

# 買家需繳BSD及SSD吸引力減 郝德傑道宿舍僅接四標書

政府欲趁樓市狂潮，第三度推出招標的長沙灣郝德傑道政府宿舍，反應未算太熱烈，只有四家發展商捧場遞交標書，而且隨時因要自食BSD及SSD逼市辣招的苦果，有機會面對第三度流標收場。

大公報記者 林志光

曾兩度流標的郝德傑道政府宿舍，過去入標者均以大發展商為主，然而，不少大發展商已失蹤影，只有信置（00083）是鍥而不捨，繼續有參與競爭；這次換來是中小型發展商如遠東發展（00035）及羅氏地產等入標。產業署表示，上述項目收到四份標書，將在三月十三日或之前公布結果。

## 遠展計劃將拆卸重建

遠展高級營業及市務總監方俊表示，該項目單位現有狀況保養得不錯，如成功投得，公司暫未決定會作長線收租或出售，甚至是考慮拆卸重建等方案。

然而，因為該宿舍已有兩個單位已售出，或須透過強拍機制，統一項目業權，才可進行重建，需時較長。

業內人士表示，由於近年政府已改變房屋策略的遊戲規則，恢復會持續穩定土地供應，「月月有地賣」，發展商不愁沒有合適土地供選擇發展。該宿舍位置非傳統豪宅地段，單位面積卻屬大型單位設計，卻沒有現時豪宅新樓具備的住客設施，在目前中小型單位當道，大單位需求較弱的市況下，將單位翻新出售，會有難度；加上物業業權非統一，購入後又不可即時重建發展成新型豪宅或針對市場所需的中型單位項目。

更甚者，發展商以公司名義購入項目，和將來拆售單位，均受到政府各種退市辣招項所束縛，即是要求買家印花稅（BSD）及額外印花稅（SSD）等。因此，皆是今次招標反應不踴躍的原因，其中之前兩次會有入標的大發展商如長實（00001）、恒地（00012）及會德豐地產等，今次也放棄。

正因為無論入標者購入單位是作出租或出售，甚或重建，皆涉及一定翻新或重建的建築成本，和支付辣招成本，在發展商而言，該等成本必需反映在入標價內，出價競投也會極為保守。而且該物業的48個單位總面積約13.11萬方呎，而根據該地現時的規劃限制，最高可建樓面約14.91萬方呎，即可發展樓面幾已盡用，發展商難有賺取較大重建溢價，蝕本風險也極大。

故此，除非政府在釐訂該物業的底價時，充分反映有關的額外辣招項及建築成本等費用，否則將導致第三度流標。該物業於2005年及2010年曾兩度招標，當時各有六家及三家發展商入標，惟出價均未達該署要求而流標。

## 項目市場估值達11億

該政府宿舍物業位於郝德傑道8至10號，現為兩幢連地下停車場共13層高的住宅大廈，總數提供48個單位，及48個車位，單位實用面積一律約2731方呎。不過，因早年政府拆售項目時，曾售出其中兩伙及兩個車位，令現時業權不統一，今次只是將餘下的46個單位及46個車位，以整批招標方式，連租約及現狀出售。

該46個單位有7個單位是交吉，其餘單位連租約出售，現包管理費在內的月租收入約3.59萬元至4.68萬元不等，部分單位可給予租客三個月通知期，便可終止租約，部分則要等租約滿一年後，再予三個月通知期，收回單位。市場估計該批標售單位及車位的價值約9億至11億元。



▲遠東發展方俊直言表示，郝德傑道宿舍項目如成功投得，集團考慮拆卸重建等方案  
大公報記者林志光攝

►長沙灣郝德傑道政府宿舍外觀  
大公報記者林志光攝

►信置代表將標書投入標箱內  
大公報記者林志光攝

## 買政府住宅物業要徵重稅

政府今次出售長沙灣郝德傑道宿舍物業，雖是整批出售，但實屬住宅物業買賣，不在政府各項印花稅豁免之列，因此，確令不少發展商「望而生畏」。

產業署方面指出，今次招標出售的宿舍單位，買家於購買時無須繳交額外印花稅（SSD）。不過，根據於2014年2月28日刊憲的《2014年印花稅（修訂）條例》，由2012年10月27日起，除非買家為代表自己行事的香港永久性居民，或有關交易在買家印花稅制度下被豁免繳交買家印花稅（BSD），任何買家（包括法團公司）均須繳付買家印花稅。BSD是在從價印花稅及SSD之上，就所有住宅物業交易加徵的印花稅，稅率劃一為15%。

因為買賣上述物業，既不屬政府的批地合約，即包括過政府賣地批出的合約及所有政府租契，又不屬BSD各種可獲豁免的交易之列，所以，買家必須即時繳付成交價15%作為BSD，完成交易後3年內拆售單位，再要支付SSD，稅款由樓價10%至20%不等。

民在取得有關住宅物業時，在香港沒有擁有其他住宅物業），均須按第1標準稅率繳付從價印花稅。

另根據2014年2月28日刊憲的《2014年印花稅（修訂）條例》，由2012年10月27日起，除非買家為代表自己行事的香港永久性居民，或有關交易在買家印花稅制度下被豁免繳交買家印花稅（BSD），任何買家（包括法團公司）均須繳付買家印花稅。BSD是在從價印花稅及SSD之上，就所有住宅物業交易加徵的印花稅，稅率劃一為15%。

因為買賣上述物業，既不屬政府的批地合約，即包括過政府賣地批出的合約及所有政府租契，又不屬BSD各種可獲豁免的交易之列，所以，買家必須即時繳付成交價15%作為BSD，完成交易後3年內拆售單位，再要支付SSD，稅款由樓價10%至20%不等。

## 港交所高層破頂價沽柏樂苑

樓價升破頂，名人業主陸續趁旺沽貨獲利。市場消息指出，港交所（00388）高層許正宇於1997年金融風暴後「低撈」跑馬地柏樂苑特色戶，剛以8800萬元癲價賣出，實用呎價達3.6萬元，無論造價或呎價俱破盡該廈紀錄，勁賺7300萬元。

市場消息指出，跑馬地柏樂苑連平台單位，實用面積2420方呎，建築面積2938方呎，連三個車位，剛以8800萬元破頂價沽出，折合實呎36364元，無論造價及呎價均刷該廈入伙31年來新高。

據了解，上址原業主為香港交易所內地業務發展高級副總裁許正宇或有關人士，許早於1998年金融風暴爆破後，以1500萬元「低撈」入市，現趁樓價瘋潮沽出，帳面大幅獲利約7300萬元，賺幅達4.8倍。

## 新界東樓價周升3%

施政報告未有對樓市加辣，買家擔心遲買更貴，紛紛鬥快追價上車，其中沙田好運中心連錄兩宗高市價買賣，葵涌葵芳閣及荃灣單幢樓也升破頂。全城發力上車，細價樓供應重鎮新界東樓價按周急升3%，升幅為五年來最大，並創歷史新高，中原地產相信，第三個升市循環由新界東接力，料升勢可持續至農曆年前。

中原地產區域聯席董事馮澤源說，施政報告未有對樓市加辣，短期內上車盤仍然缺乏，刺激部分用家追價入市。其中，沙田好運中心於施政報告公布後，即晚連錄兩宗高市價成交，包括A2座低層C室，實用面積443方呎，建築面積567方呎，開價520萬元，業主臨場反價，獲上車客追價至528萬元承接，實呎11919元，較銀行估價高出5%至8%。另一宗為D1座低層D室，實用面積443方呎，建築面積563方呎，獲本地用家以518萬元購入，實呎11693元，較銀行估價高出約5%至8%。

搶貨潮蔓延至二、三線屋苑，美聯物業高級營業經理曾偉明透露，葵芳閣一座中層E室，實用面積397方呎，建築面積486方呎，業主臨場反價4萬元，買家為求上車照迫，以422萬元入市，實用呎價10630元，為該屋苑首次升穿一萬元水平。

荃灣單幢樓也升破頂，美聯物業首席高級營業經理梁仲維透露，翡翠廣場高層B室，實用面積451方呎，建築面積635方呎，採兩房間隔，以476萬元易手，創該廈造價新高，折合實呎10554元。此外，富誠地產區域經理林栢榮表示，鑽石山瓊山苑D座高層5室，實用面積548方呎，以465萬元成交，創屋苑造價新高，實呎8485元。

上車客發力，帶挈細價樓供應重鎮新界東樓價急衝。據中原城市大型屋苑領先指數，新界東樓價指數急升，最新報139.29點，創新高，按周升3%，為過去約5年多以來最大的升幅。

該行指出，「佔中」啓動以來，樓價已展開升市循環，新界西、新界東、九龍及港島樓價先後創歷史高位，隨着新界東樓價接力向上，該行相信第三個升市循環會持續至農曆年前。受新界東刺激，中原城市領先指數CCL最新報133.64點，按周升0.23%再創歷史新高。

## 周末睇樓量最多升6.9%

施政報告未有加辣，買家睇樓意欲高漲。綜合代理統計，報告後首個周末預約睇樓量升4.2%至6.9%不等。

新一份施政報告後首個周末，中原地產十大屋苑本周未錄537宗睇樓預約，較上周升5.3%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新一份施政報告出爐，未有加辣措施對現時樓市可起穩定作用，市民置業信心即時加強；令二手屋苑睇樓氣氛持續回暖。

利嘉閣統計全港50個指標屋苑共錄約1720組客戶於本

周末預約睇樓，較上周末上升4.2%，連升三周。另美聯統計，15個指標屋苑預約睇樓量錄約912組，按周升約6.9%。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，由於地價及建築成本持續高企，樓價難以回落，去年12月全港50個指標屋苑的地價平均實呎價11243元，較11月份的11066元上升1.6%；同時，二月份為農曆新年，故購買力會趕在一月份爆發，因此估計一月的50個指標屋苑成交將顯著增加20%，惟價格則保持平穩，升幅約在1%以內。

## 恒地長沙灣三盤部署加價



▲林達民指長沙灣三個單幢盤共套現16.67億元

施政報告公布當日帶頭加價的恒地（00012），再有另一波加價行動，旗下長沙灣三個單幢盤曉尚、曉盈及曉悅，三盤間隔戶型各有特色，樓花及現樓兼備，可滿足不同買家需要，未來會力谷三盤，考慮短期加推單位，至於會否加價，林則指會按市道而定，認同有加價空間，主要發展商面對成本壓力，尤其是建築成本持續上漲，現時單幢樓建築費每呎要4000至5000元，細單位更超過5000元。

林續讀，曉悅累售129伙，佔可售單位89%，實用均價1.7萬元，套現5.32億元；曉盈累沽81伙，佔可售單位86%，實用均價1.47萬元，套現4.63億元；曉尚累沽119伙，佔可售單位95%，實用均價1.47萬元，套現6.72億元，三盤累售329伙共套現16.67億元。農曆年前未有全新盤開賣，羊年第一盤機會是曉尚、曉悅、曉盈三盤，旗下司徒拔道48號，有指四間屋短期內取得滿意紙，每座屋由5000至9000方呎不等，每座屋有獨立大閘及私人泳池，但未有推售時間表。

另房協昨日重售的長沙灣喜頌及喜盈共六伙全部沽清。而中海外（00683）西營盤星鑽昨日截止入票，市場指約收超過240票，超額1.4倍，周日賣100伙。市場消息指出，渝太地產（00075）旗下司徒拔道48號，有指四間屋短期內取得滿意紙，每座屋由5000至9000方呎不等，每座屋有獨立大閘及私人泳池，但未有推售時間表。

## 銀鑛灣酒店補地價4305萬

大嶼山梅窩銀鑛灣酒店擴建計劃將可落實。持有該酒店的業主，去年底與政府達成補地價協議，將可建樓面增至8.7萬多方呎。

原由香港小輪（00050）持有20多年的銀鑛灣酒店，於2011年放售，最終由富地有限公司以2.808億元購入。由於該物業未曾盡用發展潛力，因此，有興趣擴建計劃以盡量釋放其發展潛力。該公司於去年底跟政府達成修改地契協議，支付4305萬元。銀鑛灣酒店佔地約8.12萬方呎，現有樓面僅約5.8萬方呎。經改契後，現最大可建樓面達87080方呎。

### 2、審議通過《關於發行短期融資券的議案》：

	同意股數	同意比例	反對股數	反對比例	棄權股數	棄權比例	是否通過
到會有表決權股份	1,359,206,614	99.77%	3,049,876	0.22%	21,000	0.01%	
其中：A股	1,350,427,072	99.95%	598,000	0.04%	21,000	0.01%	通過
B股	8,779,542	78.17%	2,451,876	21.83%	0	0%	

### 3、審議通過《關於選舉獨立董事的議案》：

	同意股數	同意比例	反對股數	反對比例	棄權股數	棄權比例	是否通過
到會有表決權股份	1,361,658,490	99.95%	598,000	0.04%	21,000	0.01%	
其中：A股	1,350,427,072	99.95%	598,000	0.04%	21,000	0.01%	通過
B股	11,231,418	100%	0	0%	0	0%	

### 4、審議通過《關於向各合作銀行申請綜合授信額度的議案》：

	同意股數	同意比例	反對股數	反對比例	棄權股數	棄權比例	是否通過
到會有表決權股份	1,361,184,343	99.92%	1,072,147	0.08%	21,000	0.00%	
其中：A股	1,350,427,072	99.95%	598,000	0.04%	21,000	0.01%	通過
B股	10,757,271	95.78%	474,147	4.22%	0	0%	

### 5、審議通過《關於選舉李欣華女士為公司監事的議案》：

|
<th
|  |