



業界籲「撒辣」5招救樓市

免外地人首置稅 取消換樓稅「先付後退」 撤SSD加快流轉

財政司司長陳茂波日前表示考慮微調整樓市措施，以助市民換樓。地產界人士指出，壓抑樓市的「辣招」已推出逾10年，物業成交量長期處於低水平，去年的二手物業流通率已經創出歷史新低，令全港的房地產相關產業鏈都陷入低潮，近期樓市復甦力道明顯減弱，撒辣絕對「刻不容緩」。業界建議5招為樓市鬆綁，包括建議徹底寬免外地人來香港首次置業需付的30%辣稅；建議將15%的新住宅印花稅(NRSD)稅率回復至雙倍印花稅(DSD)；建議將換樓「先買後賣」時印花稅「先付後退」的安排取消，容許業主換樓時，如在一年內賣出一個物業，只需繳付首次置業的印花稅稅率；建議考慮放寬新盤的按揭措施，將首置樓花可承造按揭成數提高至九成，有序地放寬首置人士樓花按揭成數上限，減低首置人士新盤樓花的入市門檻；及建議考慮撤銷額外印花稅(SSD)，釋放更多二手供應，加快物業市場流轉，提升整體成交量至正常水平。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆業界認為，近期樓市復甦力道明顯減弱，撒辣「刻不容緩」。
資料圖片

業界提撒辣及減辣的具體建議

- ◆建議徹底寬免外地人來香港首次置業需付的30%辣稅
- ◆建議將15%的新住宅印花稅(NRSD)稅率回復至雙倍印花稅(DSD)，為市民換樓開方便之門
- ◆建議將換樓「先買後賣」時印花稅「先付後退」的安排取消，容許業主換樓時，如在一年內賣出一個物業，只需繳付首次置業的印花稅稅率
- ◆建議考慮放寬新盤的按揭措施，將首置樓花可承造按揭成數提高至九成，有序地放寬首置人士樓花按揭成數上限，減低首置人士新盤樓花的入市門檻
- ◆建議考慮撤銷額外印花稅(SSD)，釋放更多二手供應，讓更多上車客受惠，加快物業市場流轉，提升整體成交量至正常水平

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，樓市受到疫情的重挫，成交量持續下跌，去年二手物業的流通率更創出史上最低的水平。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，2022年以二手住宅註冊量佔全港私人住宅單位總存量計算得出的二手物業流通率僅錄約2.9%，遠低於辣招推出前，即2004至2010年的平均每年8.7%的水平，亦低於2011年至2022年錄得的平均每年4.2%。

可促產業鏈加快復甦 振經濟

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明指出，二手流通率反映物業交投活躍程度。流通率低即物業交投並不活躍，樓市欠缺流動，非但換樓鏈並未重啟，拖累的是全個房地產板塊相關的產業鏈，即包括銀行、律師、搬運、裝修、家電等行業陷入低潮。相反，當二手物業的流通率高，以上行業皆可受惠，故此「撒辣」助樓市，可推動整個產業鏈加快復甦，有助振興香港經濟。

布少明表示，近期樓市復甦力道明顯減弱，撒辣絕對「刻不容緩」，對政府主動提出調整

房策表示高度歡迎，惟建議政府別將力道集中於放寬按揭之上，應「大刀闊斧」採取果斷措施，徹底寬免外地人來港首次置業需付的30%辣稅，有助吸引更多專才來香港發展。

建議新住宅印花稅回復至DSD

此外，政府若再次提高按揭成數相信可對中高價物業帶來支持，但是特區政府自2019年起兩次放寬按揭，現涵蓋市場逾九成二手成交。獲放寬按揭的樓市板塊的交投明顯受惠，惟效力已漸次減弱，相信再放寬樓按揭對樓市的刺激力道有限。如真的有意助港人換樓，應從印花稅入手，他建議將15%的新住宅印花稅(New Residential Stamp Duty, NRSD)稅率回復至雙倍印花稅DSD，並建議將換樓「先買後賣」時印花稅「先付後退」的安排取消，容許業主換樓時，如在一年內賣出一個物業，只需繳付首次置業的印花稅稅率，大幅降低置業成本。

在現行「先付後退」的機制下，以購入1,000萬元的第二個物業為例，業主須先繳付約150萬元的稅項，再於售出原先物業後申請退稅；假

如容許業主於一年內成功放售上一個物業並直接繳交首次置業的印花稅稅率，以上述個案為例，即約37萬元；換言之，減少約113萬元的稅率支出。在大幅降低換樓成本下，鼓勵他們「細換大」，改善居住環境。

「即供樓花」按揭冀可承造九成

布少明又指，現時新樓銷售持續熾熱，已成市場焦點。惟目前只有「建期樓花」可承造九成按揭，因此當買家購買新樓盤時，多傾向選擇「建期付款」。為給予買家更多的選擇，布少明又建議政府，可考慮讓「即供樓花」按揭成數與「建期樓花」睇齊，皆可承造九成按揭，以給予市民更靈活的供款安排，從而鼓勵他們換入新樓自住。

香港置業行政總裁馬泰陽指出，壓抑樓市的「辣招」已推出逾10年，物業成交量長期處於低水平，去年二手註冊量跌至不足4萬宗「敲響警號」，建議政府考慮撤銷額外印花稅(SSD)，釋放更多二手供應，讓更多上車客受惠，加快物業市場流轉，提升整體成交量至正常水平。

明雋本周五首輪賣34伙



◆馮倩表示，明雋連日示範單位參觀及入票人數理想。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）佳明集團旗下土瓜灣明雋上週公布首張價單30伙，全部單位折實價低於600萬元，佳明集團營業及市務總經理馮倩表示，該盤連日示範單位參觀及入票人數理想，過去周末共錄1,500人次參觀，收票超額認購逾四倍，並落實於本周五發售首輪30伙，涵蓋16伙開放式及14伙一房單位，以「120天現金付款計劃」計算，折實價378.56萬元至541.2萬元，折實呎價16,388至20,815元，本周四晚8時截票；另外推出4伙連平台或天台特色戶於本周五起至7月底招標。

她指出，入票者中40%客人來自土瓜灣區，更有部分來自港島投資客。至於該盤推出4伙連平台或天台特色戶招標，包括3A、3B、25C及25D室，實用面積分別208至260平方呎，連平台或天台面積82至195平方呎。

該盤夥拍美聯及經絡推出置業及按揭優惠，由即日起至7月31日首6名經美聯物業購買明雋任何單位的買家，可獲贈8,800元購物禮券，名額共有6個，優惠合共總值逾5萬元。經絡按揭為明雋買家提供「高成數回贈H按優惠」，按揭成數高達九成，按息全期低至H+1.3%，上限低至P-2.25%（P=5.75%），即封頂息率低至3.5厘，現金回贈2.8%，年期最長為30年，另特享高存息戶口。

HENLEY PARK 累收逾3500票

另一邊廂，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，啟德HENLEY PARK截至昨晚8時累收逾3,500票，以首兩張價單共228伙計，超額登記逾14倍。

太地統一鰂魚涌華廈工廈業權 將合併毗鄰工廈重建甲廈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）太古地產早前申請強拍鰂魚涌華廈工業大廈，物業原定於明日舉行強拍，負責拍賣會的仲量聯行昨宣布，由於土地審裁處已批准將華廈工業大廈的售賣令有效期延長3個月，故原定於星期三上午11時正舉行的物業公開拍賣現已取消。

太古地產發言人回應指，集團已就華廈工業大廈餘下單位或業權作出收購，並與有關業主簽署臨時買賣合約，預計於今年7月前完成有關買賣交易。待有關交易完成後，公司將擁有該大廈所有業權，毋須透過強制拍賣競投該大廈用地。集團計劃將該處用地連同毗鄰的仁孚工業大廈，重建作總樓面面積779,000平方呎的辦公樓及其他商業用途。

歐舒丹：今年整體銷售料雙位數增

香港文匯報訊（記者 莊程敏、實習記者 吳怡穎）歐舒丹(0973)昨公布截至3月底止全年業績，錄得股東應佔溢利1.15億歐元，按年下跌52.4%。每股溢利0.078歐元。派末期股息每股0.03129歐元。

副主席兼行政總裁Andre Hoffmann昨在業績發布會上表示，受通脹成本壓力影響下，今年加價預計將會較去年多，平均介乎3%至6%。不過，他對於今年銷售前景樂觀，相信隨著航運交通逐步恢復，內地旅客來港的情況亦會逐

步改善，料整體銷售會錄得雙位數增長，而現時的門店普遍是「賺錢」的，會裝修現有門店為顧客帶來新形象。該股昨收報22.55元，升2.5%。

618購物節銷售增15%

對於本港與內地通關後的情況，他透露，內地旅客來港的情況未完全回復，亦有很多不同地區的競爭，希望未來可吸引更多高消費力旅客來港。雖然他看好中國市場今年有明顯反彈，但指近來銷售有放慢跡象，相信與消費者消費力

及經濟指標下跌有關。惟基於去年低基数效應下，今年4月份銷售按年有三位數增長；5月則按年增30%，集團於剛過去的618購物節整體銷售錄得按年15%增長，其中天貓增長介乎11%至12%；京東增長20%。

冀三四線城市設分店

集團目標於第三至第四線城市開設分店，料今個財年L'occitane將設10間至15間分店；下月新品牌Sol de Janeiro及Elemis將有分店開設。



◆Andre Hoffmann看好中國市場今年有明顯反彈。莊程敏 攝

AXA安盛：上半年新造保費三位數增



◆李佩瑜表示，公司將繼續增聘人手。馬翠媚 攝

香港文匯報訊（記者 馬翠媚、實習記者 吳怡穎）本港首5個月累計錄得逾千萬訪港旅客人次，其中在內地訪港旅客飆升下，除了帶旺零售外，獲得內地旅客「爆買」的保險產品。AXA安盛香港及澳門首席人壽及醫療保險業務總監李佩瑜表示，受惠於通關等因素，今年上半年新造保費按年錄三位數增長，展望下半年保持正面看法，又透露公司將繼續增聘人手。

AXA安盛昨發表一項調查結果，調查發現有61%受訪者憂慮個人儲蓄未能應付因長壽而產生的開支，只有37%則有信心目前退休儲備足以應付退休生活開支，而五分之一的受訪者表示未有為突發的緊急情況做好準備。該項調查在今年4月進行，訪問了505位年齡介乎50歲至85歲人士。

AXA安盛因而推出首個即期年金產品「盛載人生即享年金計劃」，主要針對50歲至85歲，即準備退休或已退休的港人而設。計劃需一筆過繳付保費，保費最低名義金額8萬元，最高為700萬元，客戶一筆過繳保費後，即可由第一個保單周日起獲派發每月保證年金款項。計劃提供保證現金價值，並將於保單退保時支付。計劃設有終期紅利，惟並非保證，在第三個保單年度完結後，終期紅利或會於保單退保或被保人身故時一筆過給付。

針對銀髮族 續推保障產品

李佩瑜認為，現時市場銀髮族保障缺口仍然很大，因此公司未來將繼續針對銀髮族的需要，推出更多元化的保障產品。她亦提到，由於疫情後大眾對健康關注度上升，因此正構思更多保障相關的新產品，給予客戶應對保障缺口，而公司正密鑼緊鼓地擬於年內推出更多其他新產品。

申請酒牌續期公告 彩龍船中西美食坊

現特通告：梁振華其地址為新界葵涌敬祖路6號祖堯坊商場E座2樓201號舖，現向酒牌局申請位於新界葵涌敬祖路6號祖堯坊商場E座2樓201號舖彩龍船中西美食坊的酒牌續期。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樓酒牌局秘書收。

日期：2023年6月27日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE LUCKY DRAGON BOAT DELICIOUS FOOD

Notice is hereby given that Leung Chun Wah of Shop No.201, 2/F, Block E, Cho Yiu Centre, 6 King Cho Road, Kwai Chung, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Lucky Dragon Boat Delicious Food situated at Shop No.201, 2/F, Block E, Cho Yiu Centre, 6 King Cho Road, Kwai Chung, 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, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 27th June 2023

申請酒牌轉讓公告 Robatayaki

現特通告：潘恩永其地址為九龍紅磡德豐街22號地下G1及G2舖，現向酒牌局申請位於九龍紅磡德豐街22號地下G1及G2舖Robatayaki的酒牌轉讓給陳泳利其地址為九龍紅磡德豐街22號地下G1及G2舖。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樓酒牌局秘書收。

日期：2023年6月27日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE Robatayaki

Notice is hereby given that PUN YAN WING of SHOP G1 & G2, 22 TAK FUNG STREET, HUNGOM, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Robatayaki situated at SHOP G1 & G2, 22 TAK FUNG STREET, HUNGOM, KOWLOON to TAN HENRY A. of SHOP G1 & G2, 22 TAK FUNG STREET, HUNGOM, KOWLOON. 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, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 27th June 2023

申請酒牌續期公告 STARRY NIGHT

現特通告：何錠康其地址為九龍油塘油塘道9號油麗邨翠麗樓14樓1404室，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣耀華街38號ZING!16樓STARRY NIGHT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6月27日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE STARRY NIGHT

Notice is hereby given that HO Ding Hong Duncan of Room 1404, 14/F, Tsui Lai House, Yau Lai Estate, 9 Yau Tong Road, Yau Tong, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of STARRY NIGHT situated at 16/F, ZING!, 38 Yiu Wa Street, 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: 27th June 2023

申請酒牌續期公告 金都海鮮酒家

現特通告：潘金蘭其地址為香港柴灣環翠邨環翠商場地下G12號舖，現向酒牌局申請位於香港柴灣環翠邨環翠商場地下G12號舖金都海鮮酒家的酒牌續期。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6月27日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE GOLDEN CITY SEAFOOD RESTAURANT

Notice is hereby given that POON KAM LAN of SHOP NO G12, GROUND FLOOR, WAN TSUI SHOPPING CENTRE, WAN TSUI ESTATE, CHAI WAN, HK is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of GOLDEN CITY SEAFOOD RESTAURANT situated at SHOP NO G12, GROUND FLOOR, WAN TSUI SHOPPING CENTRE, WAN TSUI ESTATE, CHAI WAN, HK. 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: 27th June 2023