

十二月
22

想知更多

廿四節氣資訊

冬至

為腦血管健康把關

位元堂

位元氣 衛健康

香港位元堂門市、mannings | mannings 、各大藥房有售

• 以上圖片只供參考 • 如有任何爭議，位元堂藥廠有限公司保留最終決定權

客戶熱線 2727 8911 www.wyt.com.hk

樓主寒冬 三大辣稅按月少收46%

政經陰霾嚇走買家 未來半年樓價料跌一成

政府10月中放寬9成按揭後，樓市成交轉活僅曇花一現後極速打回原形，令11月三大物業辣稅收不似預期。稅務局公布，上月涉及三大辣稅成交共1736宗，按月減近13%，涉及稅收逾13億元，較10月24.4億元大插逾46%，其中涉及非本地買家或公司名義的買家印花稅（BSD）的成交，所涉及的稅收勁跌59%最傷。業界續唱淡明年樓市，戴德梁行分析稱，中美貿易戰和社會事件若持續，對經濟的影響將於明年次季開始反映，屆時樓價將繼續下跌，明年上半年跌幅料10至15%。

大公報記者 梁穎賢 林慧芳

政府於10月中放寬按揭後的半個月，一度刺激二手物業成交轉活，惟旺市僅屬虛火，兩周後已欲振乏力無法扭轉頹勢，加上成交主要集中在1000萬元以下物業，豪宅未能受惠，令11月涉及三大物業辣稅的成交亦大減。

SSD僅錄22宗今年新低

稅局公布，上月涉及三大辣稅成交，共涉1736宗，較10月的1990宗減少12.7%，涉及稅收金額則涉及逾13億元，比10月份錄得24.4億元大減11.4億元或46.4%，其中涉及境外買家來香港置業的買家印花稅BSD之成交跌幅最大，錄得184宗，涉稅款3.604億元，分別較10月的296宗及8.8億元，各大跌37%及59%，稅收跌幅為三大辣稅之中最大。若以平均每宗涉及稅款計，11月份BSD成交每宗的平均稅款約196萬元，相較10月份的平均297萬元跌34%。

此外，涉住宅及非住宅從價印花稅項成交有1530宗，按月跌8.3%，稅款則按月跌39.7%至約9.4億元。其中針對投資者入市的15%住宅印花稅（DSD）成交，11月份錄得327宗，較10月份的481宗，

加多近山連使費蝕逾210萬 單月2宗損手

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市走勢未明朗，小業主失信心寧願止蝕離場



▲堅尼地城加多近山（左建築物）再錄損手個案

嘉湖山莊暫9宗買賣 呎價按月跌2%

【大公報訊】上車盤樓價隨大市向下。代理指出，天水圍嘉湖山莊本月暫錄9宗買賣，平均實呎10356元，按月下跌2%，當中4宗成交呎價低於1萬元。該屋苑2房戶再失守500萬元。

消息指，嘉湖山莊翠湖居5座中層E室，實用面積448方呎，望池景，獲上車客以483.8萬承接，實呎10799元，較樓上單位今年6月造價530萬元低46.2萬元，樓

跌154宗或32%，涉及稅款約5.7億元，按月跌51.8%。

至於涉及額外印花稅（SSD）成交，11月共錄22宗，按月減少15.3%，續創今年新低，涉及稅款1360萬元，按月增加12.4%，屬唯一錄按月升幅的辣稅。

經濟負面情況明年中浮現

三辣稅收入大減，意味非本地買家及投資者入市意欲低。戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻毫不諱言，若本港政局及中美貿易談判仍未明朗，經濟負面情況將於來年中浮現，樓價難免繼續走下坡，投資者主導的豪宅物業，明年上半年跌幅料達15%；中小型住宅價格料跌約10%。

據該行數字，港樓價自1月起連升5個月，至6月見頂，惟下半年市況轉差，本月住宅買賣料僅4000宗，按月減30%。樓價同步連跌，截至12月最新數字，沙田第一城及鯉魚涌樓價各較高峰跌6.1%及8.8%。不過，若以全年計，樓價仍錄按年增長，整體住宅本年升幅約5.2%，以中小型住宅升幅較多，沙田第一城本年仍錄18.6%升幅。

。堅尼地城加多近山再錄損手，有1房單位業主劈價15%終以890萬沽貨，連使費蝕逾210萬元，為項目1個月來第2宗損手成交。

中原地產副區域聯席董事翁泉堡表示，加多近山高層C室1房戶，實用面積378方呎，可望海景，原業主1年前放盤，叫價1050萬元，早前減至900餘萬元，買家大膽還價，成功以890萬元購入自住，實用呎價23545元。

據了解，原業主為投資者，於2015年12月以1053萬元買入上述單位，持貨4年，帳面蝕163萬元或15%，連使費料損手超過210萬元。翻查資料，今次為加多近山過去1個月第2宗蝕讓，對上為中層C室1房戶，實用面積375方呎，劈70萬以880萬元易手，原業主持貨7年帳面只賺24.5萬元，扣除開支蝕使費離場。

價半年跌幅近9%。

其次，同屋苑麗湖居10座低層C室3房戶，實用面積546方呎，以520萬元易手，實呎僅9524元。

居屋也難幸免。消息指，牛池灣嘉峰臺4座中層B室，實用面積589方呎，剛以綠表價680萬元沽出，呎價11545元，比同呎單位今年10月綠表造價770萬元回落90萬元。

三大辣稅收入過去半年表現

BSD			SSD			DSD		
月份	宗數	稅款（億元）	月份	宗數	稅款（萬元）	月份	宗數	（億元）
6	146	5.104	6	31	1820	6	331	8.286
7	223	2.009	7	36	1920	7	435	9.221
8	242	3.314	8	33	2250	8	392	5.906
9	107	2.314	9	29	1990	9	247	3.912
10	296	8.804	10	26	1210	10	481	11.802
11	184	3.604	11	22	1360	11	327	5.690

大公報記者梁穎賢、林慧芳製表



陶汝鴻（中）料明年上半年住宅樓價最少跌一成

南生園58萬呎棕地 財團擬建3848伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：土地供應短缺，發展商積極開拓新農地加快住宅供應。有財團最近向城規會申請，將元朗南生園東成里一幅約近58萬方呎的棕地，改劃為綜合住宅發展，提供3848伙住宅單位，規模大過新地（00016）的PARK YOHO系列。

城規會文件顯示，上址地段為元朗南生園丈量約份第103約多個地段和第115約多個地段，鄰近博愛醫院東面的東成里，地盤面積57.7萬方呎，目前為「未決定用途」，申請人計劃以3.082倍地積比率興建大型屋苑，提供177.66萬方呎住宅，以及5.76萬方呎非住宅樓面面積，總樓面逾183萬方呎，興建16幢最多45層高住宅大樓及34幢洋房，合共提供3848伙住宅單位。申請人稱，為了尊重鄰近的東成里鷺鳥林，申請地點的東北部分只會作低密度住宅發展及園境設計以保育自然。

上述地段自1990年8月涵蓋於法定圖則，為「非指定用途」地帶，並於1994年劃作「未決定用途」地帶，至今閒置29年仍未有發展定案，據了解，目前大部分為閒置土地或被零碎的寮屋及棕地作業。申請人指出，申請地點多年來因等候西鐵線以及元朗排水繞道確定最終走線，而未有發展，該兩個工程已在2003年及2006年已經完成，閒置有關土地屬於浪費一片鄰近元朗新市鎮旁並可隨時用作發展的土地。

申請人續稱，地段位於元朗新市鎮和錦田北，兩個新界西主要住宅群間，若發展為住宅用途，便能延展新市鎮發展，以及回應社會對房屋的需求。按照《長遠房屋策略》所估計，3848個私人住宅，佔政府全年私人住宅供應目標的29%，能緩解短至中期的房屋短缺。

愛海頌推旅行套票谷銷情

【大公報訊】發展商趁聖誕檔期增優惠吸客。長實（01113）旗下長沙灣愛海頌於優惠期內購入指定單位，將贈送芬蘭4人之旅套票，價值13.5萬元；另項目累售274伙，套逾26億元。

長實助理首席經理（營業）何家欣指出，愛海頌前日更新價單，引入聖誕置業優惠，由今日至明年1月31日，購入指定3房單位的買家可享芬蘭4人旅行套票，價值13.5萬元，名額合共19個單位。

她又續稱，項目開售至今累售274伙，套現逾26億元，3房佔兩成半；何指受惠放寬9成按揭，以及項目建期與即供只相差2%折扣，近4成買家選用建期付款辦法。

另外，新世界（00017）旗下北角柏蔚山昨日沽出一伙4房戶，單位為2座28樓G室，實用面積1109方呎，成交價4379.2萬元，呎價39488元，項目所有1至3房標準戶已經沽清，僅餘少量4房及8伙複式單位待售。該盤累售586伙，套現近144億元。而自推出1440日特長成交期計劃以來，連同清水灣傲瀧、尖沙咀名鑄，三盤合共套現逾30億元。

此外，佳明集團營業及市務總監顏景鳳表示，旗下青衣明翹匯昨再售出2伙花園特色戶，平均呎價逾2萬元，創項目花園特色戶新高，售出單位為2座1樓F及2座1樓H，呎價20146元及20144元，總成交金額達1126.1萬元。

嘉里危險品倉建商廈 地積比增兩成至11.4倍

【大公報訊】政府放寬工廈重建地積比率及重啟活化工廈後，發展商參與度大增。嘉里（00683）旗下九龍灣嘉里危險品倉，由原意重建豪宅轉建商廈，並要求放寬地積比率至11.4倍，可建樓面約52.7萬方呎。

城規會文件顯示，嘉里旗下九龍灣嘉里危險品倉，原意重建為豪宅，曾於7年前獲批准重建有關住宅發展，惟嘉里改變主意，向城規會重交申請，轉為重建商廈，並同時因應政府重啟活化工廈措施，容許工廈重建為非住宅項目時，可額外增加2成地積比率，因此嘉里要求當局將地積比率由原先的9.5倍放寬2成至11.4倍，重建為一幢不多於26層高（包括5層地庫）的商廈，涉及樓面約52.7萬方呎。嘉里表示，為配合政策及起動九龍東，故此申請改作商廈發展。該項目屬於啟興道7號的嘉里危險品倉，屬於臨海地段，佔地4.62萬方呎，現為「商業（2）」規劃用途。資料顯示，嘉里曾於2011年就上述項目申請重建為住宅，構思興建3幢樓高31層高住宅大廈，提供216伙，總樓面面積約23.6萬方呎，城規會一年後即2012年獲准有關申請。