

住宅 DSD2 錄 725 宗 繳稅 15 億新高

長短線投資俱復熾 庫房收 3 辣稅 4 個月來最多

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市近月繼續失控飆升,無論價量都只升不跌。稅務局最新公佈的三辣稅收入合共 34.65 億元,按月急升 14.3%,創 4 個月新高。無論額外印花稅(SSD)、買家印花稅(BSD)、新從價印花稅(DSD2),全部宗數或稅款都創下近月或近年新高。其中影響範圍較廣的住宅 DSD2,5 月錄得 725 宗,為近 4 個月新高,所涉稅款高達 14.929 億元,創下政府 2016 年 11 月公佈新辣稅後的新高。樓市炒風復熾,或逼使政府考慮出招。



稅務局公佈,三辣稅收入合共 34.65 億元,按月急升 14.3%,創 4 個月新高。圖為 ONE HOMANTIN。蘇洪鏞攝

稅務局最新公佈,上月三辣稅同步向上,其中反映長線投資者、影響最廣的 DSD2,於 5 月份錄得 3,757 宗,按月上升 15%,涉及稅收 25.635 億元,按月上升 11.24%。其中升幅較明顯為住宅 DSD2,錄得 725 宗及 14.929 億元,按月大升 8.9%及 18.58%,宗數創 4 個月新高,金額更加為 2016 年 11 月新從價印花稅 DSD2(劃一收 15%)實施後的 18 個月新高。

阻嚇力弱 或逼政府出招

業界認為,辣稅上升,除反映樓價上升之急勁,亦反映市場已消化措施的影響,或看好後市升幅而入市,由於措施的阻嚇力度有所削弱,加上樓價持續向上,或會逼使政府考慮出招。至於非住宅 DSD 則錄得 3,032 宗及 10.706 億元,按月上升 16.7%及 2.4%,宗數創 17 個月新高、金額則為 4 個月新高。而三辣稅合共 34.65 億元,按月急升 14.3%。

反映外來買家及公司客的買家印花稅(BSD)部分,5 月錄得 405 宗,按月勁升 32.79%,涉及稅收 8.582 億元,亦按月大升 22.83%,宗數及稅收同創 4 個月新高。至於反映短線投資者情況的額外印花稅(SSD),5 月錄得 63 宗,按月大升 23.53%,創下 2016 年 11 月之後 18 個月新高。涉及稅款 4,293.8 萬元,按月激增 56.5%,並且為 5 年半新高。

事實上,最近樓市可謂「價量齊升」,今年 4 月全港私人住宅樓價指數升至 375.9,按月升 1.84%,連升 25 個月,累計升 38.5%。而綜合利嘉閣地產分行數據所得,全港 50 個指標屋苑於上周(4/6 至 10/6) 累錄 127 宗買賣個案,較前周(28/5 至 3/6) 的 106 宗反彈 20%,為 4 月底以來的六周最多。

新盤帶動 二手交投回升

利嘉閣地產董事陳大偉指出,多個新盤銷情理想,市場氣氛保持熾熱,部分向隅客回流二手市場,帶動近日二手指標屋苑成交量增加,買賣交投亦略有改善。按地區劃分,上周港島、九龍及新界三區指標屋苑的成交量全線向上,當中以港島區的增幅最大,該區 8 個指標屋苑上周累錄 19 宗買賣,較前周的 9 宗大增逾 1.1 倍。

九龍區方面,21 個指標屋苑上周共錄 44 宗交投,較前周的 36 宗增加 22%,新界區 21 個指標屋苑上周累錄 64 宗買賣,按周增加 5%。陳大偉認為,美國聯儲局即將加息的機會甚高,或會有個別買家稍作觀望,然而,由於市場早已預期及消化,相信對整體樓市的影響不大,預計未來一至兩周的 50 指標屋苑成交量,將維持於 10% 左右窄幅上落。

雙倍印花稅(DSD)及新住宅從價印花稅(DSD2)金額再破頂



額外印花稅(SSD)價量齊創新高



買家印花稅(BSD)價量回升



*註:雖然新住宅印花稅已於 2016 年 11 月實施,但今年初才通過刊憲,故 2018 年 1 至 2 月開始才只計算新住宅印花稅(即劃一收 15%)的個案,此前則以舊稅率即 DSD 計算。但留意 2016 年 11 月後的 DSD 個案須要於加蓋印花再繳交新稅項。
資料來源:稅務局 製表:香港文匯報記者 顏倫樂

公屋加建組合屋「有得諗」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港居住問題不斷惡化,各界紛紛為香港房屋獻計。其中立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓近日提出「快靚正資助房」,亦即在較低密度的「舊長型」公屋以組合房的方式加建單位,外掛在原有大廈的末端外牆。謝氏昨日與運輸及房屋局副局長蘇偉文及房屋署代表開會,指政府初步反應正面,認為值得深入研究。



謝偉銓已前往多個屋邨進行實地考察。

香港房屋嚴重短缺,土地供應公眾諮詢提出的供應選項,發展需時 8 至 10 年,為加快短期房屋供應,謝偉銓早前提出「快靚正資助房」,建議在現有合適的公共屋邨以組合房建造方法擴建,做法是在樓宇兩邊掛上組合屋,再層層疊上,初步估計 5 年內可以增加 2 萬伙單位。

謝氏聯同測量業界組成的「安居易達」工作小組在過去 3 個月內,已前往多個屋邨進行實地考察,包括沙田及觀塘區,研究發展組合屋的可行性。考察範圍包括屋邨的空間密度、通風及交通運輸狀況等,初步認為部分屋邨數是可行的。小組將計劃揀選個別屋邨,作詳細技術研究,以開展先導計劃。小組會在 2 至 3 個月內再與房署代表會面商討項目進展。

料每年可增 4000 伙

稱之為「快、靚、正」,是因為每間組合房造價估計約 30 萬元至 40 萬元,實用面積約 250 方呎,可以讓 3 人家庭居住最少 30 年,建造組合加上現場安裝工程最快 3 至 6 個月完成。估計每年可以在合適的屋邨加建 4,000 個單位。

謝偉銓昨日與運輸及房屋局副局

柏蔚山次批 300 伙錄超額 3.7 倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏞)美國聯儲局議息及世界盃開波前夕,又遇上政府研推一手樓空置稅,今日起連四日至少有 545 伙新盤單位推售。新世界發展旗下北角柏蔚山次批 300 伙昨日截票,消息指,累收逾 1,400 票,超額登記 3.7 倍。該 300 伙將於今日發售,519 方呎一房折實入場 1,383.1 萬元。

嘉熙周五售 170 伙

另一邊廂,嘉華於大埔白石角嘉熙亦公佈於本周五發售第三批 170 伙,明天截票,分 A、B 組揀樓,其中大手客 A 組可買 2 伙至 5 伙 A 組單位及只可買 1 伙受限單位。該盤昨亦將其中 32 伙加價,平均加幅 2.25%。至於前日截標的第 2 座 7 樓 B 室及 10 樓 B 室,屬三房一套連儲物室及洗手間,落實各以 1,615.68 萬元成交,呎價 19,800 元,成交價創項目新高。恒地亦將西營盤翰林峰及鯉魚涌君豪峰部分單位提價,並於本周五分別推售 30 伙及 25 伙。

購愛炫美送華為手機

長實地產投資董事郭子威昨表示,美國本週有機會加息四分之一厘,將令本

港樓市明朗化,由於本土土地供應少,下半年又有高鐵通車效應,內地客來香港買樓趨勢持續,預期未來一年本港樓價有 5% 至 10% 升幅。

郭子威又指,荃灣海之戀·愛炫美尚餘 33 伙待售,其中已出銷售安排佔 6 伙,昨日再加價 5% 加推 4 伙四房戶,實用面積 1,162 方呎,折實價由 2,552.9 萬元至 2,739.2 萬元,將於本周五發售。配合父親節來臨,本週五起至 7 月 2 日凡購買該盤首 8 個指定四房戶買家,每伙皆可獲贈價值 8.8 萬元之豐澤電器禮券,及價值 1.28 萬元之華為 Porsche Design Mate RS 手機一部。海之戀·愛炫美下一批推售單位的加幅料達 10%。

對於政府研推一手樓空置稅,會豐地產常務董事黃光耀表示,集團現時手持貨尾單位約 500 多伙,當中現樓貨尾只佔約百餘伙,佔比相當少,主要是 ONE HOMANTIN 約 50 伙及屯門 NAPA 約 80 伙。集團不少項目在樓花期已售出大部分單位,料對集團影響不大,又認為政府應從增加土地着手解決樓市問題;又指豪宅銀碼較大,買家傾向參觀樓才決定入市。

騰訊:多方面助建智慧城市



譚樂文稱,新科技可提升市民生活質素及成本效益。

香港文匯報訊(記者 莊敏敏)騰訊(0700)國際業務部總經理譚樂文昨出席「香港智慧城市峰會」時指出,現時全球在經濟、人口、氣候、資源上都遇到不少挑戰,故需要一些較智能的方式去解決。香港的人口亦愈趨老化,預計到 2040 年逾 1/3 的人

口會超過 65 歲,現時所做的正是要應付未來 20 年至 30 年需求。他指出,目前騰訊正從零售、電子支付、交通及醫療方面協助智慧城市的發展。

譚樂文相信,新科技可提升市民生活質素、成本效益。作為城市管理,亦可令市民對政府所推行的政策更投入。首先,零售方面,線下的店舖一直都面對着租金上升,網購競爭等問題,但透過新科技如人工智能及大數據等可協助他們以不同渠道接觸新客戶,了解客戶需要,例如在線上進行人臉分析、行為分析的技术,騰訊亦有提供這方面的技術。

智能支付試結合人臉辨識

在電子支付方面,政府及金管局近年都很積極推動,其實電子支付是資訊流很重要的連接,因它提供渠道予商戶和客人溝通的機會,例如一些保險業界人士希望以微信支付向客人提供小額保險賠償,因可

節省很多不必要的流程。騰訊正與內地的零售商合作,試用面人臉辨識技術結合智能支付,特別是向一些忠實會員,或提供一些較個人化的貼心服務。

利用智能交通燈規劃道路

交通方面,譚樂文認為可利用智能交通燈、智能燈箱收集交通數據,其實很多電子車都是互相連結,平時在路上都搜集到很多數據,協助城市規劃者更好規劃道路。騰訊正亦與內地汽車生產商合作,希望能減低他們的能源消耗效率。

智慧醫療助醫生快速判症

至於醫療方面,騰訊旗下智慧醫療平台「騰訊覓影」,透過初期的病徵,有助分析身體上有腫瘤的機會率,內地有 60 個醫療機構已將相關的相片形成一個圖庫,幫助醫生在很短時間內分析上千達萬的個案。

歐舒丹全年少賺 27% 增派息率



Thomas Levilion 認為,香港的零售市場已經有所回暖。周曉菁攝

香港文匯報訊(記者 周曉菁)歐舒丹(O973)昨公佈截至 3 月底業績,全年錄得股東應佔溢利按年減少 27.0% 至 9,631.3 萬歐元(約 8.91 億港元),每股盈利 0.066 歐元(約 61.05 港仙),每股派息 0.0297 歐元(約 27.4 港仙),派息比率達到 45%,按年上升 10 個百分點。首席財務官 Thomas Levilion 於記者會上表示,提高派息比率正是回饋廣大股東的好時機,也表明集團對未來發展有信心。

期內,集團自營零售店淨增 41 間至 1,555 間,同店銷售同比增長 1.7%,中國內地、美國、巴西及香港是整體增長的主

要貢獻市場。Thomas 透露,集團很重視亞洲市場,將來的收購目標會集中於亞洲化妝、護膚品牌。其中東南亞市場潛力很大,計劃在該地區增設十幾間分店。

內地同店銷售增逾 15%

就全年來看,內地市場對整體銷售額的淨增長貢獻達到 46.6%,同店銷售增長高達 15.1%。不過日本依舊牢牢佔據銷售額貢獻第一的位置,佔集團總銷售額的 16.6%,內地佔 12.1% 位列第二。對於排名狀況是否會有所改變,Thomas 笑答應該還需「假以時日」,內地市場會集中於網絡渠道如天貓等網站的銷售,不會再採取大規模增設新店。

港增銷 8.3% 市場已回暖

香港地區年內銷售增長約 8.3%,Thomas 認為,香港的零售市場已經有所回暖,這不僅得益於遊客的增多,本港市民的消費能力亦同期有所增長,相信市場氛圍能夠持續向好。

瑞慈拓上海高端婦兒市場

香港文匯報訊 瑞慈醫療(1526)昨宣佈旗下上海首家婦產科醫院——上海瑞慈水仙婦產醫院已於 6 月 8 日投入運營,醫院總建築面積為 10,000 平方米,設有近百張床位,是一家致力於提供高端醫療服務的婦兒專科醫院。這是瑞慈醫療佈局婦兒專科醫院領域的關鍵

一站,也是其在內地一線城市部署婦產科醫療產業的重要一站。瑞慈醫療主席方宜新醫師表示,集團對上海瑞慈水仙婦產醫院未來的發展充滿信心,隨著二胎政策全面開放,在消費升級及政策利好的推動下,婦兒專科醫療服務需求上升。

微礦:微信公眾號可助營銷

香港文匯報訊(實習記者 丘曉陽)「微礦」聯合創辦人謝偉傑昨出席總商會活動時表示,微信的價值可通過公眾號等體現於市場營銷,並指企業開設賬號是不可逆轉的戰略考慮。利用公眾號,企業可以達到產品推廣、與客戶互動、數據統計等目的。

前者限制較多,例如無法在公眾號投放廣告等。謝偉傑提到,若企業初始建立公眾號時選擇錯誤,過後更換賬號時將造成「不可逆轉」的追隨者流失。

具針對性 效益更高

在公眾平台上,企業可以通過 QR code、Htm15 網頁、微信小程序等來進行信息的覆

蓋,達到宣傳目的。與 facebook 所有用戶獲得信息一致不同,謝偉傑認為公眾號能給用戶帶來個性化的服務,提供有針對性的信息,從而產生更高的效益。據介紹,公眾號雖無法獲取用戶私人信息,但能夠追蹤每個用戶的行為,通過系統收集及數據分析,企業能夠有針對性的制定營銷策略。謝偉傑會後表示「微礦」作為營銷輔助平台目前接觸過逾百名客戶,又稱平台提供數據收集、分析等服務平過請專人。