

交投控地建會倡四招減辣

1 公司買家豁免 BSD

3 個別舊樓收購豁免 BSD

4 首置人士豁免印花稅

2 3000萬元豪宅豁免 BSD

政府「雙辣招」辣低樓市，樓市成交狂插80%，地產建設商會前晚已將草擬好的意見書提交政府，倡4項反建議拆彈，包括本地公司購買豪宅及3000萬元或以上豪宅、個別舊樓收購可豁免買家印花稅（BSD）等，冀政府可周詳考慮並待回覆，若然政府一意孤行將損貿易自由港的聲譽，倘政府堅持不接納建議，商會將另謀對策。

本報記者 梁穎賢

地產建設商會執委會主席梁志堅表示，該會過去兩周收集會員意見，並草擬成書提出4項建議，昨早將長達6頁的草擬書上載商會網頁，前晚已正式遞交政府，內容大致圍繞具爭議的BSD。

建議政府訂「日落條款」

BSD後豪宅全面跪低，地建會提出的4項反建議，其中兩項與豪宅有關，包括本地公司或家族基金在特定期間購買豪宅可獲得豁免BSD，買家可每年申報物業狀況，是否出現轉讓，政府有權追回稅收，但未有透露追溯年限，建議政府應訂定「日落條款」，說明何時會取消有關措施；豪宅已脫離大眾市場，建議3000萬元或以上豪宅可豁免BSD；另外同樣受爭議的收購舊樓未有釐清細則，發展商幾乎全面禁售收購，該草擬書倡議樓齡超過40年或收購空地業權已超過80%應該同樣豁免BSD，以及已購得20%業權的重建項目，可於5年申請退稅；最後一項則針對首次置業人士提出，建議政府可向首置按揭按揭成數80%至90%。

梁志堅表示，地建會會員對政府今次出招意見不一，個別接受個別不接受，該會亦理解政府今次出招實乃「非常時期的非常手段」，但理解歸理解，應為BSD設下實施年限，不想重蹈2年前額外印花稅（SSD）翻版無端加監兼加稅，有關措施對中產影響最首當其衝，現時全港有120萬至130萬名業主，大部分仍未供斷，若政策如此搖擺不定，不抹殺會觸發樓價大探，雖則樓價大跌機會不大。

他又稱，現時息口低樓市沒問題，美國雖有指低息環境能維持至2015年，但每個財長有不同政策，低息環境能否於2015年前維持不變，「邊個敢擔保，信唔信得過？我一向唔信美國佬講嘢，邊個敢冒險。」

梁志堅續說，發展商過去積極入地，即使BSD後仍然踴躍入標，但政府必須為個別情況（如舊樓重建）豁免BSD，否則「行唔通」及「無得做」，發展商對樓市未必會踴躍如昔，除非樓樣政府自己做（重建），但政府又未必樣樣做到。

認清「壓樓價助上車」目標

他又稱，BSD後樓市成交狂插80%，現時香港經濟不是太Solid（堅固），地產是香港的經濟支柱，若然因打裂這條支柱對整體經濟影響極大，憂慮招致國際投資者對香港有戒心，不只影響樓市，還有可能向國際發出錯誤訊息，相關稅種會延伸至其他經濟範疇，將損害香港作為自由港的聲譽。

對於政府今次出招，梁志堅寄語政府，要認清目標，到底是想壓樓價還是協助首置上車，若是前者則加大土地供應便可，若是後者，可考慮為該類人士提供針對性措施，如放寬按揭甚至免息口等，切記對症下藥。

被問及發展商近期不賣樓只賣車位旨在配合炒賣，梁志堅劈頭反問「賣得幾多？賣完就無啦！」甚至有聲音提議將BSD及SSD擴展至車位，梁



▶梁志堅（右）懇請政府詳加考慮該會的4項反建議。旁為地產建設商會秘書長龍漢標。本報攝

堅叔金句

- 雖然美國講明低息期維持至2015年，但每個財長都有不同政策，邊個敢擔保，「我從來唔信美國佬講嘢！」
- 樓價貴就要加稅，Chanel、Hermes夠賣得貴嘞，唔通又加佢稅嘅咩？
- 車位喪炒，有建議應將BSD及SSD擴展至車位及非住宅物業，「唔能夠樣樣都立法管，否則香港完嘍！」
- BSD後物業成交狂插80%，肯定好多人失業，地產代理最慘，同幾間大行阿頭傾過，若然情況維持，將會唔見三分之一，最近更有代理當街打交。
- 政府出招原意係想幫首置上車，咁咪對症下藥叫銀行特別照顧但咁（放寬按揭），甚至可以免佢咁息口，免息又唔關我事。
- 最近香港經濟都唔係好Solid（硬淨），地產係香港經濟支柱，若然打裂呢條支柱，對整體經濟好大影響，招致國際投資者對香港有戒心。

商會4項反建議

- (1) 本港有限公司或家族基金購買豪宅可獲豁免，規定其每年申報物業有否轉讓，否則可追收稅款，但未有提出豁免年期。
- (2) 豪宅已脫離大眾市場需求，建議3000萬元或以上豪宅可獲豁免BSD，並為BSD設定「日落條款」，即何時取消推出有關稅項。
- (3) 建議豁免40年樓齡以上或收購空地持有80%業權的BSD；以及持有相關舊樓超過20%業權，可申請5年內退稅。
- (4) 建議豁免徵收首置人士印花稅，以及針對該類置業者放寬按揭成數至80%到90%。

調冀政府可詳加考慮該會具理據的意見，期待政府細讀後再回覆，若然咀嚼草擬書後仍不接納有關提議，商會再預備若干意見再提交政府。

對於地產建設商會的草擬書，運輸及房屋局表示已收到，待該局察閱有關報告後再作回應，現階段沒有任何評論。

然政府因為有聲音就要立例樣樣管，香港便完，更直言批評這種頭痛醫頭痛腳痛醫腳的處理手法不可為，但若然政府一意孤行也無可奈何。

運房局稱已收到建議

對於地建會今次深思熟慮的建議，梁志堅一再強

發展商兩年動用2000億買地



地產建設商會執委會主席梁志堅坦言，觸發今次樓價升浪，元兇乃是低息環境及供應不足，解決高樓價的最有效方法，就是盡量推出更多土地供應，政府亦當機立斷兩年多前主動推地拍賣，推動未來數年平均每年有1.5萬伙供應。

發展商過去兩年已動用2000億元買地，全部是貴價買入的土地儲備，梁志堅稱，單位供應最快明年始能推出，相信大部分發展商絕不肯平價買，

「寧願坐多陣」，辣招效應最快3至4個月浮現，到時便知龍與鳳，若然樓市繼續差，不排除個別會減價出貨。

他分析稱，地產商不肯平價賣樓的主要原因，乃建築費暴漲，過去3至4年，本港樓市、基建業與旺門樓市更搶走不少本港建築專才及人才，直接推升建築行業的薪酬支出，加上地價又貴，建築費被扯高48%，只要政府多推地便有助降低地價。

此外，梁志堅指出，買家印花稅（BSD）實施後，樓市成交狂跌80%，一手及二手僅得10%成交，成交少得可憐，他與若干代理行高層接觸，有意見認為若然市況繼續差，最少要「叮走」三分之一。近日成交轉靜，昔日樓市和諧局面消失，有代理更在街頭戰鬥。

梁又稱，BSD並非單是地產商及地產代理受打擊，其餘相關行業也遭殃，將引發連鎖效應。

一號·西九龍傳售樓紙到手

長實（00001）部署開賣多時的長沙灣一號·西九龍，市傳昨日取得售樓紙，今日開記招交代開售詳情，市場消息稱最快下個月開賣，有機會成為「雙辣招」後首個推售新盤。另呎鄰屋苑泓景臺呎價突破10431元破頂，創四小龍新高。

市場消息，長實一號·西九龍昨傳出已取得售樓紙，發展商將於今日交代銷售部署，維持先推4房意向呎價1.4萬元，單位面積1300方呎，入場費約1800萬元。一號·西九龍建2座共286伙，間隔由2房至4房連套房，主攻3房大單位，佔整體87%，單位面積820至1300方呎。

一號·西九龍部署推售至今，帶挈四小龍屢次破頂，中原地產泓景臺第二分行助理區域營業經理李世強表示，泓景臺2座極高層B室連天台特色戶，面積928方呎3套房間隔，467平方呎天台，坐擁中環煙花海景，968萬元易手，呎價10431元創四小龍新高。

該行歐陽振邦指出，買家為同區換樓客，趁市況回軟即積極尋覓優質特色戶。原業主9月時開價1100萬元，見市況回軟減價甚至打算將單位以拍賣形式放售，見新買家誠意十足遂減至968萬元易手，2個多月累減132萬元，減幅12%。原業主2010年8月額外印花稅（SSD）生效前以716.8萬元買入，持貨2年多帳面獲利251.2萬元升值35%。

樓價指數八周連升止步

政府拋出辣招遏抑樓市，住宅樓價立竿見影。反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報116.17點，按周下跌0.54%，拖累CCL結束8周連升，當中以較受投資者及海外買家歡迎的豪宅首當其衝。中原地產預料，倘若成交量持續偏低，今年底樓價將開始調整，下調幅度約5至10%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年10月27日買家印花稅（BSD）及額外印花稅（SSD）加強生效首周，樓市成交急跌，室礙樓價升勢，據該行統計CCL最新報116.17點，按周下跌0.54%，反映較受投資者及海外買家歡迎的豪宅市場首當其衝。

不過，在本地用家支持下，中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）最新報114.32點，按周升0.11%，創下9周歷史新高，CCL下跌而CCL Mass升，反映大型屋苑受用家支持。

值得留意，在用家追捧之下，新界東區樓價指數高於九龍區，這是2010年2月以來逾2年半首見。據資料，新界東區指數報113.75點，連續3周創歷史新高；九龍區報113.55點，按周下跌1.45%；港島區指數報125.34點，連續2周創歷史新高；新界西報96.48點，創97年後新高，按周上升1.22%。

另外，隨着市場逐步消化新措施，二手預約睇樓量回升。中原地產10大屋苑本周末共錄905組預約睇樓客，按周升2.3%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，SSD加強版及BSD推出近1個月，買家入市意欲輕微回升，買賣雙方價格期望差距略為收窄，令睇樓氣氛回升，預計中小型屋苑及細價樓之交投表現會率先回穩。

廿財團搶九龍灣商貿地 近年罕見

政府宣布「起動九龍東」後區內首幅招標的九龍灣悅道商貿地，在「雙辣招」後更受歡迎，儘管該地海峽角，但仍獲20財團爭相「搶」，比去去年投得的觀塘商業地共6支標多出2.3倍；較去年財團熱搶的西貢對面海「蚊型」商貿地共12支標亦多出67%，為政府近年反應最踴躍的商貿用地。

商貿項目無BSD獲青睞

政府「雙辣招」重擊樓市尚未滿月，本港已經兩度有官地截標。昨天截標的九龍灣悅道、宏泰道及宏遠街交界商貿用地，合共獲20份標書，比會地去年投得的觀塘商業地共6支標多出2.3倍；較去年財團熱搶的西貢對面海「蚊型」商貿地共12支標亦多出67%，為政府近年反應最踴躍的商貿用地。

據了解，長實（00001）、恒地（00012）、新地（00016）、新世界（00017）、合和實業（00054）、富豪酒店（00078）、信置（00083）、嘉華（00173）及太古地產（01972）均已就項目以獨資方式入標，而會德豐地產、嘉里（00683）、麗新發展（00488）、萬泰與永泰地產（00369）亦已就用地入標競投，但未有透露以獨資或合資方式參與。

富豪物業代理董事衛振聲表示，現階段商貿項目仍未受買家印花稅（BSD）等措施影響，政府亦銳意打造九龍灣為商業重鎮，該地皮位置鄰近港鐵站及商場，具備發展潛力，所以今次以獨資方式競投，倘若成功投得用地並獲城規會批准，公司傾向把項目打造為四星級酒店。

萬泰總經理周國材則謂，公司在九龍灣已有商業



富豪國際衛振聲說，公司以獨資方式競投九龍灣商貿地。本報攝

發展項目，對區內環境熟悉，眼見九龍灣租賃需求持續，旗下九龍灣Manhattan Place出租率達100%，不少商戶更反映有意擴充，所以倘若成功投得該用地，將與旗區內甲級寫字樓發揮協同效益。

合和實業執行董事黃永霖亦說，受惠於政府「起動九龍東」措施，公司對九龍灣發展前景十分看好，所以今次入標獨資競投。

樓面地價挑戰7500元呎

高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張超楚表示，政府每年推出的商貿地有限，而「雙辣招」為住宅

帶來的影響尚未反映，地產商為降低投資風險，遂傾向把資金投放在商業項目上，儘管今次截標的九龍灣用地欠缺海景，但政府銳意把九龍灣打造成新商業區，勢令區內商業樓價看高一線，他估計該地每呎樓面地價估值達7500元，勢成為政府歷來地價最高的商業用地，估計項目落成後每呎售價可達1.3萬至1.4萬元水平，挑戰區內新高。

九龍灣悅道商貿地佔地2.78萬方呎，總可建樓面約33.31萬呎，項目建築物高限為主水平基準以上120米，綜合測量師估算，該地每呎樓面地價介乎4200至7500元。

兩幅截標地皮詳細資料

將軍澳地段第95號	地段編號	新九龍內地第6311號
將軍澳第68A區	地皮位置	九龍灣悅道、宏泰道及宏遠街交界
住宅(丙類)	用途	商貿
229,337方呎	地皮面積	27,760方呎
573,344方呎	最高可建樓面	333,124方呎
4,300至4,800元	樓面呎價	4,200至7,500元
24.7億至25.5億元	估值	14億至24.9億元
6份	競投標書數目	20份

六強爭奪將軍澳限量地

將軍澳住宅地供應不斷，最終未有激起地產商激烈爭奪。政府「雙辣招」後第2幅截標的將軍澳第68A區臨海「限量」地，昨天僅獲6份標書，比本月初截標的第66D2區地皮少1份，反應亦與九龍灣商貿地大相逕庭。

昨天截標的將軍澳第68A2區臨海「限量」地，住宅單位必須最少535伙，屬低密度發展，為區內罕見的臨海觀地，惟受到買家印花稅（BSD）及額外印花稅（SSD）加強版拖累，加上近年不乏將軍澳住宅地供應，所以今次招標反應未見突出，昨天僅獲6份標書，除長實（00001）、新地（00016）、新世界（00017）及嘉華（00173）獨資競投外；會德豐地產則夥拍信置（00083）合作競投；另麗新（00488）亦

表示有參與入標。

麗新發展副總裁潘銳民表示，將軍澳第68A2區「限量」住宅地臨海，屬於優質觀地，所以集團今次入標競投。被問到政府上月推出BSD及SSD加強版，他相信，地產商入標出價已經考慮了有關因素。

美聯測量師行董事林子彬表示，將軍澳地皮入標反應合乎預期，鑑於本月初截標的將軍澳第66D2區地皮以樓面呎價4517元獲承接，具參考價值，預料第68A2區地皮每呎地價可達4600元，估值約26.4億元。

值得留意，若是次推出招標的地皮可與毗鄰於12月7日截標的將軍澳第68A1區一同發展，將可產生協同效應，在發展上更具彈性，故相信有與趣財團及發展商會頗大意願連環購入兩幅地皮。