

1.23萬貨尾積聚 按年急增24%

陳帆：不排除重推一手空置稅

政府在去年10月撤回俗稱「一手樓空置稅」的《2019年差餉(修訂)條例草案》，但因應最近新盤貨尾數量上升，昨日於立法會財委會特別會議上，有議員關注政府會否重推。運輸及房屋局局長陳帆對此回應稱，政府非常關注樓宇空置情況，待掌握實際情況後作出政策安排，不排除有關可能。運輸局數據顯示，一手貨尾去年底按年急增24%或2,400伙，至1.23萬伙。

●香港文匯報記者 顏倫樂

●運輸局局長陳帆表示，政府非常關注一手樓空置情況，目前已更新相關數據，包括空置單位的大小及呎數等資料。

資料圖片



重推空置稅，發展商在買地上會較審慎，尤其是豪宅地皮。翻查資料，「一手樓空置稅」是特首林鄭月娥於2018年提出的「樓宇六招」之一，具體內容包括修訂《差餉條例》，發展商須每年申報獲發入伙紙12個月或以上的一手樓盤之單位狀況，如有單位落成後未售出，並在過去12個月當中超過半年沒租出，便須徵收相等於應課差餉租值兩倍的額外差餉，相當於樓價5%。

政府於2019年9月中將空置稅刊憲，但措施引起地產發展商強烈回響。地產建設商會曾向政府提出建

議，由獲發入伙紙達1年的一手私宅單位，改為以發出滿意紙或建築承諾後18個月至24個月計算。同時，該會又建議，住宅物業分為兩大類別，面積較大單位(900平方呎以上)可獲較長的寬限期，尤其是豪宅物業與民生並沒關係，但政府均不為所動。

未正式上馬 已變招應對

事實上，空置稅公布至擱置前的2年多，發展商已隨即變招應對，例如將現樓項目暫改為服務式住宅出租。亦有不少發展商向買家推出先住後付及超長成交期來促銷現樓單位。



政府去年10月考慮到最新經濟情況，加上平衡各方考量，宣布撤回草案，暫時擱置推出「一手樓空置稅」的工作，惟有相關措施仍然放在政府枱面。陳帆最新表示，政府非常關注一手樓空置情況，目前已更新相關數據，包括空置單位的大小及呎數等資料，掌握實際情況後再作出政策安排，不排除就現況重提一手空置稅。

細單位增42%至4400伙

運輸局昨回覆議員查詢時，羅列相關數據，指截至去年底已獲入伙紙而未售出的私樓餘貨(已落成但仍未售出單位)合共1.23萬伙，較2019年底的9,900伙增加24%。當中，細單位餘貨佔4,400伙，佔整體比例達34%，數目亦較2019年底的3,100伙增加1,300伙，增加數量屬於5項類型單位中

最多，增幅為42%。業界人士指，去年受疫情影響，不少新盤都因應限聚令的實施，推出時間有所延後，造成新盤貨尾單位數量急增。

疫下經濟差 業界憂成效

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文指，現時不是重啟空置稅的好時機，而設置該稅其中一個原因是希望發展商加快賣樓，減少貨尾囤積，但現時本港經濟差及失業率高，不相信現時推空置稅有助推低樓價及增加購買力。而且，他認為空置稅對豪宅及超級豪宅的影響較大，在現時經濟情況下，重推空置稅無助加快供應。

他反建議政府放寬或撤銷SSD(額外印花稅)，以增加二手供應量，亦可避免買家湧向一手樓市場，以及可以協助有現金流壓力的業主套現或減輕負債。他表示，如政府真是

外派員工租樓 港續全球最貴



●報告指，國際行政級別管理人員在香港常住地區中，一間無傢具中檔三房寓的平均月租約83,645元，全球最貴租。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)眾所周知，本港樓價貴，就連租金也位居世界前列。人力資源顧問機構ECA International最新公布的調查結果顯示，儘管香港受到新冠肺炎疫情衝擊，令到租金明顯下調，惟仍無阻香港力壓紐約和東京，連續四年成為全球外派員工住房租金最昂貴城市。

本港在疫情下的住宅租金出現下

調。ECA報告指，國際行政級別管理人員在香港常住地區中，一間無傢具中檔三房寓的平均月租約為10,769美元(約83,645港元)，較2020年下跌5.95%。

三房租金同比跌5.95%

ECA International亞洲區域總監關禮廉指，疫情重挫全球經濟，尤其嚴重限制海外員工外派至香港的

數目，加上社會政治壓力持續影響香港經濟，以及本港失業率高企，令市場對高級住宅的需求大幅下降，導致住房平均租金下降。儘管租金差距已稍為收窄，但香港租金水平仍遠高於亞洲區其他城市及美國紐約，繼續高踞榜首。

上海亞洲第三 年跌2.6%

調查顯示，外派員工租金最昂貴的十大亞洲城市中，緊隨香港排第二的東京，平均月租達9,317美元，按年微升1.1%。排名第三為上海，平均月租達5,222美元，按年下降2.6%。

其中，台北是今年亞太區住房租金錄得明顯升幅的少數地方之一，每月平均住房租金為4,101美元(約31,988港元)，較去年上升超過5%，位居第9位，全球則排第29位。台北租金得以上漲主因成功控制疫情，加上曾外派的人員回流，以及當地對主要行業人才的需求急切等因素，提升住房需求，從而帶動租金上升。

至於新加坡租金水平相對穩定，排名只出現輕微下降，排名第8位。

標普重返中環 租交易廣場2層

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)隨著核心區甲廈租金明顯回落，全球財經資訊及數據供應商標準普爾趁疫市由九龍重返中環，租用樓面亦擴大46%。由之前向新地租用九龍站環球貿易廣場(ICC)69樓逾1.5萬方呎樓面，變成如今向置地租用中環交易廣場第三座3及4樓合共2.2萬方呎。市場人士指出，標普是租用交易廣場低層樓面，呎租約100元，月租約220萬元。

2.2萬方呎 月租料220萬

置地昨日宣佈，標普將搬遷至位於中環交易廣場第三座，租約已於4月1日生效。租務涉及交易廣場第三座三樓及四樓全層，總樓面約2.2萬方呎，標普所有在港業務將集中於此新址。標普2012年前一直是置地旗下公署大廈的長期租戶，是次租務將延續雙方長達二十多年的合作關係。

代理表示，中環交易廣場第三座

現時呎租叫價約150元，惟標普租用是低層樓面，呎租約100元。至於九龍站環球貿易廣場呎租目前叫價約85至104元，由於兩者呎租差距收窄，部份企業選擇重返傳統商業核心區。

置地：體現中環地位

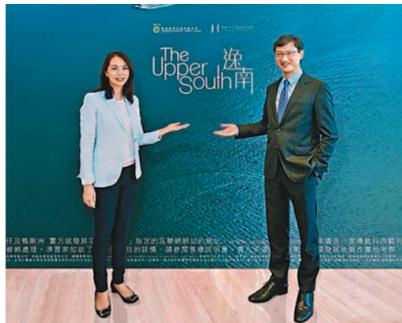
置地執行董事周明祖表示，很高興能歡迎標普重返中環，體現中環作為國際金融中心心臟地帶以及香港商界精英集中地的地位，並相信利好的環境有助企業與領先金融機構及專業服務公司加強合作關係，同時促進業務增長並留住人才。

世邦魏理仕顧問及交易服務一辦公樓執行董事Ryan Jones表示，在過去十二個月內，面積超過1萬方呎的寫字樓租務交易甚為罕見。從是次成交可見香港營商環境漸趨明朗，預期今年租務成交會逐漸暢旺。



●有代理估計，標普以約100元呎租來租用中環交易廣場第三座低層樓面。

港島南新盤戰 晉環逸南待發



●恒基韓家輝(右)表示，逸南售樓處及售樓書等籌備工作已接近完工。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)港島南區新盤戰。消息指，路勁夥平保旗下平安不動產資本發展的黃竹坑站港島南晉環已獲批預售樓花同意書，將於短期內公布首張價單及開放示範單位，發展商昨日已低調開放示範單位予地產代理參觀。此外，恒基地產旗下鴨洲洲大街71號項目命名為逸南，最快下月推售。

晉環已獲批預售

晉環為港島南岸第1期發展項目，由兩座大廈組成，提供800伙，包括62伙開放式戶，面積290至294方呎；133伙一房戶，面積368至392方呎；兩房戶佔274伙，面積475至612方呎；三房佔222伙，面積639至937方呎；58伙四房戶，面積965至1,302方呎。另有51個特色戶，面積289至2,083方呎。

路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫曾表示，晉環為近30年來再度登場的港島鐵路住宅項目，售價參考南區豪宅，料可吸納南區分支家庭、專業人士及投資者。

逸南或下月推售

另一邊廂，恒基地產旗下港島南區鴨洲洲大街71號項目命名為逸南，最快下月推售。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，項目提供138伙單位，主打開放式戶佔90伙，一房戶佔48伙，高層設有特色單位，預計關鍵日期為2022年10月31日。現時設於中環國際金融中心一期的售樓處及售樓書等籌備工作，已接近完工。

上月三辣稅收入增逾倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市持續向好，近月交投量爆升，三辣稅收入同樣急升。稅務局公布，3月三辣稅相關成交共涉387宗，比2月的319宗多21.32%，涉及金額9.95億元，按月大增近1.1倍。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，住宅辣稅個案續升相信與整體住宅交投增加有關。綜合土地註冊處資料顯示，3月一二手住宅註冊量合共錄7,675宗，按月升22.8%。

辣稅之中，15%新住宅印花稅在3月錄291宗，按月升約30.5%，創4個月新高，涉及稅款由2月的3.796億元增加86%至3月的7.075億元。劉嘉輝相信，市況向好，加上低息環境持續，吸引部分長線投資者入市，推動相關個案進一步向上。

BSD稅額急增2.5倍

至於買家印花稅(BSD)3月錄62宗，按月升約6.9%，同創4個月新高。該行估計數字上升同樣與市況向好有關。而BSD相關金額更由2月的



●美聯劉嘉輝指出，住宅辣稅個案續升相信與整體住宅交投增加有關。

7,660萬元大增2.5倍至2.683億元。值得注意的是，縱然目前仍未通關，亦不排除部分尚未成為永久性居民的居港人士入市，連同部分以公司名義入市個案，均帶動相關個案跟隨大市上升。

額外印花稅(SSD)宗數則按月回落，3月錄34宗，按月跌約10.5%，為唯一按月下跌的住宅辣稅類別，涉及稅款1,920萬元。

德祥4680萬購土瓜灣地廠

香港文匯報訊(記者 黎梓田)舊樓重建地皮需求殷切，財團加快收樓步伐增加土儲。土地註冊處最新資料顯示，土瓜灣上鄉道29號及31號地廠於上月30日以4,680萬元成交，買家是萬利有限公司(MILLION CLASSIC LIMITED)，董事為張漢傑(CHEUNG HON KIT)、張志傑(CHEUNG CHI KIT)等人，前者為德祥地產主席。

根據資料，上鄉道29號及31號地廠面積分別都是1,500方呎。據了解，原業主分別於2010年及2013年以800萬及1,960萬元購入上述物業，是次轉手賬面獲利1,920萬元。

事實上，德祥地產於去年已收逾該廠逾八成業權，包括以3,313萬元連購該廠兩地廠。該項目僅餘兩伙地廠未獲收購。