

樓房賣不出 土地賣不出 傷害大過樓價跌 庫房告急 財爺「減辣」主因？

在高息環境及疫後經濟復甦緩慢之下，香港樓市今年來成交低迷，樓市不景更波及賣地收入大跌，2023/24上半年度（4月至9月）僅批出2幅官地，涉及70.7億元，只及全年預測約10%。行政長官李家超下月將發表施政報告，財政司司長陳茂波前日就樓市「減辣」鬆口，指早年引入樓市辣招，目的是要遏抑炒賣和投資需求，現時樓市情況與過去引入辣招時不同，政府會密切留意市況。有分析認為，相信政府「轉口風」並非單純因為近期樓價下跌，反而市場成交低迷、官地賣不出，這些負面因素對庫房傷害更大，或者是政府「減辣」的背後原因。

◆香港文匯報記者 黎梓田

數字會說話。雖然經濟表現以及加息拖累樓價下跌，8月官方樓價指數報339.2點，跌至7個月低位，全年樓價升幅進一步收窄至1.34%，與2021年9月的歷史高位398.1點比較，樓價累積跌幅達14.8%；但如果對比2010年11月20日生效的第一批辣招（額外印花稅SSD），今年樓價指數仍比當時樓價指數182點高出86.4%，換言之現時樓價仍比2010年貴接近一倍。由此可見，今年的樓價下跌並非政府「減辣」或「撤辣」的重要原因。

成交較辣招前少三分之二

而以成交量來看，根據土地註冊處數字，2021至2023年每月一二手買賣宗數介乎3,000至7,000宗，並且有遞減趨勢，2021年1月至12月介乎4,562至7,591宗，全年合計74,297宗，2022年1月至12月介乎2,507至6,202宗，全年合計45,050宗。而今年1月至8月份介乎3,051至6,690宗，年初至今暫錄32,534宗，平均每月4,066宗。

同樣對比2010年每月一二手住宅買賣宗數，介乎以9,130至14,699宗，全年合計135,778宗，每月除開平均11,315宗，而辣招稅實施至今已發揮相當大抑制投資需求作用，加上經濟周期以及美國加息，今年每月住宅買賣平均數較當年大減三分之二，可見「辣招」對於樓市成交量的影響大於價格。

每月成交額平均減少兩成

住宅成交金額方面，2010年全年合共有約5,607億元，除開每月約467億元，而今年首8個月有約2,980億元，平均每月約373億元，較2010年每月平均減少約20%。而且須留意的是，這是今年樓價較2010年高出86.4%的情況下減少，若扣除這個因素，今年的每月成交金額會比2010年的月度低更多。

萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麟認為，如果政府減辣，除樓價下跌之外，更大原因是因為成交量處於低水平，故個人相信政府是希望透過「減辣」刺激市場活動。至於2023/24上半年度僅批出兩幅官地，拖低賣地收入表現，他認為有關係但不是直接原因，官地拍賣表現疲軟因為高息令市場需求大減，令發展商不踴躍投地。

非首置印花稅大機會調整

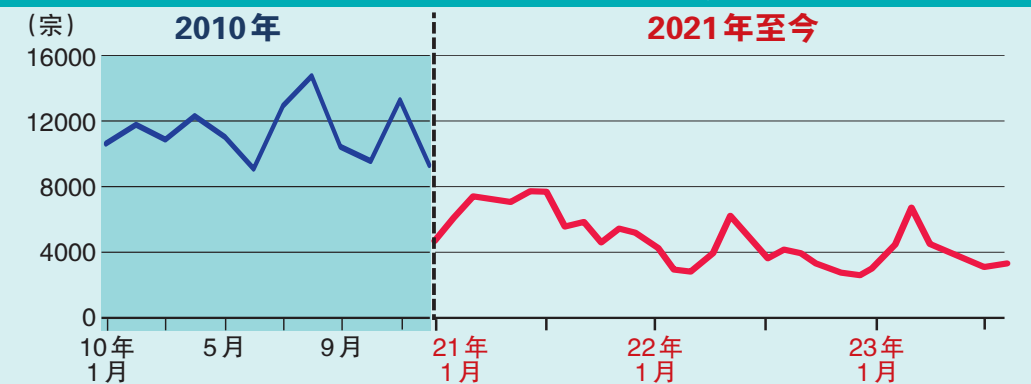
王兆麟相信，政府可能調整或放寬非首置買家15%印花稅，因該辣稅令大部分換樓客卻步，影響換樓鏈。王兆麟建議，政府應審視現有辣稅細節，對與市場脫節的辣稅作出調整或取消。他也建議，政府先透過減辣增加成交量去增加印花稅相關收入，從而間接鼓勵發展商更積極投地及補地價，也可以增加庫房收入。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，相信政府不是因為樓價下跌而去「減辣」。他認為，樓市辣招推出的根本意義，就是希望樓價不再上升以及幫助市民置業，不過樓價在實施多重辣招後仍然上升不止，反映辣招作用不大，而經濟周期對樓價影響更大，辣招似乎變得「多餘」。他認為，政府開支有頗大部分需要依靠賣地收入，加上兩大造地計劃——「北部都會區」及「明日大嶼」牽涉龐大財政開支，相信賣地收入下跌是減辣的背後原因。

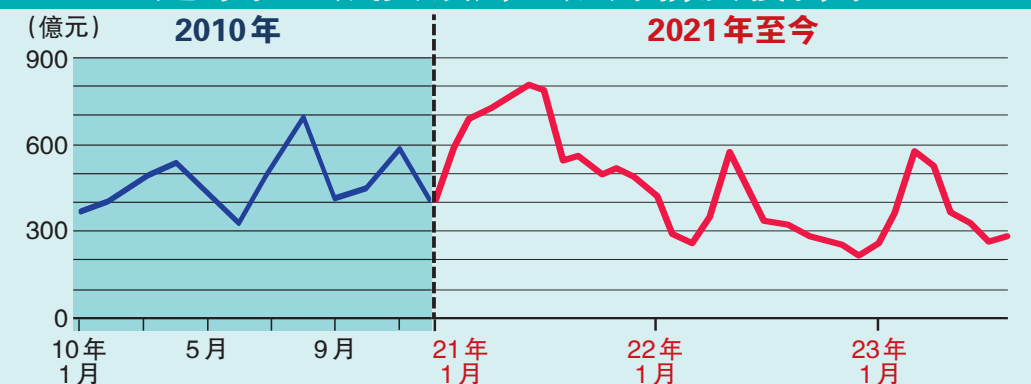


市場人士認為，住宅成交低迷及官地賣不出等因素對庫房傷害更大，或是政府「減辣」的背後主要原因之一。資料圖片

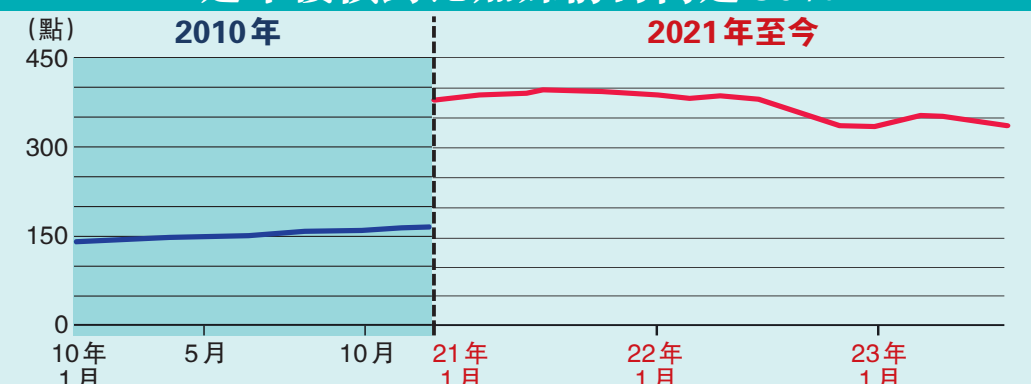
近年住宅成交量對比加辣前跌逾半



近年住宅成交額對比加辣前反覆向下



近年樓價對比加辣前仍高近80%



香港文匯報訊（記者 黎梓田）就財爺對樓市「減辣」轉口風，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚昨指出，上半財年賣地收入只得70億元，比全年預測850億元相差太遠，即使加上私人修訂地契項目的27億元，也只佔全年預測的11.8%，現時政府要達成賣地收入目標有相當難度。

增流動性帶動庫房收入

他又認為，即使政府「減辣」也未必能直接提高賣地單價，但必定有助發展商賣樓套現，然後有動力把資金拿去投地，最後才是提高地價，須完成這三部曲才有效增加庫房收入。他建議政府應先撤銷SSD，因很多業主在近年買樓，樓價下跌使他們想賣樓套現，此舉有助增加物業流動性，也能增加相關印花稅收入。另一方法就是調整稅率，如減低首置人士的印花稅，或者為換樓人士提供寬限，毋須一次過繳付15%從價印花稅等。

張翹楚亦相信，政府減辣不是單純因為樓價下跌，亦會考慮樓市下行風險。美國如持續加息，本港銀行自然就有再加息的壓力，會進一步壓抑投資需求，固定資產價值也會受壓，加上需求減少，此時政府就會思考樓價還有多少下跌空間，從而制定減辣或調整辣招稅。

「減辣」需做好「公關」管理

他續稱，政府如想「減辣」，市場會出現兩種看法，一是政府希望減低置業成本，二是政府對樓市悲觀。他認為政府先應做好市場管理，將悲觀情緒壓至最低，否則會形成「公關問題」。

另一方面，中大商學院亞太工商研究所名譽教職李兆波分析指，政府對撤辣稍為放軟態度，估計因政府依賴的印花稅及賣地收入未如理想，須維持庫房收入所致。他預計，政府不會全面撤辣，並會輕微下調買家印花稅稅率，同時取消額外印花稅；又預計即使減辣亦對經濟影響不大，因本港正面臨息口環境、人才及資金流失的情況，認為現為合適減辣時機。

過去五個財年賣地收入

年份	賣地收入 (億元)
2022/23年度	711
2021/22年度	1,430.44
2020/21年度	887.13
2019/20年度	1,417.28
2018/19年度	1,168.61

發展商盼「減辣」有利推大單位



◆南豐許謙謙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於政府有可能在樓市措施上「減辣」，南豐集團香港地產處執行董事許謙謙昨日表示，現時樓市成交低迷，若然政府「減辣」，集團當然歡迎，直言如在買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)上「減辣」，對樓市有正面推動作用。他又指，集團於日出康城 LP 10尚有84伙大單位待售，深水灣徑8號亦有單位待售，若然樓市「減辣」，集團會順勢推售這些單位。

嘉華溫偉明：放寬可鼓勵買樓

嘉華國際營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明亦表示，現時成交低迷，是撤銷或調整辣招好時機，建議政府調整買家印花稅及從價印花稅。他指，當年政府因應市況而引入辣招，期望用家可主導樓市。時至今日，不少市民已經置業，交投量減少反映置業需求已被滿足，是適當時候放寬辣招，鼓勵買樓以帶動樓市成交量。

他更指，內地或海外人士要先繳付買家印花稅，7年後再獲退稅的做法不理想，必然會窒礙他們來香港的置業需求，因而要作出調整。同時又建議放寬從價印花稅至第二個或第三個物業，增加投資者入市買樓收租意慾。他認為，現時息口已見喘定，政府又不斷推出刺激經濟措施，香港作為中國的南大門窗口，人才及企業資金充裕，相信市場最差的情況已經過去，市況將會持續好轉。

啟德海灣部署下月出擊



◆嘉華溫偉明（左）及吳秀賢介紹啟德海灣多元化開辦詳情。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）嘉華影拍會德豐地產及中國海外合作發展的啟德海灣終部署出擊。嘉華國際營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，啟德海灣分兩期共有2,138伙，首推第1期提供1,017伙，計劃10月上載售樓書及開價推售。由於屬跑道區內最大規模之一，會密切留意市況，考慮項目成本及市況定價，希望可以達至「貨如輪轉」。

項目戶型方面，涵蓋一房至三房。其中，一房佔整期38%，面積280方呎起；兩房及兩房連儲物室

佔55%，面積480方呎起；而三房及特色單位佔7%，面積580方呎起。

涉1071伙 280方呎起

另外，嘉華國際（廣州及東莞）市場及銷售助理總經理彭程表示，已屆現樓的東莞嘉譽灣推出T15樓王單位予香港買家，共有約100伙，建築面積約1,055至1,432方呎，售價250萬港元起。經中原地產購買指定項目單位，可獲贈8%折扣回贈，首十套單位買家額外贈送價值人民幣88,800禮物包。新盤成交方面，華潤置地（海外）及保利置業合作發展的啟德環翠首錄頂層特色戶成交，單位為8座38樓A室特色戶，面積2,729方呎，連頂層及天台，成交價逾1.67億元，呎價逾61,354元，創前跑道區最高呎價及啟德最高成交價新紀錄。

東涌東站第一期招意向

另一方面，港鐵(0066)今日起就東涌東站第一期項目邀請發展商及/或財團提交發展意向書，並於10月6日下午2時截止。項目住宅樓面面積上限約69.58萬方呎，商場樓面面積上限約8.75萬方呎。

新地信和谷夜經濟 商場齊派優惠券

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為響應政府推動夜經濟及迎接十一黃金週來臨，各大商場各出奇謀。新鴻基地產推出「新地夜行賞」，免費派發13,000套購物餐飲消費券，總值超過150萬元。至於信和即日起至10月15日，每晚6時後，聯合AlipayHK及內地支付寶派發商場消費優惠券。另外，南豐集團旗下啟德綜合商業項目AIRSIDE購物商場昨日正式試業，由於首個週末正值國慶黃金週，會提供購物優惠，並設往返郵輪碼頭、九龍塘以內地的穿梭巴士。

新地消費券不設消費門檻

每套「新地夜行賞」的「夜行消費券」包含面值100元購物券和20元餐飲券各一張，The Point會員於今日至10月2日每晚六時起，可於apm、新城市廣場及元朗廣場等12個大型商場的顧客服務中心（或指定換領站）領取一套，無需預先消費，亦不設消費門檻。

信和夥拍Alipay合作推優惠

另一邊廂，即日起至10月15日，AlipayHK用

戶在信和旗下屯門市廣場、荃新天地及信和廣場等8大商場掃描相關二維碼，可領Ant Bank PayLater消費滿300元減100元優惠券；而內地旅客以支付寶掃描相關二維碼，即可享單筆消費滿600元人民幣減30元人民幣，或滿1,500元人民幣減50元人民幣折扣。此外，即日起至10月31日，AlipayHK用戶於每晚6時後，在奧海城、屯門市廣場、荃新天地及朗豪廣場中的大電視掃描「越夜越Pay」推廣活動二維碼，即有機會獲得限量50元、20元或10元現金券，使用Ant Bank PayLater消費滿指定金額即可使用。

南豐旗下啟德商場試業

此外，南豐集團啟德綜合商業項目AIRSIDE購物商場昨日正式試業，預計明年第一季正式開幕。南豐集團香港地產處執行董事許謙謙表示，商場面積達70萬方呎，目前出租率達九成，當中七成商戶已開業。為配合政府推動夜經濟，目前商場營業時間由早上10點至晚上10點，個別餐廳將營業至晚上12點，若其他商戶需要延長營業時間，商場亦會作出配合。