

限聚令下，新盤開售也受影響。



有關可能。

一手未售出年升24% 細單位重災 貨尾囤積急增 空置稅或重推

政府去年10月考慮到最新經濟情況，加上平衡各方考量，宣布撤回草案，暫時擱置推出「一手樓空置稅」的工作，惟有關措施仍然放在政府枱面。陳帆最新表示，政府非常關注對一手樓空置情況，目前已更新相關數據，包括空置單位的大小及呎數等資料，掌握實際情況後作出政策安排，不排除就現況重提一手空置稅。

限聚令影響 細單位貨尾增42%

運房局昨回覆議員查詢時，羅列相關數據，指截至去年12月底已獲入伙紙而未售出的「一手私樓餘貨」合共1.23萬伙。當中，細單位餘貨佔4,400伙，佔整體比例達34%，數目亦較2019年底的3,100伙增加1,300伙，增加數量屬於5項類型單位中最多，增幅為42%。業界人士指，去年受疫情影響，不少新盤都因應限聚令的實

施，推出時間有所延後，造成新盤貨尾單位數量急增。

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文指，現時不是重啟空置稅的好時機，而設置該稅其中一個原因是希望發展商加快賣樓，減少貨尾囤積，但現時本港經濟差及失業率高，不相信現時推空置稅有助推低樓價及增加購買力。而且，他認為空置稅對豪宅及超級豪宅的影響較大，在現時經濟情況下，重推空置稅無助加快供應。

業界倡撤SSD 可增二手供應

他反建議政府放寬或撤銷SSD（額外印花稅），以增加二手供應量，亦可避免買家湧向一手樓市場，以及可以協助有現金壓力的業主套現或減輕負債。他表示，如政府真是重推空置稅，發展商在買地上會較審慎，尤其是豪宅地皮。

翻查資料，「一手樓空置稅」是特首林鄭月娥於2018年提出的「樓市六招」之一，具體內容包括修訂《差餉條例》，發展商須每年申報獲發入伙

紙12個月或以上的一手樓盤之單位狀況，如有單位落成後未售出，並在過去12個月當中超過半年沒租出，便須徵收相等於應課差餉租值兩倍的額外差餉，相當於樓價5%。

政府於2019年9月中將空置稅刊憲，但措施引起地產發展商強烈回響。地產建設商會曾向政府提出建議，由獲發入伙紙達1年的一手私宅單位，改為以發出滿意紙或建築承諾後18個月至24個月計算。同時，該會又建議，住宅物業分為兩大類別，面積較大單位（900平方呎以上）可獲較長的寬限期，尤其是豪宅物業與民生並沒關係，但政府均不為所動。

事實上，空置稅公布至擱置前的2年多，發展商已隨即變招應對，例如將現樓項目暫改為服務式住宅出租。亦有不少發展商向買家推出先住後付及超長成交期來促銷現樓單位。

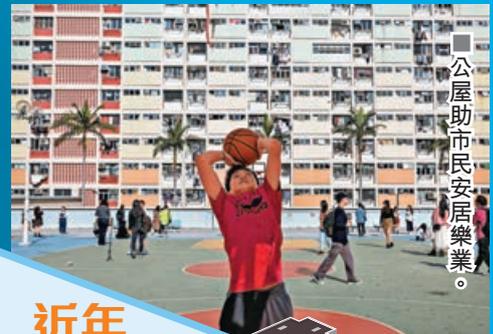
建過渡房十多萬元一個

在立法會財委會特別會議上，工聯會立法會議員麥美娟質疑政府預期未來十年可以落成31.6萬個公營房屋單位。對此，運輸及房屋局局長陳帆承認，未來5年會興建10.14萬個公屋單位，惟之後5年要覓地再興建多20萬個公屋單位挑戰頗大，因為平均每年要建造四萬多個公屋單位。

另外，陳帆表示，向輪候公屋逾3年人士發放津貼，當局目標在年中起接受申請，7月開始發放，申請人不可以同時申請綜援，因此要進行審查。由於申請人已合乎申請公屋資格，當局只會要求他們確認資料，相信可以處理到約9萬個合資格申請。他又指，會於推行之後作檢視。

民建聯立法會議員劉國勳關注當局將計劃試行期定為3年，是否代表當局有信心在這段時間內追上一般申請人輪候公屋3年上樓的目標。陳帆表示，計劃將視乎房屋供應等情況再決定，日後安排就會等推行計劃後再作檢視。至於政府較早前指可以提供1.5萬個過渡性房屋單位，當中800個單位由酒店或賓館改裝。民建聯立法會議員周浩鼎表示希望增加數量，「9,500萬元除800個過渡性房屋單位，10多萬元就有一個單位。如果找到更靈活、便宜的方法，多做一些單位何樂而不為？」

陳帆回應指，「我們是願意考慮。但實際上這些酒店賓館究竟營運要多久呢？有沒有需要我們的支援呢？願不願意去做呢？這個需要整體去看。」



公屋助市民安居樂業。

近年一手貨尾量

資料來源：運房局



本港新樓空置率急升。

