

# 辣稅收入上月跌穿3億 歷來次低

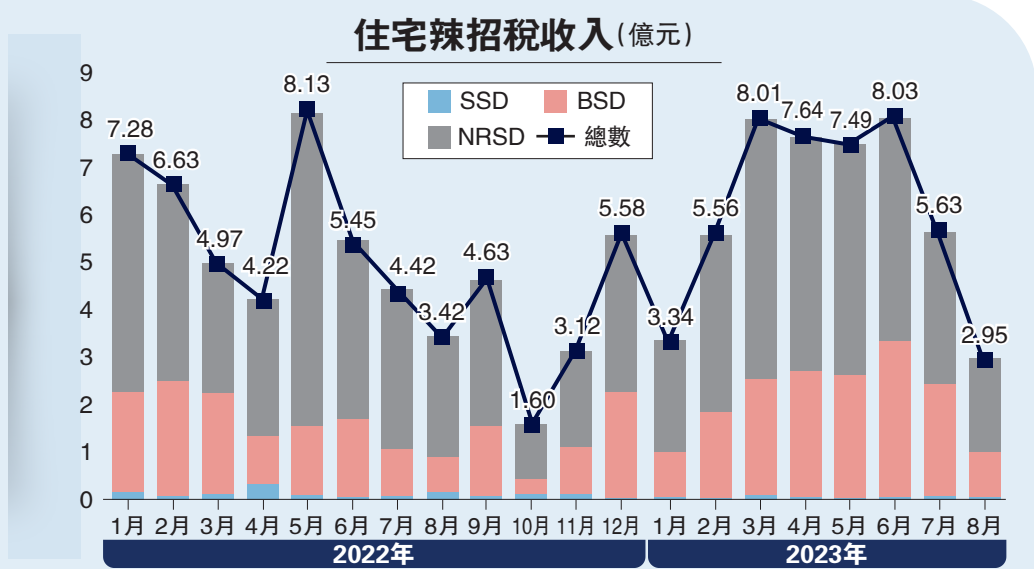
## 發展商觀望減慢推盤 分析料本月勢再減少

雖然新盤市場在上月成交反彈，但由於整體樓市仍然疲弱，特區政府來自3大住宅辣稅的收入再次大幅下跌，全月不足3億元，創自2016年有統計以來的次低，按月跌近半。分析相信，發展商正期待下月施政報告會為樓市帶來利好消息，未必再有減價促銷活動，所以預計本月辣稅收入會再陷低潮。

大公報記者 林志光



雖然上月親海海熱賣，但未能刺激辣稅的收入上升。



上月，由於有發展商發動減價促銷攻勢，新盤交投按月大升約90%，售出約1200個單位。其中，長實(01113)主動大幅劈價出售油塘親海，造就約3.8萬票認購登記的歷史紀錄，以及約3周內集售逾860個單位，但是其他發展商則仍猶豫不決；加上二手市場成交量持續減少及欠缺投資者入市，住宅辣稅所涉宗數雖然有增加，但收入卻倒退至去年嚴防疫情時的狀況。

### 宗數增加 收入回到防疫期

住宅辣稅主要收入來源為買家印花稅(BSD)及新住宅印花稅(NRSD)，前者的個案按月少3宗至54宗，是7個月來的低位，收入更暴跌約61.2%，只有8930萬元，是在今年1月後，再次少於1億元水平；後者的個案按月微增3宗至130宗，但收入卻大減約38.4%至約1.983億元。

上述兩項辣稅均是針對非本地永久居民、公司買家，以及投資者而設的，受到樓市走勢反覆向下和銀行不斷加息影響，外地買家及投資者的入市意欲大降，樓市成交萎縮，辣稅收

入便必然減少。

至於反映二手住宅短期轉售情況的額外印花稅(SSD)，本月按月增加3宗至17宗，所涉金額減少約26.6%，至只有約756.2萬元。

該3項住宅辣稅所涉及的個案數目，上月共有201宗，按月添7宗。特區政府共取得約2.952億元稅收，較7月份約5.627億元，減少約2.675億元，跌幅逾47.5%。特區政府自2016年4月開始提供來自住宅及非住宅的雙倍印花稅(DSD)收入，並於2018年起將住宅DSD改為NRSD，連同SSD及BSD的住宅辣收入，最少是去年10月份的約1.6億元，今次是第二最少。

### 一手暫錄50成交 按月減半

有業界認為，發展商似乎正等待下月公布施政報告時，能為樓市帶來利好消息，本港暫未見積極推盤情況。故此，本月至今的新盤成交只約50個單位，較上月同期減半，且暫未見大發展商再公布大減價促銷賣樓的消息，相信本月辣稅收入會再陷低潮。

# KOKO HILLS首宗二手成交 蝕16%

【大公報訊】油塘新盤劈價震散周邊二手，藍田KOKO HILLS首宗二手即「見血」。

中原首席分區營業經理洪金興透露，這是該盤首宗二手買賣，成交是3座中層F室，實用面積462方呎，2房間隔，望園景，原業主2020年8月以958.8萬元一手買入，早前以850萬蝕放，惟市場反應一般，最終劈至800萬元賣出，實呎17316元，持貨3年賬面蝕158.8萬，蝕幅16.6%。

### 康怡花園持貨3年輸一成

事實上，鬆綁「辣招盤」蝕幅愈來愈深。中原副區域營業董事袁廣達表示，鯽魚涌康怡花園剛錄本月首宗買賣，為N座中層1室，實用面積490方呎，上月以860萬元放售，減至809萬元終獲用家承接，實呎16510元。據了解，原業主於2020年5月以900萬元入市，賬面蝕91萬元，單位3年貶值10.1%，連運費料共損手逾140萬元。

奧運站凱帆軒亦有辣招盤鬆綁止蝕，消息指，該屋苑3座中低層G室2房戶，實用面積439方呎，以760萬元賣出，實呎17312元，原業主於2020年9月以845萬元入市，賬面虧損85萬元，單位3年跌價逾10%。

新界二手蝕不停，美聯聯席區域經理鍾家豪透露，荃灣愉景新城7座中層F室2房戶，實用面積485方呎，獲分支家庭以642.5萬元購入，實呎13247

元。原業主於2018年以700萬元入市，賬面蝕57.5萬元，單位5年跌價8.2%。

中原資深區域營業經理賴思沛表示，大埔白石角雲滙3座中層A5室，實用面積504方呎，成交價800萬元，實呎15873元。原業主持貨4年，賬面蝕121萬元或13.1%。

世紀21區域經理陳世民表示，火炭穗禾苑C座高層7室，實用面積473方呎，望河景，獲用家以435萬元承接，較原業主6年前入價低50萬元，單位期內貶值逾10%。

此外，卓傑物業高級區域經理鄭志傑表示，葵涌雍雅軒2座極高層E室3房戶，實用面積628方呎，劈價130萬以760萬元賣出，實呎12102元。

香港置業高級首席聯席董事吳志輝說，荔枝角美孚新邨8期百老匯街112號頂層單位，實用面積1001方呎，享海景及全園景，放盤逾1年，劈價390萬元終以1010萬元賣出，較銀行網上估值低約19%。



▲鯽魚涌康怡花園有業主持貨3年即沽樓，賬面蝕逾一成離場。

## 凱和山首批139伙 料周內開價

【大公報訊】本月重點全新盤的屯門凱和山，由路勁基建(01098)及深圳控股(00604)合作發展，將在周內公布首批逾百伙的售價，並隨即開放示範單位予公眾參觀。

路勁地產銷售及市場推廣副總監陳健聰表示，該盤由4幢分層住宅大廈、14幢洋房，以及1幢複式單位大廈組成，共提供693個單位。樓書資料已於昨日在網頁上載，分層大廈單位的實用面積由291至1474方呎不等。洋



▲陳健聰(左)稱，凱和山示範單位將於周內開放。

房的實用面積由2031至3419方呎；4個錯層複式單位由1540至1577方呎。公司短期內公布首批不少於139伙的售價，全數為實用面積1000方呎以下；並於周內開放示範單位予公眾參觀。

該盤預計關鍵日期為明年6月，即樓花期長約10個月。

### 香島周五標售1813呎複式戶

另外，早已落成入伙的筲箕灣香島，發展商安排於周五(15日)以招標方式出售第5座30樓B室複式單位，實用面積1813方呎，附連97方呎台及794方呎天台。

此外，同為現樓的何文田128 WATERLOO，其11樓A室兩房單位，實用面積579方呎，發展商以1633.7萬元售出，呎價約28216元。據知買家為內地專才。該盤累售約59伙，連同車位共套現逾13.4億元。

## 啟德商住地6財團爭標 估值60億

【大公報訊】啟德2A區2號及3號商住發展用地延至昨日截標，共有6家以本地中大型發展商為主的財團爭標，包括去年已以低價投得毗鄰一幅商住地的長實(01113)、新地(00016)、恒地(00012)、會德豐地產及南豐集團均獨立入標；而從未投得啟德地的信置(00083)，則與海外(00688)、鷹君(00041)及華置(00127)組財團競爭。但在目前樓市氣氛偏弱下，市場對此地的估值較保守，只有約45至60億元。

普羅總監(估值及諮詢)李雋傑表示，考慮到近期經濟和市場偏淡，而且不少發展商先前的發展成本還未完

全回籠，會影響到投資意欲，加上物業落成後難以定位為豪宅物業，此等因素均會反映在發展商出價內。他估計該地的估值約48億元。

### 可建樓面近百萬呎

該幅商住發展用地由兩塊土地組成，總地盤面積約14.53萬方呎，總可建樓面約99.23萬方呎，其中可建住宅樓面最多約85.62萬方呎，其餘為商業樓面，當中地下商業街的樓面最少約8.61萬方呎。另發展商須為特區政府興建長者鄰舍中心、嚴重弱智人士宿舍、展能中心、殘疾人士地區支援中心、男童院、網上青年支援隊中心和相關停車

處的社福設施，總淨營運樓面不得少於約4.19萬方呎，特區政府在設施建成後會支付2.035億元或實際建築費用予發展商，以少者為準。



▲會德豐地產代表遞交標書。

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Return Coffee

Notice is hereby given that Tse Yuet Ming Terry of SHOP NO. G1, G65, G/F, FORTUNE COMMERCIAL BUILDING, NO.362 SHA TSUI ROAD, TSUEN WAN, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Return Coffee situated at SHOP NO. G1, G65, G/F, FORTUNE COMMERCIAL BUILDING, NO.362 SHA TSUI ROAD, TSUEN WAN, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, N.T. within 14 days from the date of this notice.

Date: 12 September, 2023

### 申請酒牌續期公告 Return Coffee

現特通告：謝乙銘其地址為新界荃灣沙咀道362號全發商業大廈地下G1,G65舖，現向酒牌局申請位於新界荃灣沙咀道362號全發商業大廈地下G1,G65舖 Return Coffee 的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年9月12日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Gwai Lou

Notice is hereby given that Lam Ka Leong of 21/F., THE L. SQUARE, 459-461 LOCKHART ROAD, CAUSEWAY BAY, HONG KONG is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Gwai Lou situated at 21/F., THE L. SQUARE, 459-461 LOCKHART ROAD, CAUSEWAY BAY, HONG KONG. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 12 September, 2023

### 申請酒牌續期公告 Gwai Lou

現特通告：林加亮其地址為香港銅鑼灣路克道459-461號 THE L. SQUARE 21樓，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣路克道459-461號 THE L. SQUARE 21樓 Gwai Lou 的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年9月12日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 晉旺飯店

Notice is hereby given that SIN, Yun-ming of G/F, 911 King's Road, Quarry Bay, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 晉旺飯店 situated at G/F, 911 King's Road, Quarry Bay, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 12 September, 2023

### 申請酒牌續期公告 晉旺飯店

現特通告：洗潤明其地址為香港銅鑼灣皇道911號地下，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣皇道911號地下晉旺飯店的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年9月12日

### 申請新酒牌公告 旺福擲麵

現特通告：陳偉忠其地址為新界上水智昌路8號順欣花園商場地下5E舖，現向酒牌局申請位於新界上水智昌路8號順欣花園商場地下5E舖旺福擲麵的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年9月12日

### 申請新酒牌公告 潤禧小廚

現特通告：薛偉華其地址為九龍九龍城紅磡崇潔街43至45號地下，現向酒牌局申請位於九龍九龍城紅磡崇潔街43至45號地下潤禧小廚的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年9月12日

## 雲東街4651呎巨舖 70萬招租

【大公報訊】特區政府積極刺激夜市經濟，本港消費潛力蓄勢待發，有大業主伺機推出核心區舖位招租。由悅興地產董事羅守耀夫婦早前以約3億元購入的銅鑼灣雲東街15號OLIV基座，現率先推出項目地下連1樓及戶外廣告位招租。

中原(工商舖)寫字樓部區域營業董事蔡德寶表示，項目涉及總建築面積約4651方呎，其中地下面積約2235方呎，1樓面積約2416方呎，意向月租每月約70萬元。

蔡德寶續稱，項目為區內鮮有位於銀座式商廈基座而可供租用的相連複式舖位，並附有特大戶外廣告位，物業樓底近5米高，內置樓梯連獨立專用電梯，可貫通至3樓，期望可吸引高檔時尚品牌，高級餐飲食府，以至金融及保險等中外及國內企業進

駐。據悉，項目地舖至3樓曾獲瑞士名錶品牌Franck Muller以約238萬元承租，平均呎租約250元，現時平均每呎叫租約150元，較名錶品牌低約40%。

此外，萊坊獲委託出售柴灣常安街77號發達中心一籃子物業，該批單位建築面積約1700至1900方呎，及全層為4158至5376方呎，可交吉全層或分拆出售，意向呎價4000餘元。



▲銅鑼灣雲東街15號OLIV基座。