

「三辣稅」增收5% BSD「一枝獨秀」

樓價下挫「吸外水」上月成交371宗增63%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市於今年下半年進入下跌周期,交投銳減一落千丈,連帶辣稅收入亦毫無起色。稅務局昨日公佈,10月三辣稅總收入共28.6億元,雖然按月微升約5%,並且連升兩個月,但只要看一看下半年辣稅收入的趨勢,便會發現原來7至10月的辣稅收入一直於25.78億元至28.6億元低位徘徊,較上半年平均逾35億元差距甚遠。值得留意,反映外來買家及公司客的買家印花稅(BSD),10月錄371宗按月大升62.72%,情況反映樓價下跌吸引外來資金入市。



稅務局資料顯示,反映外來買家及公司客的買家印花稅(BSD),10月錄371宗,按月大升62.72%,相關稅款涉及8.697億元,按月升41.9%。

稅務局資料顯示,上月三辣稅中,以佔份額最高的雙倍印花稅(DSD)及新住宅從價印花稅(DSD2)跌幅較大,一共錄得1,964宗,按月下跌7.1%,稅收19.623億元,按月下跌6.14%。當中須要繳交新住宅從價印花稅(涉及樓價15%)的住宅成交,10月錄得568宗,按月回落4%,繼續處於低位,涉及稅收11.876億元,則按月跌11.48%。

BSD稅收8.7億 月升42%

至於非住宅物業須繳DSD的宗數亦同樣下跌,上月只得1,396宗,按月下跌8.2%,涉及稅收約7.747億元,按月亦跌3.42%。值得留意,反映外來買家及公司客的買家印花稅(BSD),10月錄371宗,按月大升62.72%,相信因為樓價回落,吸引外來資金入市。相關稅款涉及8.697億元,按月升41.9%。

而反映香港樓市短炒風氣的額外印花稅(SSD)辣稅收入,數量不多,10月錄得40宗需繳交SSD的個案,按月上升21.21%,涉及稅款2,765.4萬元,按月亦升26.48%。

樓價稍回穩 成交仍低迷

近月樓市稍稍穩定,除辣稅收入上升,整體交投亦有微微回升跡象。美聯分行資料,全港35個大型屋苑於過去一周錄24宗買賣,較前一周16宗回升約5成。由於前一周「基數」低,故即使按周「顯著」回升,但實際上僅24宗,低迷情況仍然持續。該行所統計的三區成交中,港島區由4宗增至8宗,新界區按周增約62.5%,九龍區交投則按周下跌約25%。

利嘉閣:50屋苑上周44成交

利嘉閣地產董事陳大偉表示,一手市場缺乏焦點,購買力回流二手市場,加上個

別業主擴大減幅吸引買家,利好交投步伐,令指標屋苑成交宗數在低基數下呈輕微反彈。

綜合利嘉閣地產分行數據所得,全港50個指標屋苑於上周(11月5日至11日)共錄44宗買賣個案,較前周(10月29日至11月4日)的40宗增加10%,為近三周最多,惟仍維持於極低位反覆徘徊。

按地區劃分,上周三區指標屋苑的成交量個別發展,其中新界區成交量上升,港島及九龍區則按周回落。

新界區21個指標屋苑上周錄27宗買賣,較前周的17宗增加59%,其中熱門上車屋苑嘉湖山莊連錄9宗成交,較前周的3宗大增2倍。

九龍區方面,21個指標屋苑上周共錄11宗成交,較前周14宗減少21%。港島區8個指標屋苑上周僅錄6宗買賣,按周減少33%。

雷霆：樓市剛需大 農曆年後料回暖



新地副董事總經理雷霆(左)及新地代理物業投資部物業投資經理王家煦。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近期新盤銷情放慢,新地副董事總經理雷霆昨表示,過去兩年一手住宅市場成交量高,去年總交易金額達2,300億元,預料今年總交易金額可達2,000億元,成交量仍比3年前高,住宅樓市出現「回氣」情況屬正常。他相信,市場剛性需求大,料農曆新年後市場購買力會恢復。

W LUXE 頂樓意向價1.5億

他又稱,集團旗下沙田石門商廈W LUXE半個月內火速售出95%,套現約30億元。新地代理物業投資部物業投資經理王家煦指出,W LUXE分層標準單位全數售罄,待售單位為頂樓特色戶及26樓特色戶,合共市值約2億元,其中頂樓特色戶意向售予大手買家,不傾向拆售,意向售價全層約1.5億元,意向呎價約22,000元。

至於26樓共有4個特色單位,已售出其中3伙,當中最高成交呎價為16,700元,該單位售價約2,500萬元,創下項目呎價新高,亦為區內新指標。客源分佈上,王家煦指,

投資者及用家的比例相若,用家不乏專業人士、教育工作者及中小企業客戶。

壹鑾一房1247萬沽 呎價3.5萬

另一邊廂,消息指,永光等牽頭發展的跑馬地壹鑾以約1,247萬元售出最後一伙1房標準戶,為22樓B室,實用面積355方呎,呎價35,127元,為項目一房戶的最高呎價紀錄。據了解,壹鑾2015年推出至今已售約79伙,目前尚餘約3伙待售。

尚悅·嶺51伙突封盤 或提價

恒地及新世界合作元朗大棠尚悅·嶺昨上載新銷售安排,即日起停售51伙;有關單位全部位於第1座,實用面積195方呎至370方呎,屬開放式至2房開隔。市場估計,恒地有機會將這批單位提價再重推。

中國海外於鴨脷洲的南區·左岸以招標形式發售第二座31樓A室(連一個地庫一層住宅停車位),本周四截標,單位實用面積1,907方呎。

新地十二商場明年最多加租兩成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)雖然近月外圍經濟前景未明朗,股市波動,零售數據升勢亦見放慢,惟新鴻基地產代理租務部總經理鍾秀蓮昨表示,今年首三季新地十二大商場營業額達125億元,人流亦突破3.1億人次,按年各升14%及12%。由於旗下十二大商場部分剛完成優化租戶組合,加上第四季及明年第一季都有節日因素帶動,屬消費旺季,她預期,第四季新地十二大商場的人流及營業額將較去年上升26%及35%,達1.1億人次及63億元,明年該批商場的租金將錄得逾10%升幅,部分經重組的商舖租金更可有20%升幅。

聖誕推經典卡通人物巡禮

配合聖誕節來臨,鍾秀蓮稱,今年新增葵興life@kcc及北角匯兩個商場後,新地十二大商場將斥資4,700萬元作推廣費用,按年增約36%,將以5大經典卡通人物為主題,推出《經典卡通人物聖誕巡禮》,她預計,旗下十二大商場於12月18至26日期間的人流將達1,450萬人次,按年升24%,營業額將逾7.87億元,按年升幅達25%。

港珠澳大橋及高鐵香港段等基建陸續開通,加上屯門連接機場通道亦將通車,鍾秀蓮相信,屯門及荃灣區的商場都能起到分流旅客的作用。配合屯門的發展,她指,將結合系內「錦薈坊」、「卓爾廣場」、「寶怡商場」及「珀御坊」成為屯門四大商場,預料明年初珀御坊開始引入商戶後,四個商場每月的租金收入可達1,200萬元。其中剛入伙的珀御坊正招租中,已接獲約50個查詢,主攻特色餐飲,呎租約60至80元。



鍾秀蓮(中)介紹新地十二大商場的經典卡通人物聖誕巡禮。

將軍澳天晉滙新舖70%租出

新地於將軍澳亦擁120萬平方呎的商場版圖,新地代理租務部助理總經理林凱雲透露,將軍澳中心的優化工程已進入第二階段,預計將於明年中完成,屆時商戶組合將由141間增至221間商舖,目前出租率超過80%。另外,Popwalk天晉滙第四期Ocean Popwalk預期於明年年底開幕,早前已開始招租,現時出租率已達70%,共4期的天晉滙系列商場於全面投入服務後,整個天晉滙的商戶數目將增至約150間。

另外,新地首個活化工廈項目,位於葵興的life@KCC現時出租率近90%,新地代理租務部副總經理吳小偉估計,年底可全數租出,計及鄰近joy@KCC,兩者合共近16萬呎的出租樓面面積,每月所收租金約500萬元。鍾秀蓮又稱,北角匯第一期(位處酒店部分的商場)近70間舖已接近全數租出,其中30多間舖的租戶將率先於下月中開業,以迎接聖誕節黃金檔期。

東堤灣畔狼劈512萬 3年蝕80萬

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓市回軟,二手交投延續疲態,成交價不斷下試新低點。毗鄰港珠澳大橋的東堤灣畔錄得大橋通車後首宗蝕讓成交,東堤灣畔有業主原先以1,200萬買入特色戶,但持貨3年反而「見血」,新近以1,188萬元沽出單位,扣除佣金以及稅項開支後實蝕逾80萬元。居二市場有不少業主急售單位,近日錄得將軍澳廣明苑「一減再減」後終以363.8萬元沽出,累減26.2萬元。

德福盤675萬賣 造價回到一年前

港珠澳大橋通車後雖帶旺東涌區旅客人流,但區內屋苑卻錄得自大橋通車後首宗蝕讓成交。美聯物業吳惠斌表示,東堤灣畔錄得2座頂層特色戶易手,屬區內罕有連雙平台複式戶,實用面積1,159方呎,連440方呎平台,採3房開隔,原業主數月前委託中介以1,700萬元放售,近月再調整至1,450萬,由於見近期市況不佳,最終減至1,188萬元獲買家承接,實用呎價10,250元,累減512萬元或30%。

據悉,原業主2015年1月以1,200萬元買入,持貨3年多,賬面蝕讓12萬元,若扣除交易佣金以及印花稅項後估計實蝕逾80萬元。另外,屋苑今年有2宗複式戶成交,同類單位於2月時成交,為5座頂層複式戶,成交價1,988萬,實用呎價約1.41萬元,現上述新成交價亦低800萬元或

40%。

九龍區屋苑再錄低價成交,其中九龍灣德福花園自上月錄得2房戶低見500萬元成交後,近日再現低價成交。美聯分行高級營業經理黃家明表示,德福花園本月暫錄3宗成交,平均呎價約1.4萬元,並包括L座高層4室,實用面積559方呎,屬大2房開隔,單位原開價760萬元,及後減價85萬元或11%,以675萬元易手,實用呎價12,075元,造價重返去年11月份水平。

廣明苑盤「二連減」沽 實呎價8402元

此外,居二市場延續二手私樓減價潮,香港置業陳俊偉表示,將軍澳居屋廣明苑錄得B座低層7室易手,單位實用面積約433方呎,採2房開隔。陳俊偉稱,單位以390萬元放盤逾2個月後,原業主因急需放盤套現,早前減價至370萬元,終獲區內客接洽,議價後再減至363.8萬元於居二市場成交,累減26.2萬元,實用呎價約8,402元。據了解,買家為白居二客,心儀單位價格相宜、裝潢合理,睇樓2次即拍板入市。

另一邊廂,青衣邨有中層戶成交價及呎價同創該邨今年新低。市場消息指,青衣邨宜業樓中層14室,實用面積381方呎,新近以220萬元(未補地價)沽出,實用呎價5,774元,原業主2001年以15.9萬元(未補地價)買入,持貨17年,賬面獲利204.1萬元或12.8倍。



德福花園一單位原開價760萬元,及後減價85萬元或11%,以675萬元易手,造價重返去年11月份水平。

華僑銀行料樓價明年底跌15%

香港文匯報訊 本港樓市持續顯現下行的跡象,華僑銀行經濟師謝棟銘及華僑永亨銀行經濟師李若凡昨發表報告預期,本港樓市成交量將保持低迷,而直至2019年底,樓價指數則可能從歷史高位下跌15%左右。

10月成交下滑19.8% 近一年最低

報告指出,樓市總成交量連續兩個月下跌,並於10月份按年下滑19.8%至4,243宗。另外,9月新批核住宅按揭貸款按月顯著下降33.8%至316億港元。9月新批核住宅按揭貸款的宗數亦按月大跌55.6%至7,977宗。以上兩項數據皆錄得2017年12月以來最低。儘管地產發展商不斷提供優惠

措施,仍未能扭轉一手樓市淡靜的局面。再者,二手樓價指數連續兩個月下跌,並於9月份按年下滑1.4%,以及由歷史高位下挫1.5%。近期二手樓盤更出現減價10%至20%放售的情況。

多重利淡 投資情緒顯著轉弱

報告續指,疲軟的樓市數據反映樓市投資情緒顯著轉弱。這背後的原因包括以下幾個。第一,由於中美貿易戰升級,以及美聯儲立場鷹派,港股逐漸回調,並削弱財富效應。第二,香港銀行業於9月開展最優惠貸款利率的加息周期。這加劇了市場對利率上升的擔憂。第三,內地及香港經

濟增速下滑的跡象,令香港市民對工資增長前景的看法轉趨悲觀。第四,由於擔憂中美貿易戰風險,及內地經濟轉弱,內地投資者對香港樓市的需求下降。第五,自港府公佈2018年施政報告以來,市場對公營房屋供應量逐步增加的預期不斷升溫,這可能已經把部分房屋需求從私樓市場轉移至公屋市場。

謝棟銘及李若凡在報告中表示,10月份售價超過1,000萬港元的私樓成交量按年下跌26%至2017年1月以來最低的709宗,整體而言,預期樓市成交量將保持低迷,而直至2019年底,樓價指數則可能從歷史高位下跌15%左右。

星The Great Room進駐太古坊

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新加坡共享工作空間營運商The Great Room進駐香港市場,首個辦公空間將落戶於鯉魚涌太古坊一座。

世邦魏理仕獲The Great Room委任為房地產諮詢顧問,租用太古坊一座23樓全層,總面積為20,733平方呎。The Great Room計劃於2019年初在香港開業。

創辦人:高雅環境促對工作改觀

The Great Room於2016年在新加坡成立,現時在新加坡營運三個共享辦公室,最近首次進軍海外,在泰國曼谷開

設首個辦公空間。The Great Room聯合創辦人Jaele Ang說,公司正在拓展業務發展的重要階段,於太古坊一座開設辦公空間實現了公司進駐香港市場的願景,希望創造可以同時體現酒店服務和高雅格調的一個工作環境,矢志改變人們對工作的看法。

世邦魏理仕香港顧問及交易服務一辦公樓董事Dane Moodie表示,共享工作空間繼續在市場上蓬勃發展。The Great Room可以進駐太古坊一座,進一步證明了The Great Room能夠為他們的香港會員提供高科技同時具格調的共享辦公室空間。