

暴亂禍港經濟差 用家炒家俱卻步

# 辣招稅大減43% 去年僅收209億

中美貿易談判及本港修例風波拖累本港經濟及樓市由盛轉衰，政府來自樓市辣招稅的收入創2014年7月以來的新低，上月只錄不足9億元收入；去年全年收入較2018年急瀉逾43%，不足210億元，同樣是2014年以來的新低紀錄。

大公報記者 林志光

印花稅署公布最新資料顯示，上月份（2019年12月）來自額外印花稅（SSD）、買家印花稅（BSD）、新住宅印花稅（NRSD）及雙倍印花稅（DSD）的總辣招稅收入約8.99億元，按月下跌幅約31.36%，其中辣稅收入主要來自的BSD、NRSD及DSD，均錄得顯著跌幅。

## BSD不足55億 六年最低

BSD上月只有約2.18億元，按月下跌幅約39.54%，所涉宗數95宗，按月跌48.37%，兩者均是去年2月後的低位。NRSD上月錄約4.25億元，按月跌約25.29%，涉及218宗，按月跌33.33%，此是自2016年4月有紀錄以來的單月新低。徵收自非住宅的DSD，上月錄約2.45億元，按月跌33.17%，是2016年4月以來最少收入月份，涉及948宗個案，按月減約21.2%。

如按年計，去年全年辣招稅總收入只約209.31億元，較2018年全年約367.32億元，急瀉逾43%，創2014年開始，齊備各種辣招稅統計以來的新低。當中BSD去年全年有54.81億元，按年跌約42.82%，涉及2132宗個案，按年跌約39.6%；收入與宗數均是2014年有紀錄的年度新低。NRSD去年全年錄

約96.44億元，按年跌38.18%，涉及4579宗，按年跌約36%；DSD全年收入約55.65億元，按年跌約50.4%，涉及逾1.57萬宗，按年跌約35.1%。

至於反映二手業主短炒情況的SSD，上月收入1096萬元，是2018年11月後的低位，按月跌約19.67%，涉及25宗個案，按月多3宗。然去年全年的收入只約2.41億元，是過去3年的低位，按年跌約26.7%。

BSD及NRSD大幅減少，主要是因為本港經濟下滑，加上去年下半年發生的修例風波，令包括內地客在內的外來投資者，購買本地住宅物業意欲大降，故即使去年一手市場賣約1.9萬個單位，按年上升逾17%，但辣稅收入卻下跌。DSD收入大跌的原因亦是如此，本港經濟轉差，本港一向穩定的投資環境，又為暴亂所破壞，令跨國企業及投資者減少來港設立區域總部或駐腳點，零售市道一沉不起，導致工商物業成交萎縮。

## 外圍多隱憂 樓市難轉勢

業界預期，雖然中美貿易戰已達成首階段協議，但本地暴亂情況有所緩和卻未止息；另今年仍有英國脫歐及美伊牽引出的中東問題等，都難令本港經濟及樓市可急速轉好。

## 政府辣招稅收表現

分項	SSD		BSD		NRSD及DSD					
	宗數	稅收（萬元）	宗數	稅收（億元）	宗數			稅收（億元）		
	住宅	非住宅	總數	住宅	非住宅	總數		住宅	非住宅	總數
去年12月	25	1096	95	2.179	218	948	1166	4.251	2.452	6.703
去年11月	22	1364.4	184	3.604	327	1203	1530	5.69	3.669	9.359
按月升／跌幅(%)	13.64	-19.67	-48.37	-39.54	-33.33	-21.20	-23.79	-25.29	-33.17	-28.38
去年全年	431	24132.2	2132	54.812	4579	15752	20331	96.436	55.654	152.09
前年全年	511	32922.6	3529	95.858	7152	24268	31420	155.996	112.173	268.169
按年升／跌幅(%)	-15.66	-26.70	-39.59	-42.82	-35.98	-35.09	-35.29	-38.18	-50.39	-43.29

大公報記者林志光製表

## 政府近三年辣招稅收入



## CCL反覆向下 半年累跌7%

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手樓價指數走勢反覆，最新報176.98點，按周跌0.65%，較半年前高位插水7.09%，重返去年3月中水平。中原地产指，樓價走勢反覆向下，調整尚未完成。

反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）最新報176.98點，按周跌0.65%，再創42周新低，重返去年3月中水平。CCL過去10周走勢反覆，前周曾經跌至2019年3月中的低位，上周一反彈0.24%，本周再度回落。本周指數主要反映12月16日至12

月22日二手市況，是施政報告公布後的第10周，綜觀此10個星期，受惠寬按保措施，首5周CCL反覆回穩，累升約0.49%；惟後5周反覆向下，累跌1.61%。若與去年6月CCL高位190.48點比較，目前累跌7.09%。

事實上，本周整體3大指數齊跌，除CCL外，大型屋苑及中小型單位指數分別下跌0.76%及0.78%，齊創42周新低，同樣跌穿近期低位。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，三大整體指數上周齊升，今周齊跌，是近10周第5次出現，樓價

調整尚未完成。新界2區樓價同步向下，新界東指數報189.01點，按周跌0.42%；新界西指數報162.40點，按周跌1.11%。九龍指數報172.16點，按周升0.02%；港島指數報185.49點，按周跌1.62%。

此外，中原地产統計，十大屋苑本周末預約睇樓量錄480組，按周升9.1%。中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，中美貿易將取得首階段協議，加上新盤錄得理想銷情，社會氣氛逐步平靜，令樓市氣氛略有改善。

## 16家財團爭青山灣海景地

【大公報訊】政府不斷減少私樓供應以盡量支撐公營房屋發展，同時隨時況而調低地價估測，增加發展商爭奪私人住宅的信心。屯門近珠海學院的一幅住宅地，便吸引16家發展商入標，應是周邊逾4年多來最踴躍的一次投標。

該幅青山公路青山灣段土地，位處於屯門黃金海岸附近，與滿名山及哈羅國際學校相隔一條屯門公路，為兩個斜坡地盤。不過，卻可享青山灣海景。另政府賣地建私人住宅的供應，即使逐步削減目標之餘，仍可連續兩個財政年度不能達標，因此，即使現時經濟及社會環境不穩，但發展商仍樂於競投住宅地。

繼上月底大坑道豪宅地有25份標書後，該幅青山灣段土地，亦有16家本地及內地發展商入標競爭，且絕大部分是獨資競爭，包括最近又再在港活躍的佳兆業集團（01638），其傳媒及投資者關係部總監蔡晉表示，因本港將是粵港灣大灣區內的金融中心，無論經濟及樓市將在更好發展，集團對此樂觀及有信心，加上此地位置理想，所以集團在出價上具競爭力。佳明控股（01271）項目經理曾嘉敏認為，該地享有海景，而現時剛性需求仍大，低息環境持續，有利樓市發展。



▲曾嘉敏認為，青山灣地皮享有海景，市場現時剛性需求仍大，低息環境持續，有利樓市發展。大公報記者林志光攝

政府過去數年已售出逾10幅屯門住宅地皮，屯門市內地皮較受發展商追捧，如去年8月售出的景秀里地皮，便有18家發展商入標。至於環繞掃管笏及大欖之間多幅土地，除2015年出售的咖啡灣海灘旁住宅地，有多達20家發展商入標，最後保利置業投得外，今次截標地，應是逾4年來反應較理想的地皮。

此外，上月由中信泰富以32億元投得的渣甸山大坑道135號豪宅地，政府公布餘下24份落選標書的標價，其中次標價為30.66億元，較中標價低約4.2%；第3標價約28.73多億元，最低標價則只是10億元。

## 海澄軒逾七成房間擬改住宅

【大公報訊】長實（01113）多年來投地不多，在土儲減少下，惟有企圖改變現所持物業用途，以增加住宅土儲。繼天水圍嘉湖海逸酒店後，現又欲將馬鞍山海澄軒海景酒店逾七成房間，改作住宅用途，以便出售圖利。

位於馬鞍山鞍駿街29號的海澄軒，土地註明酒店用途，且並不容許經規劃申請，作住宅發展。長實於上世紀90年代投得地皮，並建成1家樓高18層，擁有831間酒店房的酒店，一直以住家式酒店經營，房間間隔亦類近住宅設計，提供長短租約。

由於政府短期私人住宅供應短缺問題苦思無果，長實近年買地成績又不如人意，故便欲透過其他手段，增加住宅土儲。今次便向城規會申請，修訂分區

大綱草圖的註釋，容許該幅酒店地可透過規劃申請後，作住宅發展。長實還初步構思，將現有酒店分劃為酒店及住宅兩部分，保留194間酒店房繼續經營，其餘637間酒店房，會改建為住宅單位作出售之用，平均單位面積631方呎；整個項目總樓面約59.17萬方呎不變。

長實去年初向城規會申請，將嘉湖海逸酒店拆卸重建為2幢約53層高的商住大廈，提供5000個中小型住宅單位，可建住宅樓面超過150萬方呎。

該公司還有兩家同類型酒店在紅磡，分別是海灣軒及海韻軒，雖然早前已獲批准作商廈重建，但假如海澄軒及嘉湖海逸酒店兩酒店能申請改為住宅用途，相信一定會重施故伎，將紅磡兩酒店轉作住宅用途。

## 內地客8500萬購崑廬 啃辣稅2550萬

【大公報訊】豪宅買家無懼市況調整，豪擲「辣稅」購心頭好。山頂加列山道44號崑廬高層單位，獲內地客以公司名義購入，連車位作價8500萬元，新買家須付樓價30%辣稅，涉稅達2550萬元。

據土地註冊處資料顯示，加列山道44號崑廬高層A室，實用面積2222方呎，上月以8500萬元連車位轉售，實呎38254元，屬該廈樓價及呎價新高。新買家為山海（香港）企業有限公司，註冊董事為張曉琴（ZHANG

XIAOQIN），持有中國身份證，預計是次入市須付樓價30%辣稅，涉資2550萬元。原業主於1990年3月以500萬元連車位買入，持貨約30年，帳面獲利達8000萬元，物業期內升值16倍。

## 西營盤新樓沽13伙 近兩月最淡

【大公報訊】記者梁穎賢報道：港島西區兩盤惡鬥。恒地（00012）西半山THE RICHMOND以黃雀在後姿態低開攪客，昨日入夜公布首批30伙價單，折實平均呎價29998元低同區2成，折實6球有找，平絕西半山，料是同區10年最平。萬科西營盤15 WESTERN STREET昨午推售50伙，市場反應慢熱，全日沽13伙，佔比26%，售出伙數為兩個月最差新盤。

### 恒地西半山新盤598萬入場

15 WESTERN STREET銷情失色，THE RICHMOND連隨「食住上」開價。價單定價643.9萬至966.6萬元，呎價30279至35587元，折扣額最高7%，當中3樓C室折實598.8萬元，入場折實6球有找，平絕西半山，料是同區10年最平新盤；另折實呎價由3樓D室的28160至23樓C室33096元，折實平均呎價29998元，較同區二手如羅便臣道31號、臻環、蔚然及懿峰等，二手平均呎價28942元至38898元，平均計低2成。

恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，首批30伙單位以吸引



▲THE RICHMOND低開搶客，圖為地盤外觀

價推出，全數定價低於1000萬元，當中定價低於800萬元單位共有10伙，最快農曆新年前開售，料售價有上調空間。示範單位本周日對外開放，周一開始收票。

15 WESTERN STREET昨午首推50伙發售，到場報到人流稀疏，直擊料不足20拾客到場，銷售流程約個多小時完成。萬科公布，全日售出13伙，套現近1億元。呎價最高單位為15樓C室及15樓D室開放式單位，面積213方呎，成交呎價均達32934元。當中有外籍夫婦大手購入2伙，總值近1400萬元。萬科香港執行董事周銘禧表示，銷情合乎預期。

15 WESTERN STREET銷情稍

勝去年11月推售的何文田晟林，其首日僅沽10伙，亦較上月開賣的長沙灣恒大，睿峰首日售出16伙少，意味15 WESTERN STREET為兩個月最差新盤。

### 信置西貢豪宅售樓紙到手

新盤攻勢連珠炮發。市場消息，信置（00083）旗下西貢對面海的豪宅項目133 PORTOFINO，剛獲批預售樓花同意書，料短期登場。

市場消息指出，信置旗下的西貢全海景豪宅133 PORTOFINO，預售樓花同意書新鮮出爐，昨晚即時上載樓書，連隨部署短期開售，為集團今年打頭陣。項目提供6伙分層及7座洋房，分層面積由704至1239方呎，洋房面積由2373至3491方呎。

另邊廂，新地（00016）旗下天水圍Wetland Seasons Park，今日次輪推出331伙發售，共收6331個購樓意向登記，超額認購逾18倍。

至於市建局旗下啟德煥然壹居，H1座20樓G室剛以1276萬元售出，創項目新高，實用面積657方呎，呎價19424元。