

新盤傾巢而出 空置稅殺到

9現樓盤107伙下周初爭相發售

部分新盤最新部署

發展商： 新地、港鐵
南昌站匯璽III
已公佈首張價單235伙，正收票中
南昌站匯璽
加推36伙低座單位，其中8伙下周一發售
發展商： 會德豐地產
筲箕灣ISLAND RESIDENCE
下周二發售7伙
將軍澳MONTEREY
下周二發售14伙
屯門NAPA
下周二發售13伙
啟德OASIS KAI TAK
下周二發售7伙
何文田ONE HOMANTIN
下周二發售6伙

發展商： 新世界
清水灣傲瀾
加推54伙，下周一發售41伙
發展商： 億京
荃灣映日灣
加推172伙
發展商： 華懋
九龍塘賢文禮士
9伙於下周一起至10月31日逐日截標
發展商： 嘉里
何文田皓歌
2伙於明日(15日)截標
製表：香港文匯報記者 梁悅琴

地建會憂樓價大跌 財爺：有序調整非問題



■陳茂波指出，本港私人住宅樓價水平仍高，即使物業市場有秩序調整，也不是問題。

政府新聞處

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於一手樓空置稅草案昨日刊憲，將於立法會復會後審議。地產建設商會（地建會）發表聲明稱，物業市道面對中美貿易戰和社會衝突夾擊，已開始回落，香港若開徵一手樓空置稅勢必加劇調整幅度，呼籲政府暫緩空置稅立法。財政司司長陳茂波回應指，縱使個別地區樓價近期輕微下跌，現時私人住宅樓價高，即使物業市場出現有秩序的調整都不是問題。

地建會聲明指出，香港一手住宅單位的空置情況，多年來一直跟隨落成量而有上有落，落成單位越多，空置單位亦隨之而增加。而物業市道面對中美貿易戰和社會衝突的雙重夾擊下已開始回落。政府預測亦顯示香港經濟正往下調整，猶以零售及餐飲服務業最為明顯。

於此時推出空置稅無疑是火上加油，勢必加劇調整之幅度，倘調整過急而導致銀行要求按揭客戶提早還款，對社會經濟所產生的骨牌效應絕對不容忽視，嚴重者更會傷及金融系統的穩定性。前事不忘，後事之師，香港實在不宜再經歷2003年因負資產誘發的社會躁動。

梁志堅期望可暫緩措施

地建會呼籲政府三思，暫緩空置稅的立法工作，讓社會得以喘息，讓香港有機會重新出發。地建會執委會主席梁志堅指出，現時本港處於非常時期，期望政府暫緩推出一手樓空置稅，否則會令市場百上加斤，又指，政府是針對加快推出中小型住宅，惟現時空置單位以豪宅為主，期望政府將普通住宅及豪宅分開處理，以山頂MOUNT NICHOLSON為例，賣了3年仍有兩成多單位未售出，發展商並非不想推售豪宅，而是買家亦要時間作考慮。

陳茂波回應指，一手樓空置稅目的是希望單位落成後盡快推出市場，雖然近期社會事件令樓市淡靜，樓價在個別地區有輕微調整，但私人住宅樓價仍高，在這情況下即使樓價有秩序調整都不是問題。

他說，截至今年6月底，未來三至四年潛在一手樓供應有9.3萬個，其中約一萬個已建成並可隨時推出市場，較去年政府提出措施時的9,000個多了約1,000個，估計未來5年平均每年有20,400個單位落成，空置稅政策目標是單位建成後，無論用作出售或出租，都能盡快推出市場，滿足市場需要。希望這些單位都盡快推出市場以滿足需要。

港府倡刊憲3月後實施

此外，政府發言人指，為了讓估價署及業界有足夠時間就額外差餉機制下首次提交申報作準備，建議《條例草案》在獲得立法會通過並於憲報刊登當日起計的3個月後實施。

對於民建聯倡議政府引用《收回土地條例》徵收發展商的私人農地建公營房屋，陳茂波表示，政府過去亦會引用條例收地作公共用途，包括擴闊道路、建公屋等，並指，在他擔任發展局局長時亦曾在屯門收地，故認為非「特別情況」，更直言：「以往有咁做，日後都會咁做。」

空置稅徵收概況

- ▶獲發估用許可證（俗稱入伙紙）達12個月或以上一手私人住宅單位，相關該些單位的發展商須每年向差餉物業估價署申報單位在過去12個月內的狀況。如目標單位在為期12個月通報期的最後一天仍未售出，該發展商便負有法律責任繳交額外差餉。
- ▶例外情況是目標單位在通報期內，根據已加蓋印花的租賃協議，以市值租金或以上合共租出不少於183天。
- ▶額外差餉的徵收率劃一為目標單位應課差餉租值的200%。
- ▶為了讓估價署及業界有足夠時間就額外差餉機制下首次提交申報作準備，建議《條例草案》在獲得立法會通過並於憲報刊登當日起計的3個月後實施。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特首林鄭月娥去年6月提出開徵一手空置稅，並於昨日刊憲，將於立法會復會後審議，各大發展商隨即加快現樓新盤推盤步伐盡快清貨，至少9個現樓盤合共107伙於下周初發售，新地旗下已為現樓南昌站匯璽III公佈首張價單235伙，並正收票中，系內亦已為現樓的東半山CENTRAL PEAK部署未來數星期推出招標。

會德豐地產旗下5個現樓盤於下周二以先到先得形式推售合共47伙，其中筲箕灣ISLAND RESIDENCE、將軍澳MONTEREY、屯門NAPA、啟德OASIS KAI TAK及何文田ONE HOMANTIN，分別推售7、14、13、7以及6伙。

傲瀾晒冷推54伙特色戶

新世界旗下清水灣傲瀾亦於前晚晒冷盡推最後54伙，全屬特色大單位，連同業主提名優惠，買家最多可享30%總折扣，折實價4,401.9萬至1.39億元，呎價2萬至4.12萬元，折實平均呎價約23,684元，發展商並新增約4年超長成交期吸客，90%樓價可於1,440天內付清，並設提前入住安排，其中41伙於下周一發售。

新地旗下已入伙的南昌站匯璽前晚加推36伙低座住宅單位，分佈星鑽匯及日鑽匯，價單定價4,687萬至7,800萬元，呎價28,861至41,139元，扣除最高21%折扣，折實價3,702.73萬至6,162萬元，折實呎價22,800至32,500元，其中8伙星鑽匯單位於下周一發售。

匯璽III兩日收1150票

同系南昌站匯璽III已公佈首張價單235伙，兩日累收逾1,150票，超額登記3.9倍。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑證實，以私人名義入了兩票認購，希望可抽中購買向山景細單位收租，預算樓價低於千萬，日後租金回報可望逾3厘。他透露，今次是10多年前來，首次以個人名義登記新盤，由於他已持有物業，若購買到單位，須繳付樓價15%從價印花稅。

映日灣突加推172伙

長實則為已入伙的馬鞍山星漣海推出先住後付的「Flexi-360」付款計劃及「至輕鬆3年過渡性貸款」計劃，前者繳付合共成交金額之20%、及相等於成交金額1%許可費及其他費用1%後，便可率先入住單位；後者可享「75%3年過渡性貸款」安排，於過渡性貸款期內只需每月繳付利息，首年利率為賣方指定的財務機構引用之P減2.75%。

此外，早前次次推售皆清袋的樓花盤荃灣映日灣，發展商億京發展昨突公佈加推映日灣172伙，包括167伙開放式至三房一套連儲物室連洗手間，及5伙特色戶，實用面積由217至1,908方呎，平均呎價21,284元，扣除最高7%折扣，折實平均呎價19,794元，折實價426.9萬至2,831萬元。

億京發展項目及銷售策劃總監潘志才表示，集團已針對新一批單位不同景觀及層數而有所調整，並指映日灣已累售569伙，連同招標賣出的25伙，累售594伙，共套現48.6億元。

CCL創19周新低 跌勢全面

香港文匯報訊（記者 黎梓田）受經濟環境拖累，市場購買力疲弱，多宗低價成交浮現。反映本港樓價的中原城市領先指數CCL最新報184.96點，創19周新低，按周跌0.27%，而樓價調整更由新界開始。該行分析，四大整體指數齊跌3周，是去年12月以來首見，預示樓價將加快下調，估計樓價重回年初水平。

新界樓市率先調整

最新的大型屋苑領先指數CCL Mass報186.64點，創20周新低，按周跌0.27%。CCL(中小型單位)報185.26點，創19周新低，按周跌0.30%。三大整體指數同樣連跌3周，分別累跌1.82%、1.97%及1.89%。CCL(大型單位)報183.43點，創18周新低，按周

跌0.08%，連跌4周共1.54%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，新界兩區樓價跌勢持續，帶領大市進入加快下調的階段。新界西CCL Mass錄166.48點，按周跌0.60%，連跌6周共3.71%。新界西跌勢亦有蔓延至新界東的跡象，新界東CCL Mass錄194.45點，連跌3周共2.77%。今周新界東跌幅明顯擴大，按周跌2.02%，為32周最大。新界兩區指數齊跌3周，顯示今次樓價調整由新界開始。

美聯指數連跌7周

今周港九兩區CCL Mass齊升，兼結束2周連跌。港島CCL Mass報195.37點，按周升0.14%。九龍CCL Mass報182.50點，按周升0.50%。港九市區指數單周回升，屬技術性

反彈，無礙樓價持續向下。

另一坊間樓市指標「美聯樓價指數」亦連跌7星期，最新9月4日至9月10日報170.45點，按周下跌約0.09%。指數比起四星期前則跌約1.76%，目前較紀錄高位累跌約3.64%，而本年迄今樓價累積升幅進一步收窄至5.86%。若按港島、九龍及新界3區劃分，三區樓價按周走勢各異，當中新界區報跌，港島及九龍區則報升。「美聯新界樓價指數」最新報159.09點，按周跌約0.97%，與四星期前相比更跌約3.08%，而該區本年迄今累積升幅收窄至約4.79%。

港島區方面，「美聯港島樓價指數」最新報189.90點，按周升約1.96%；較四星期前亦升約1.44%；該區本年迄今累積升幅約7.16%。而九龍區方面，「美聯九龍樓價指數」最新報164.64點，按周升約0.1%；與四星期前相比則跌約1.19%；該區本年迄今累積升幅收窄至約7.08%。