

業界料加快推現樓盤 期微調空置稅規定時限 新招「極辣」短期緩樓價升幅



香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏞)為加快新盤供應到位,上任近一周年的特首林鄭月娥昨日公佈六項新政策,針對一手私樓市場包括提出開徵空置稅及新預售樓花同意書申請安排,打擊囤積及禁止發展商以極少單位招標等「啣牙膏式」賣樓,藉以增加市場供應。有發展商認為,新措施會令業界加快推出現樓盤,但期望對空置稅的規定時限作出微調。也有業界直言新招「極辣」,加重發展商推盤壓力,料短期內令樓價升勢放緩。

本港有紀錄以來的樓價升浪紀錄不斷延長。差餉物業估價署昨日最新公佈,5月樓價指數按月升1.7%至382.6點,連續19個月創歷史新高。而本輪升浪累計長達26個月,自2016年3月271.3點低位以來,累計升值達40.97%。單計今年首5個月,指數便累升8.48%。倘按年同期比較,升幅高達14.7%。若自特首林鄭月娥去年7月上任計起,樓價指數亦達13.8%。

貨尾不足總數20%要全推

為紓解樓市瘋升帶來的社會及民生問題,特首昨公佈系列新政策,其中空置稅一如預期推出。根據新措施,當一手樓獲屋宇署批出入伙紙一年內有半年丟空,發展商須繳交相當於應課差餉兩倍作空置稅。政府同時要求地政總署即時修改「預售樓花同意方案」,要求發展商每次推售(無論是招標或拍賣)的住宅單位數目,均不能少於有關預售樓花同意書所涵蓋的住宅單位總數20%。如果剩餘未賣出的住宅單位數目少於總數的20%,發展商須一次過推售所有剩餘單位,以杜絕發展商啣牙膏式賣樓。

新地副董事總經理雷霆昨表示,集團新盤空置情況絕不嚴重,有滿意紙可售未售單位不足1,000伙,其餘未推售單位多為近期才發出伙紙。

他強調,集團一向在樓盤發出售樓同意書及各方面準備妥當即行推售,空置稅不會影響集團一貫的推盤策略,並會繼續貨如輪轉,月月有樓賣。

九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永認為,香港作為自由市場,政府今次對一手樓的干預似乎比較多,並指政府應與業界加強溝通。他指出,屋宇署批出樓盤入伙紙不等於可以交樓予小業主,仍有不少內部裝修工程要進行,要待政府批出滿意紙才可交樓予小業主或作出租,期間約有3個月至半年時間。如果政府用批出伙紙計一年內有6個月空置便要收空置稅,對發展商不公平,應該作出微調。

發展商料豪宅受影響更大

他又指,要求發展商每次推售單位要等於批出預售樓花單位20%,用家需求大的大型樓盤影響不大,因其訂價可參考二手樓,但對豪宅推售部署



會有一定影響,因難找指標價作參考。他又認為,現時樓市處上升軌,大量推售單位可能影響不大,若果市況逆轉,仍然推大量單位又無人買時,會令發展商有一定壓力。

新盤料開價「貼地」求量

仲量聯行董事總經理曾煥平認為,政府徵收空置稅的辣招「極辣」,將

令發展商的發展成本顯著增加,未來全新盤開價將較「貼地」,但同時投地出價也不如以往進取。然而他形容是次「新辣招」是對錯焦點,對豪宅市場影響較顯著,反而中小型住宅項目一向採取求量的銷售策略,就算發展商加推豪宅供應,對普通置業人士也幫助不大。料新稅項只會令樓價升幅減慢,不會導致樓價下跌。

業界對新房策回應

新地副董事總經理雷霆:

集團樓盤空置情況絕不嚴重,空置稅不會影響集團一貫推盤策略,會繼續貨如輪轉,月月有樓賣。私樓與資助房屋是不同市場,相信措施不會帶來競爭。

恒地營業(一)部總經理林達民:

空置稅對大型項目影響較多,有時發展商推盤想測試市場,不會一時間推很多,可能會在銷售安排中推出少於兩成單位發售,屬無可厚非。

九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永:

樓盤批入伙紙仍有工程進行,批滿意紙才可交樓予小業主或出租,期間約有3個月至半年時間,空置稅安排對發展商不公平,應該作出微調。

仲量聯行董事總經理曾煥平:

空置稅極辣,將令發展商成本顯著增加,新盤開價將較貼地,對豪宅影響較大。同時,新稅項只令樓價升幅減慢,對普通置業人士幫助不大。

普華永道企業發展部總監張聖典:

空置稅有助促進新盤流轉,或令發展商調整預售樓花策略,料減低豪宅售價創新高機會。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文:

不太相信單純因空置稅而令樓價下調或令供應大增,反而發展成本可能增加,未來買地計數上可能調整。

美聯物業住宅部行政總裁布少明:

9地改撥作資助房屋,私樓供應量減少逾萬伙,有機會適得其反推升樓價;一手空置稅料對豪宅影響較大。

利嘉閣地產總裁廖偉強:

新預售安排有助加快新盤推售節奏,杜絕「啣牙膏」式銷售手法。

私樓地減萬伙 憂推升樓價



萊坊林浩文認為,左手交右手解決不了公私房屋土地同樣短缺的問題。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)為回應社會對置業的訴求,政府將9幅位於啟德和安達臣道石礦場的地區私營房屋「靚地」改撥作發展公營房屋,料規模涉及1.06萬伙。業界認為港府協助市民上車的決心值得肯定,惟擔憂



美聯布少明表示,單靠資助出售房屋並不能完全滿足強勁的置業需求,需要私宅供應配合。

若只顧及資助房屋供應,卻沒有同時增加私樓供應,有機會「適得其反」,反推動私樓價格飆升。

庫房損千億 打亂CDB2部署

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林

浩文認為,增撥私人住宅地與建公營房屋短期可增加供應,但左手交右手解決不了私樓及公營房屋土地同樣短缺的問題,他建議當局興建新市鎮,或採納公私營合作或有更好效果。而這些改撥的土地並非「新增土地」,除非政府有其他私人土地新增供應,否則這會減少私人住宅供應,亦有機會推高樓價。估計新政策不會令樓價馬上向下調整,房屋供應亦不會大增。

他續指,從土地資源應用上,這9幅私樓地皮地價估計可達1,000億元,這千億元若投放於民生及社區或更具效益,例如社區重建及復修、多建公營房屋及基建項目等。同時,倘啟德區太多公營房屋,亦不利東九龍CDB2的發展。

「彼長此消」私樓供應達標難

對於特首提出資助房屋定價與市值脫鉤,美聯物業住宅部行政總裁布少明認為,新政策有利部分申請資助出售房屋的市民上車,料可吸引更多資金有限的市民申請。惟公營房屋供應始終有限,更非所有市民都符合申請資格,單靠資助出售房屋並不能完全滿足強勁的置業需求,需要私宅供應配合。

利嘉閣地產總裁廖偉強也認為,將私宅地撥作資助出售房屋,將令私樓市場價格更難下跌,因為私宅土地供應進一步減少,未來私樓每年供應未必能達1.8萬至2萬伙的目標,變相在紓緩資助房屋需求時,卻助長私樓價格上升。

現貨洋房聞聲上載樓書



新地雷霆(左)指,空置稅不會影響集團一貫的推盤策略。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府昨公佈開徵一手樓空置稅,發展商因應新政策加快推售現樓豪宅盤。英皇國際

旗下屯門掃管笏洋房項目泊居,以及南豐夥豐源合作發展的深水灣徑豪宅項目深水灣徑8號昨齊上載樓書,料最快下月推售。新地於大埔白石角的雲滙二期最快下周上載樓書及開價。

雲滙一二期同步推售

新地代理總經理胡致遠昨表示,大埔白石角雲滙一期已推出部分單位招標,二期示範單位準備進度理想,因此二期最快於下週七一假期後上載樓書,並會開放示範單位,隨即公佈首張價單,亦即是兩期同步推售。他又表示,雲滙將為住戶提供Intelli-

gent Living app,包括可透過手機app中的QR code出入屋苑、支付管理費、租用會所場地設施及點餐等。

此外,英皇國際旗下屯門掃管笏泊居昨上載樓書,項目提供14座洋房,面積由2,761方呎至4,132方呎,花園面積由1,463方呎至4,873方呎,料最快下月開售。英皇國際執行董事張炳強表示,該盤已取得滿意紙,將以現樓發售,並非因為政府推出一手樓空置稅而加快推售,而是部署成熟便會開盤。

至於今年初已獲批入伙紙,由南豐及豐源合作發展的深水灣徑豪宅項

目「深水灣徑8號」昨亦上載樓書,提供52戶分層大宅及2間洋房。

深水灣徑8號七月中落成

其中,大宅標準單位提供三房三套至四房四套間隔,面積2,865方呎至4,214方呎,另有地下連1至2樓花園複式戶,面積6,322方呎至8,475方呎,花園面積由1,761至3,113方呎,及頂層複式連天台戶,單位面積由5,785方呎至7,937方呎,天台面積由2,064方呎至3,185方呎。兩間洋房面積7,710方呎至12,566方呎,花園面積5,476至8,243方呎,項目預計落成日期為7月12日。

黃竹坑站3期補地價 破紀錄129億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)港鐵昨日公佈,就黃竹坑站第3期物業發展項目推出招標,截標日期為8月7日。消息透露,整個商住項目的補地價金額129.7129億元,是港鐵項目歷來最貴鐵路項目,每方呎補地價8,614元,卻較黃竹坑站第2期的補價10,576元低近兩成。3期分紅比例固定為25%,至於項目約50.59萬方呎商場則需交還港鐵經營。

每呎補地價低近兩成

資料顯示,港鐵接獲36份發展意向書,包括多家本港發展商如長實、新地、新世界、嘉里、會德豐、鷹君、莊士機構、華懋、南豐、英皇、帝國集團、爪哇控股、高銀地產、遠展、泛海及建瀾地產等。中資財團包括中國海外、碧桂園及中信泰富等。

早於去年底投得黃竹坑站第2期項目的嘉里對貼鄰第3期垂涎三尺,嘉里發展執行董事朱葉培日前表示,集團去年底曾夥拍置投得毗鄰的第2期,故十分重視今次項目。由於項目規模大,傾向合資入標。

黃竹坑站3期物業發展項目位於黃竹坑站西北面,屬商住項目,住宅樓面面積約100萬方呎,商場面積約50.6萬方呎,共有4座住宅大廈,提供不多於1,200伙單位,預計於2024年落成。



黃竹坑站3期項目中,面積約逾50萬方呎商場需交還港鐵經營。