

本財年賣地收入達標料有難度

補地價金額去年跌7.6%

縱然近月來政府推出招標的住宅土地屢現時光倒流價才能出售，甚至要流標收場，發展商似乎受到本港加息及經濟低迷影響，但在補地價方面仍然相當積極。地政總署公布，去年第四季補地價總額約150.843億元，較第三季20.29億元大幅反彈約6.4倍。總結去年全年補價金額合共達414.82億元，相比對上一年打破歷史新高的補地價金額約448.98億元減少約7.6%。不過，若以本財年度截至去年底止首三個財季透過賣地及補價金額只有455.65億元，相信今個財年度政府賣地收入要達標1,200億元會有一定難度。



■小蠔灣車廠補地價涉逾86億元。

去年第四季涉資最大額的補地價個案為港鐵大嶼山小蠔灣車廠項目，涉及逾86億元補地價。另外，會德豐旗下九龍灣九龍貨倉季內亦完成補地價，涉約20.8969億元，每平方呎樓面補地價約2,520元。單計此兩宗個案已涉資近107億元。

加息放慢補地價步伐

地政總署指出，去年第四季共錄得22宗契約修訂及6宗換地個案，其中8宗為不涉及補地價金額的技術性契約修訂。而上述土地交易中，5宗位於港島、11宗位於九龍，以及12宗位於新界，有關數字並不包括小型屋宇個案。季內有兩個地段以私人協約方式批出。其中一幅位於西營盤，批予市區重建局作住宅發展用途；另一幅位於薄扶林，批作商業發展用途。而季度內並沒有地段增批的註冊。

加息影響發展商

季內房協就啟德第2B區1號地盤及粉嶺馬會道項目進行補地價，兩個項目分別涉及逾46億及逾10億元。不過，隨着香港跟隨美國加息，發展商於去年第二及第三季部署上，放慢補地價步伐，補地價金額明顯縮減，其中去年第二季補地價收入38.1億元，按季急跌81.44%，金額為2020年第三季後的新低；而去年第三季補地價收入僅逾20.29億元，為2020年第二季後的季度最少，亦較今年第二季減少逾17.84億元，跌幅約46.8%，連挫兩個季度。

若以財政年度計，本財年度截至去年底止首三個財季，透過賣地及補價金額只有455.65億元，距離政府在2022年2月發表《財政預算案》提出，本年度地價收入預算為1,200億元不足四成，尚有744億元的差距，由於今季政府會推出洗衣街與亞皆老街交界可建樓面約152萬平方呎的「巨無霸」商業地及荃灣寶豐路住宅地招標，還看發展商的出價能否如政府所願，但相信政府今個財年度賣地要達標有相當難度。

內地客嗜辣稅購繳藍天

內地與香港復常通關後，樓市氣氛轉活，有內地客嗜384萬元辣稅再在香港置業。代理消息指，有內地客剛以1,280萬元買入將軍澳日出康城繳藍天4房戶自用，並且需嗜三成「辣招稅」，涉及稅款約384萬元，稅款夠買一個新界2房二手單位或者市區開放式戶。

美聯物業黃麗貞表示，最新錄得將軍澳日出康城繳藍天5R座低層B室，實用面積1,133平方呎，原則4房雙套間隔。據了解，原業主因計劃移民而選擇放售上述物業，最初開價1,360萬元，近日累計減價80萬元或約6%易手，成交每平方呎價11,297元。

據了解，新買家為內地人士，本身已在同區居住，在港亦持有其他物業，



■繳藍天一個4房單位獲內地客青睞。

估計未必能獲得海外專才來港置業可獲退稅的優惠，因此是次入市須付「辣招稅」。

內地優才成永久居民即入市

此外，中原地產范德輝表示，近期有內地優才剛取得本港永久居民身份，便立即入市上車。范德輝指，近期錄得青衣盈翠半島9座中層F室成交，實用面積523平方呎，2房間隔，外望山景及小部分海景，放盤約3個月，累減148萬元，減幅約16%，新近獲買家以802萬元承接，折合每平方呎價15,335元。

另一邊廂，近期卻有業主自付辣招稅出貨。美聯物業林學勤表示，東涌居屋裕泰苑A座中層01室，實用面積381平方呎，獲綠表客以272萬元於居屋第二市場承接。據悉，屋苑樓齡淺，新買家把握時機於農曆新年前上車，原業主持有物業未滿三年，以低價放盤快速成交，以272萬元於居屋第二市場獲承接，折合實用每平方呎價約7,139元。

據悉，原業主於2021年以約197.8萬元購入上址，僅約兩年賬面賺74.2萬元，扣除10%額外印花稅，料賬面仍獲利約27.2萬元。

內地70城房價連降16個月

儘管內地穩樓市政策發力，但各地疫情反彈影響樓市交易，國家統計局昨日發布2022年12月70個大中城市房價統計數據顯示，內地房價總體維持跌勢，新房和二手房價格連續16個月環比下跌，房價下跌城市數量繼續增加。專家認為，市場仍在尋底中。

一線城市銷售價格轉持平

統計局數據顯示，2022年12月，新建商品房價格下調的城市數量為55個，較11月增4個，而價格上漲的城市則由16個減少至15個。一線城市銷售價格由環比下降0.2%轉為持平；二三線城市均環比下降0.3%，分別降幅擴大0.1個百分點和持平不變。

中原地產首席分析師張大偉認為，去年12月市場繼續下行主因之一是一線城市沒有明顯的調控放鬆政策，而二三線城市的購房者對頻繁出台的寬鬆政策已「免疫」。去年全年，內地各地房地產市場調控政策累計達1,120次。其次是疫情感染令市場間歇停滯，市場數據繼續降溫。



■內地新建商品房價格下調的城市數量為55個。

中銀料新春零售簽賬錄雙位升幅

中銀信用卡(國際)副總經理林敏儀昨表示，市民外出消費愈趨活躍，根據中銀信用卡數據顯示，去年下半年信用卡零售簽賬額比上半年上升超過兩成。新春將至，加上社會逐步復常，零售市道將進一步好轉，林敏儀預計農曆新年期間，該行信用卡零售簽賬額將比去年同期錄得雙位數升幅。

為提升信用卡吸引力，中銀信用卡與新地商場合作推出全新「中銀信用卡 / BoC Pay · 新地商場全年任務賞」優惠。於新地旗下25個商場以中銀信用卡或BoC Pay累積簽賬達指定金額，可賺取The Point綜合會員計劃獎賞，全年獲900 Point Dollar。每1 Point Dollar可於認受商戶消費時作1元現金使用。

特步上半年集中去庫存

特步國際(1368)昨日公布，截至去年12月底的三個月，特步主品牌的零售銷售按年錄得高單位數下跌，零售折扣水平約七折，而去年全年零售銷售按年錄得中雙位數增長，零售存貨周轉約五個半月。公司投資者關係及可持續發展總監黃苑瑜於投資者電話會議表示，由於去年第四季疫情嚴峻，零售銷售增長按年錄得高單位數下跌，其中12月下跌比較嚴重。

不過，首席財務官楊鸞彬指出，零售市道氣氛逐漸回復起色，主品牌「特步」今年1月銷售已錄得正數，並預期上半年以去庫存為主，今年首季需要處理小部分去年第三季及第四季的貨品。楊鸞彬指集團計劃今年開店約300間，並預期童裝業務可快速增長，且旗下品牌Saucony(索康尼)已開始加盟模式，料今年可帶來貢獻盈利。



■「特步」今年1月銷售已錄得正數。