

空置稅刊憲後部分現樓貨尾盤所推出優惠招數

北角柏蔚山、清水灣傲瀾

優惠 加入董事長 1440 付款計劃

啓德龍譽

優惠 加入 720 天付款計劃

油塘海傲灣

優惠 加入 120 天輕鬆現金付款計劃

長沙灣悅雅

優惠 將 120 日付款方法折扣優惠由 3% 擴大至 6%，同時新增 150 日付款方法

馬鞍山迎海·駿岸

優惠 新增 4%「從價印花稅」折扣，300 日先住後付長成交期，贈送 36 個月管理費、5 折優惠價購買一個車位及以原價多買一個車位。

— 連租約單位提供首兩年租金補貼至 2.8 厘優惠。

西營盤藝里坊·1 號

優惠 增加現金回贈金額至 20.8 萬及 24.8 萬元

上水高爾夫·御苑

優惠 增加 3.75% 印花稅，加入 180 天及 328 天成交期付款

■恒地上水高爾夫·御苑增加 3.75% 印花稅，並引入 180 天及 328 天成交期付款方法，可獲 4% 至 6% 折扣，合共折扣約 7.75% 至 9.75%，比原先只有 5% 至 6% 折扣擴大 2.75% 至 3.75%。資料圖片



■製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港政府為遏樓價，在市場供應上落藥，去年 6 月提出的「一手空置稅」條例草案於本月中正式刊憲，意味相關法例快將立法。持重貨的發展商，近半個月以來透過七招加強出售現樓貨尾，推出 720 天長成交期、增折扣回贈、「從價印花稅」折扣、送管理費和優惠價買車位，以及加快去現樓等，甚至有部分發展商更以高佣金予地產代理促銷，變相減價加快去貨。

空置稅殺到

發展商七招散貨

推 720 天長成交期 增折扣回贈 高佣予代理促銷

過去兩周各大發展商明顯加快推售現樓，其中新地旗下已入伙的南昌站匯璽 III 以時光倒流兩年前售價推售，首兩輪已售出約 700 伙。

其他發展商亦趁市旺推出現樓貨尾盤，並爭相推出優惠搶客。當中新世界為旗下兩個現樓盤包括北角柏蔚山及清水灣傲瀾，加入「全新董事長 1440 付款計劃」，即成交期長達 4 年。自本月中推出全新董事長 1440 付款計劃以來，該兩盤連沽 28 伙大宅，合共套現逾 12.35 億元。

新增現金優惠付款招徠

保利置業旗下啟德龍譽亦引入 720 天付款計劃，若買家先付樓價 10% 訂金，並另外支付樓價 6% 作許可費，即可提前入伙；有關計劃可再分為現金優惠付款計劃（照定價減 1%）及備用二按貸款付款計劃（照定價）。九龍建業剛入伙的油塘海傲灣亦新增 120 天輕鬆現金付款計劃。

有發展商變相減價清貨

其他發展商索性擴大折扣優惠變相減價清貨，恒基地產旗下已入伙三年馬鞍山迎海·駿岸便新增 4%「從價印花稅」折扣，又加推 300 日先住後付長成交期、贈送 36 個月管理費、5 折優惠價購買一個車位及以原價多買一個車位。而該盤首推 8 伙連租約單位，獲恒地提供首兩年租金補貼至 2.8 厘優惠。

系內西營盤藝里坊·1 號則以倍數計增加現金回贈金額至 20.8 萬及 24.8 萬元促銷。同系上水高爾夫·御苑增加 3.75% 印花稅，並引入 180 天及 328 天成交期付款方法，可獲 4% 至 6% 折扣，合共折扣約 7.75% 至 9.75%，比原先只有 5% 至 6% 折扣擴大 2.75% 至 3.75%。雅仕圖遠東置業牽頭發展的長沙灣悅雅，將 120 日付款方法折扣優惠由 3% 擴大至 6%，同時新增 150 日付款方法。

售出全新盤只佔約一半

事實上，政府自去年 6 月底提出設立一手樓空置稅，發展商已一邊極力向政府游說將豪宅及普通住宅分開處理，另一邊紛紛增加長成交期以及折扣優惠等去貨。以今年上半年計，全港新盤售出逾 11,350 伙，按年升約 41%，更創自 2013 年 4 月一手新例實施以來的半年新高，惟發展商售出的全新盤單位只佔約一半，其餘一半來自現樓貨尾盤，與去年全年共售出接近 1.6 萬個新盤單位，當中逾 60% 屬於去年內推出的全新盤，其餘近 40% 為 2017 年或之前推出項目的餘貨有所不同。

關焯照：「追落後」總比無做好

冠城商業及經濟研究中心主任關焯照表示，實際上對推動發展商增加供應效果不大，至少在短期之內已看到有反效果，例如今年上半年的住宅落成量及施工量錄得大幅下跌，反映發展商正在「拖慢嚟起樓」。另外，市場預期施政報告將有多項大膽措施，其中一個可能包括換農地，但這些農地要由「生地」變「熟地」再起樓，至少要 8 至 10 年時間，對短期的房屋問題「一定無幫助」，只能對中長期房屋供應產生影響。關焯照認為，本來這些政策早在 10 年前就要做，不過現時推行只是「追落後」，總比無做好。

全面收回粉嶺高爾夫球場較省時

關焯照指出，過往政府曾由多方面着手解決房屋問題，例如「見縫插針」、推出「辣招」、打造「置業階梯」等，但到頭來最終發現增加土地供應才是最重要，如政府能收回 700 公頃農地，將對房屋供應產生關鍵性的影響。關焯照坦言，香港在土地供應方面已大幅落後，對短期供應來說已「無乜嘢可以做」，如要即時有效果的話，政府可考慮在重建公屋上加大地積比，或者在公屋商場上蓋興建公屋，增加公屋供應；另外，其實粉嶺高爾夫球場的 170 公頃土地是政府擁有的，因此可即時收回，而且地面已經平整，較收農地後發展更為省時，政府亦應考慮全面收回粉嶺高爾夫球場 170 公頃的土地發展公營房屋，料可短期內增加大量供應。樓市淡友之一的紀惠集團行政總裁湯文亮指，政府要徹底解決樓價太貴的問題就是要增加供應，但對於政府來說，這是一件易行難的事，主要原因是政府手上沒有足夠土地。而政府手執尚方寶劍，在必要時可以引用土地回收條例向土地業主或者地產商徵收土地，但多年來只是用過 13 次，數目少得可憐，因此政府要更加善用這把尚方寶劍。

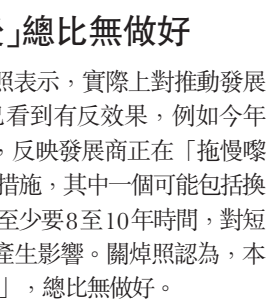
湯文亮：強行收地宜用作建公屋

湯文亮建議，政府可以從三方面要求地產商增加土地供應，包括要求地產商多補地價、雙方合作土地共享計劃、最後是強行收地。在地產商方面，如果供應增加，樓價一定受壓，所以他們並不熱衷多補地價，而共享計劃很容易變成被人認為是官商勾結，政府與地產商都不是太積極進行，餘下只有動用土地回收條例，最好是將強行收到的土地用作公營房屋，所以，不用收太靚的土地，偏遠一點也可以。他認為，政府手上的土地可以按時間推出市場，供應增加，樓價自然下跌，不但可以解決私人樓價太貴問題，亦可以為庫房增加收入，解決了房屋問題，就減少了年輕人怨氣，政治衝突的規模亦會縮小。

空置稅難解供應短暫困局



香港文匯報訊（記者 黎梓田）近期政府啟動一手空置稅立法程序，本港多位學者皆有不同看法。其中，有學者認為，政府最新公佈的賣地計劃，住宅落成量及施工量錄得大幅下跌，反映政策實際上對推動發展商增加供應效果不大，至少在短期之內已看到有反效果。同時，發展商為應對新稅項，正在「拖慢嚟起樓」，供應不足情況只會雪上加霜。



冠城商業及經濟研究中心主任關焯照表示，實際上對推動發展商增加供應效果不大，至少在短期之內已看到有反效果，例如今年上半年的住宅落成量及施工量錄得大幅下跌，反映發展商正在「拖慢嚟起樓」。另外，市場預期施政報告將有多項大膽措施，其中一個可能包括換農地，但這些農地要由「生地」變「熟地」再起樓，至少要 8 至 10 年時間，對短期的房屋問題「一定無幫助」，只能對中長期房屋供應產生影響。關焯照認為，本來這些政策早在 10 年前就要做，不過現時推行只是「追落後」，總比無做好。

湯文亮建議，政府可以從三方面要求地產商增加土地供應，包括要求地產商多補地價、雙方合作土地共享計劃、最後是強行收地。在地產商方面，如果供應增加，樓價一定受壓，所以他們並不熱衷多補地價，而共享計劃很容易變成被人認為是官商勾結，政府與地產商都不是太積極進行，餘下只有動用土地回收條例，最好是將強行收到的土地用作公營房屋，所以，不用收太靚的土地，偏遠一點也可以。他認為，政府手上的土地可以按時間推出市場，供應增加，樓價自然下跌，不但可以解決私人樓價太貴問題，亦可以為庫房增加收入，解決了房屋問題，就減少了年輕人怨氣，政治衝突的規模亦會縮小。



資本策略執行董事方文彬



嘉里發展執行董事朱葉培



恒基營業(一)部總經理林達民



九龍建業市場及銷售部總經理楊聰永

發展商嘆空置稅令成本負擔加重

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港樓價高燒不退，「無殼一族」處水深火熱之中，社會怨氣積累已久，政府即使推出多項降溫措施，卻成效未彰。現在遇上中美貿易戰及暴力示威，本港經濟增長動力萎縮。發展商看淡前景下，一手貨賣唔多兼要付空置稅，即使轉租也未必能租出，恐怕要減租方能成事，相應成本負擔勢必加重。故希望政府不要一刀切並考慮延長寬限期，同時把豪宅盤與中小住宅分開處理。

嘉里發展執行董事朱葉培接受香港文匯報記者訪問時表示，政府已從去年公佈推行一手空置稅的消息，各發展商對此亦已消化了一段時間，而公司的推盤步伐未有因此而加快，一向按正常步伐推售旗下新盤，未來亦是如此。朱葉培透露，目前公司何文田浩畋及屯門滿名山，分別尚有貨尾約 30 多伙及少於 50 伙，而舉架山項目目前亦正在銷售中。

嘉里：市道差難相望延長寬限期

朱葉培指，政府推出一手空置稅應該「實際啲」，香港有不少物業自入伙以來只作出租，計算在內的話會比較麻煩，而且單位在一年內空置 6 個月便要交兩個月租金，對發展商來說負擔太重。一般來說，如物業劃作出租，一般要一年半的時間才能租出九成以上，由於成本等因素，也甚少有故意空置單位的，如遇上市道轉差，即使是減租也租不出，故希望政府不要一刀切或考慮延長寬限期。

朱葉培透露，目前公司的出租項目包括跑馬地 Resiglow，自 2017 年起招租，目前租出約 30 間，尚有約 80 間待租，而明年界限街項目也推出約 100 伙租盤，未來是否減租需與團隊研究一手空置稅細節而定。他又指，公司未來銷售項目包括舉架山巔山 2 期，涉約 60 多伙，料於明年下半年推出；而與信置黃竹坑共同投得的黃竹坑站上蓋 2 期項目，料於 2021 年上半年推出，涉約 600 伙。

資策：豪宅與中小住宅分開處理

資本策略執行董事方文彬亦向香港文匯報記者表示，公司不反對政府實施空置稅，但他坦言對發展商來說是「重稅」，而公司向主打豪宅項目，空置稅對其影響十分大。方文彬解釋，豪宅盤與一般住宅的做法不一樣，由於價碼高，因此買家需先看裝修單位後才決定，不會「亂買嘢」，新盤豪宅項目由取得入伙紙起計，至取得滿意紙至少半年時間，再加上裝修也要耗時半年，直至「執靚」後開放予買家參觀以至售出，過程也要再花半年，即合共至少一年半時間。

方文彬認為，政府不太了解豪宅市場，不認同其一刀切的說法。方文彬強調，公司未來仍會繼續投地，如果實施一手空置稅，最終結果也是「羊毛出自羊身上」，成本轉嫁到買家，或更進一步推高樓價。方文彬指，以現時的氣候來說，政府應先以解決社會問題為首要，而空置稅則可考慮延後實施，再與各方討論，完善細節。方文彬透露，渣甸山項目皇弟計劃於年內推出，涉及 16 個單位。

恒地：積極推售新盤樓花免囤積

另外，恒基營業(一)部總經理林達民接受本報訪問時表示，公司向積極推盤，而手上貨尾亦不多，營業(一)部的貨尾約 150 間，一手空置稅的影響不大。未來會更積極推盤已入伙單位，而新盤樓花均會按進度盡快推售，而今年內將會推出元朗唐人新村項目，涉及 16 伙。

九建：樓市已回軟宜重檢空置稅

九龍建業市場及銷售部總經理楊聰永向香港文匯報表示，公司手上貨尾不足 100 伙，空置稅對公司壓力不大。不過，他認為樓市已見回軟，政府需再施加壓力仍值得討論，期望未來施政能以紓民解困、改善營商為重點。被問及未來部署時，楊聰永透露，油塘海傲灣已沽九成單位，餘下單位會於短期內以現樓發售，而將軍澳石角路項目將於明年下半年以樓花形式推出，涉約 1,500 伙。

特稿

多項政策難增短期供應

香港市民對高樓價的不滿，讓社會積聚強火怨氣。政府深明怨氣不解，施政艱難，多年來提出多項政策紓解，減輕發展商對市場的一股霸氣，但無助短期大增供應。去年公佈的「城六招」（六大房屋措施），包括改善樓花銷售，防止呷牙膏式賣樓，以及徵收一手空置稅等。前者內容為發展商每次推售住宅數目不能少於「預售樓花同意書」所涵蓋的單位總數 20%，而後者為一手住宅單位獲發入伙紙滿 12 個月，逾半年空置需交應課差餉租值的兩倍。

地建會定三自律措施應對

然而，政府的樓市政策卻未能完全達到目的，有云「你有張良計，我有過牆梯」，發展商即謀對策，以招標形式賣樓，逃避每次推售數量不得少於兩成單位的規定，後來更迫得政府開腔

「正視」。地產建設商會隨即訂立三條自律措施，當中包括「非豪宅」首批兩成單位需以價單形式公開發售，希望業界跟隨商會指引，有成員亦暗示不希望政府「出招」。地建會建議豪宅盤豁免招標限制，但豪宅定義甚為模糊，並衍生出豪宅定義爭議。地建會亦主動出招，議決如下：獨立屋、洋房及特色戶（即複式單位、頂層連天台單位、低層連平台、庭園或花園之單位）可以招標方式出售；以及實用面積小於 1,076 方呎的分層單位，不可以招標方式出售。執委會主席梁志堅早前表示，統一的計算方式，可方便發展商作跟隨，並認為「自動自覺，好過政府出招」。雖然地建會主動劃線，在其補充說明中，卻有一句「第 4 點即實用面積的設定，執委會認同可因應市況變動而作出相應調整」，有搬龍門之嫌，而且違反指引也沒有

後果，對發展商的約束作用成疑。

大仔沙紛出招冀減低影響

豪宅定義在 4 月-5 月「劃線」後，其爭議已告一段落，而緊接而來的一手空置稅則剛刊憲。自「城六招」公佈至今，一手住宅買賣合約登記已近 16,000 伙，顯示地產商加快散貨。而近期新盤推出「先住後付」計劃，甚至設立長達 4 年起長成交期，乃至上半年累積私宅動工量接近 9 年新低，均顯示出「大仔沙們」對空置稅見招拆招。

有市場人士認為，空置稅的「一刀切」是否恰當，以至空置單位的定義，尚有很多討論空間，如政府實行「一刀切」徵稅，或引起爭議，甚至是地產商與政府相互「拆招」，例如發展商採取消極做法，拖慢興建進度，或導致私宅供應出現斷層，間接推高樓價，與初衷背馳，如此下去，空置稅便很可能令政府及發展商陷入僵持局面。

■香港文匯報記者 黎梓田