊 俄羅斯世界盃即將開鑼,恒基兆業地產租務部總經理薛伯榮指出,耗資逾千萬元進行推廣及宣傳,即日起至7月15日,旗下七大商場包括MCP CENTRAL(新都城中心2期)、新港城中心、荃灣千色匯、元朗千色匯、屯門時代廣場、沙田廣場及利奧坊獨家設立國際足球特許之香港官方世界盃特許精品店。