

# 避空置稅 發展商增優惠促銷 現樓貨尾連跌4個月 首季貨尾盤狂沽逾三千伙

香港文匯報訊(記者梁悅琴)政府就開徵一手樓空置稅立法在即，近月來發展商都趁樓市氣氛向好，積極增優惠促銷現樓貨尾盤，今年首季貨尾盤銷量達3,090伙，屬近10季新高，每月累積貨尾亦相應由高位回落至11,677伙，屬5個月新低，當中現樓貨尾更連跌4個月至約4,542伙。現樓貨尾量雖然回落，但今年多個新盤相繼入伙，屆時現樓貨尾量將回升，料發展商仍會加快推售現樓貨尾。



政府為增加房屋供應，去年6月公佈計劃向空置12個月的一手樓，徵收雙倍差餉(俗稱「空置稅」)。運房局日前終就草案向立法會提交文件討論。圖為九龍住宅群。

## 近期現樓貨尾盤優惠

樓盤	優惠
北角 柏蔚山	增加360日付款方法及720日付款方法，並可申請先住後付
屯門 NAPA	指定洋房可獲贈裝修優惠
馬鞍山 星漣海	3月22日至5月5日購買首8個指定4房單位可享優惠，其中4房雙套房單位買家可獲總值26萬元優惠，包括額外18萬元售價折扣及家電禮券等；4房1套房單位買家則可獲總值16萬元優惠
屯門 琨崙	引入首20個月免息按揭付款計劃，每月淨供樓價0.5%，佔樓價10%。第21個月至56個月，按息為P(5.125%)減2.5%，第57個月起利息加至P。發展商提供80%一按

製表：記者 梁悅琴

近月來部分發展商都增優惠加快現樓貨尾銷售，如加入長成交期及先住後付，低首期以至擴大折扣優惠、送裝修或家電等。華懋於年初為屯門琨崙新增首20個月免息按揭付款計劃，每月淨供樓價0.5%，佔樓價10%，並為買家提供80%一按。

### 會地延長6現樓盤優惠

會德豐地產常務董事黃光耀表示，在日出康城第7a期未批出售樓紙前，集團會主力推售手頭上尚有約200伙貨尾單位。為了加快清貨，會德豐地產上月將旗下6個現樓貨尾盤的折扣優惠或長成交期優惠由3月31日延長至5月31日。當中，將軍澳CAPRI、筲箕灣ISLAND RESIDENCE、屯門NAPA、將軍澳MONTEREY及啟德OASIS KAI TAK為折扣優惠，涉及折扣率為1%至2%；何文田ONE HOMANTIN則把置業攻略1088升級版的長成交期優惠延長。此外，發展商亦為屯門NAPA指定洋房送贈指定裝修優惠。

長實則為旗下已入伙的馬鞍山星漣海四房雙套房買家送贈總值26萬元優惠，包



柏蔚山近日推出360日或720日長成交期付款方式。香港文匯報記者梁悅琴攝

括額外18萬元售價折扣及家電禮券等；四房一套房單位買家則可獲總值16萬元優惠。

新世界亦為已入伙的北角柏蔚山推出360日或720日長成交期付款方式，選用此兩個長成交期付款方式買家，更可申請先入住。

### 首季全新盤僅4081伙

事實上，今年首季新盤銷情向好，更出現銷售量高於推盤量的局面。美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，今年以來全新樓盤推售速度較慢，首季推出的全新樓盤單位只有4,081伙，按季跌約45%，為近3季新低，中小型單位佔近60%。

相反，首季新盤售出5,532伙，涉及金額582億元，按季分別升約70%及約20%，按年則分別升約44%及近8%，創出自2016年第3季的7,201宗後近10季新高。當中貨尾盤銷量達3,090伙，屬近10季新高，每月累積貨尾亦相應由高位回落至11,677伙，屬5個月新低。反映市場需求強烈下，發展商趁勢積極推售新盤餘貨，尤其是受空置稅影響的現樓貨尾。

### Q房：現樓貨尾4542伙

Q房網香港數據研究中心統計指，最新現樓貨尾總數已經連跌4個月，由去年12月的4,969伙，跌至最新4,542伙，累計跌幅為8.6%，整體在現樓新盤而言，未售比率由去年6月一手空置稅公佈時的8%跌至最新只有7.1%。

Q房網香港董事總經理陳坤興表示，因應政府訂定的一手空置稅，涉及的「額外差餉」達單位年租值的兩倍，一般而言相等於樓價5%，數額亦相當可觀，相信未來發展商仍會加快現樓銷售，加上多個大型新盤將於本季度登場，料本季度推盤量回升近倍至8,000伙，帶動今年新盤銷售突破新高。

### 部分入伙一年或以上新盤貨尾

樓盤	單位總數(伙)	貨尾量(伙)
西半山羅便臣道80號	264	102
屯門滿名山	1,100	約70
何文田皓畋	1,429	約57
屯門琨崙	91	60
屯門NAPA洋房	60	38
南區SHOUSON PEAK	31	19
屯門珀居	14	6
九龍塘喇沙匯	4	4
山頂TWELVE PEAKS	12	2

製表：記者 梁悅琴



現樓

## 3226個空置單位或墮稅網

香港文匯報訊(記者梁悅琴)政府建議對取得入伙紙後空置半年或以上一手住宅物業開徵空置稅，根據Q房網香港數據研究中心，按照自2011年已落成的新盤作計算，已落成逾一年，需要徵稅的新盤單位約有3,226伙，當中35.58% (約1,148伙) 為實用面積1,000方呎以上的豪宅單位。

Q房網香港數據研究中心指出，按照自2011年已落成的新盤作計算，最新已落成而仍未售出的私人住宅數目共約8,820伙，與運輸及房屋局早前公佈的9,000伙相當接近，在這已落成而未售出的單位中，約有3,804伙屬於發展商用作出租或業主保留自用單位。其餘5,016伙已取得入伙紙新盤單位，只有474伙單位屬於已取得入伙紙而仍未推售的新盤單位。

整體4,542伙現樓貨尾中，只有3,108伙為已批出入伙紙逾一年的新盤，其餘1,434伙為入伙不足一年新盤，換言之，按現時已落成逾一年，需要徵稅的新盤單位約有3,226伙。

以單位面積計算，在落成一年以上但仍未售出的單位中，實用面積1,500方呎以上的豪宅佔18.2%，連同1,000至1,500方呎佔比的17.38%，實用面積1,000方呎以上的豪宅單位佔潛在可徵收一手空置稅單位35.58%，反映該類單位仍然由豪宅主導。

資料顯示，市場上已入伙一年或以上樓盤包括何文田皓畋、屯門滿名山、屯門琨崙、屯門NAPA、南區SHOUSON PEAK、屯門珀居、九龍塘喇沙匯及山頂TWELVE PEAKS等。

## 清明節新盤沽60伙 貨尾佔86%

香港文匯報訊(記者梁悅琴)清明節假期新盤銷情保持暢旺。消息指，昨日一手盤售出60伙，86%來自貨尾盤。其中已入伙6年半的屯門琨崙售出2伙洋房單位，套現約7,438萬元。

### 琨崙售兩伙套7438萬

華懋集團銷售部總監吳崇武表示，屯門琨崙昨以招標售出青瑯洋房單位13B及17B，兩個洋房單位均連一個車位售出，售價分別為3,670萬元及3,768萬元。

13B洋房單位及17B洋房單位實用面積為2,327及2,322平方呎，同屬3層高連天台及平台戶型，4房4套間隔。

會德豐地產於去年10月入伙的將軍澳MONTEREY昨亦透過招標售出「Marina Blue」1號海景獨立洋房。此洋房擁有海景及按摩池，實用面積為2,001方呎，連720平方呎花園、707平方呎天台、47平方呎露台及36平方呎梯屋，售價6,603.3萬元，呎價33,000元。MONTEREY共有22間臨海獨立洋房，已累售20間洋房。

### 珀御頂層戶雙破頂

長實於北角快入伙的維港頌以5,963.7萬元售出第8座30樓A室，實用面積1,322方呎，呎價45,111元。

新地於去年底入伙的屯門珀御錄雙破頂成交，單位為32樓J室頂層特色戶，三房套



新盤銷情保持暢旺。資料圖片

戶，實用面積844方呎，附連293方呎天台及45方呎梯屋，以招標形式售出，成交價為1,519.2萬元，呎價1.8萬元，造價及呎價均創屋苑新高。

### 日出康城LP6日沽10伙

其他貨尾盤成交還包括日出康城LP6佔10伙、觀塘凱匯佔6伙；油塘海傲灣、屯門上源、弦海及南昌站匯豐各佔3伙；日出康城晉海II、啟德嘉熙、屯門滿名山、筲箕灣逸理各佔2伙；荃灣朗城匯、屯門珀御、馬鞍山星漣海、大埔天鑽、北角維港頌及元朗尚悅、嶺等各佔1伙。全新樓盤方面，北角維峯、洩匯售出5伙，紅磡啟岸沽3伙。

此外，消息指，截至昨日，恒基地產旗下長沙灣家壹累收465票，以周二開售首輪100伙計，超額登記3.6倍。

## 空置稅未落地 影響已浮現

為加快新盤供應，政府針對一手樓提出開徵空置稅立法在即，究竟一旦空置稅落實，市場又會有何變化？

仲量聯行董事總經理曾煥平認為，最影響民生的中小型住宅單位，向來空置情況偏低，新稅項推出之後，他預期，發展商會興建更多細單位，以較細的銀碼去加快單位促銷，以保障銷售率。該行指，現時興建中的住宅平均面積已縮小至600方呎，較2013年單位平均面積為1,022方呎大幅縮小40%。

### 細單位料增 豪宅或增租盤

至於空置率較高的豪宅物業，他估計，以往發展商寧願把豪宅空置也不會平價出售，預料新稅項實施後，發展商或會把豪宅出租，屆時豪宅租盤供應量將會上升，租金或受考驗。



曾煥平(左)預期，空置稅落地後，發展商會興建更多上車盤，以保障銷售率。資料圖片



發展商投地策略趨保守，尤其是最受影響的豪宅地。原備受關注的山頂文輝道豪宅地去年就意外流標。資料圖片

事實上，政府去年6月公佈開徵一手樓空置稅後，發展商為求自保已陸續增加優惠清現樓貨尾。投地策略亦見保守，尤其是最受影響的豪宅市場，政府去年10月推出山頂文輝道豪宅地招標，最終因出價未達政府底價要求而要流標收場，都反映發展商因空置稅令出價變得保守。

### 發展商拆細數 延後落成

另外，新地於東半山司徒拔道項目去年底都拆細數申請預售樓花同意書，更把預計落成日期延後一年至2019年9月份，相信是為避免單位提早跌入空置稅網而作出調整。

經濟學者關焯照指出，發展商可以從調校樓盤的落成時間來應付空置稅。由於發展商只要符合賣地條款內的「建築規

### 樓宇供應量恐因加得減

從地政總署的公開資料來看，假若地產發展商在「建築規約期限」內未能完成興建項目，逾期一年的罰款是地價的2%，逾期二年的罰款是4%，逾期時間越長罰款也越高(政府更可以收回地皮)。然而，當逾期罰款的成本是低於空置稅(為單位年租值的兩倍，相等於樓價約5%)，發展商肯定會選擇延遲落成項目，在此情況下，即使有空置稅，也未必可以令地產發展商增加樓盤供應，反而會令樓宇供應量減少。

香港文匯報記者 梁悅琴