

# 減辣效應 新住宅印花稅宗數升1.9倍

## 分析：發展商低價開售 吸引投資者入市

樓市交投仍持續疲弱，特區政府10月份宣布將實施逾10年的3項住宅辣招減辣後，成功帶動投資者及換樓客入市意欲。上月向印花稅署支付新住宅印花稅(NRSD)個案按月大增近1.95倍，涉及稅收約1.814億元，按月升約30%。業界人士相信，本月發展商積極減價賣樓，一手成交陡增，辣稅收入也將持續上升。

大公報記者 林志光

今年樓市交投淡靜，特區政府過去數月的總住宅辣稅收入持續低迷。根據印花稅署最新統計顯示，3項住宅辣稅收上月共錄約2.23億元，按月再跌約6.9%，為去年10月後的13個月新低。不過，涉及總個案則有259宗，按月反彈約1.14倍。上月辣稅稅個案及收入均有顯著回升，主要源自NRSD大幅增加所致。

### BSD僅收4110萬 13個月低

在10月底發表的施政報告提出，面對環球經濟放緩，及利率趨升，本港樓市交投減少，樓價下跌，決定放寬施行多年的住宅需求管理措施，分別是將買家印花稅(BSD)及NRSD減半、額外印花稅(SSD)的徵收期由3年縮短至2年，以及對外來人才在港置業應付的辣稅由「先徵後退」改為「先免後徵」。

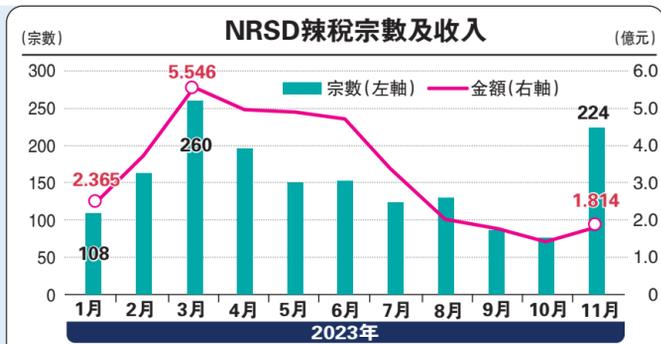
特區政府減辣後樓價繼續下調，樓市氣氛卻略見好轉，特別有更多發展商肯減價推售新盤及賣貨尾單位之下，激活本地換樓客及投資者入市，令上月NRSD的宗數及稅收均有長足增長。收入的增幅遠小於個案增幅，主因是稅率由15%降至7.5%，另也與上月平均每宗個案的成交價，按月減12%有關。

不過，BSD的稅率由15%降至7.5%，卻未能即時吸引包括內地客的外來資金大舉入市買樓。該署上月只錄34宗繳交BSD的個案，與前月的35宗相若，所收稅款只4110萬元，按月大減約55.6%，亦是13個月新低。主因同是稅率減半，及每宗個案的平均成交價較細所致。

### SSD只錄1宗 稅款跌95%

至於反映二手市場短期轉售情況的SSD，上月所錄宗數及金額，均創自2011年有紀錄以來的新低，只得1宗個案，按月跌90%，所繳稅額只為34.8萬元，按月更跌約95%。

業界人士分析指出，本月二手住宅交投雖然未有明顯改善，但發展商減價開賣新盤卻見成效，本月至今已售逾750個單位，估計全月或達1500個，因此，繳交NRSD辣稅的個案及金額勢必再增。



發展商近月低價開賣新盤，本月成交料達1500伙，將推升辣稅價量。

## 康山兩房595萬沽 近7年新低

【大公報訊】二手樓市於減辣後仍走下坡，公樓私樓跌幅仍未見底。一代居屋樓王鯉魚涌康山花園一伙已補地價單位跌穿6球，成交價僅595萬元，為同類近7年最差。

美聯物業康怡花園分行首席高級營業經理蔡玉峰表示，康山花園5座中層A室，實用

面積約484方呎，為兩房設計，上車客睇屋苑交通方便，遂膽粗粗提出議價。業主最初開價約620萬元，最後讓步以595萬元（已補地價）於自由市場成交，呎價12293元。原業主於2011年11月以約428萬元購入，轉手賬面獲利約167萬元，物業大幅升值

約39%。資料顯示，康山花園自由市場買賣向來疏落，對上一次出現「5字頭」已補價個案，已是6年前即2017年1月，當時一個實用面積約431方呎兩房戶，成交價約580萬元，呎價約13457元。

## 天水圍新盤首錄捷訂 沒收21萬訂金

【大公報訊】樓市苦海浮沉，個別近期入市的買家突然反悔逃速。今年壓軸人氣新盤新地(00016)天水圍YOHO WEST，項目錄得首宗捷訂，一伙於本月首輪以逾412萬元售出一房戶，顯示為未有進展。

一手成交紀錄冊顯示，YOHO WEST第2A座41樓A6室本月初以412.56萬元售出，呎價1.36萬元，面積303方呎，顯示成交未有進展，估計買家遭沒收5%訂金涉近21萬元。撇除該個捷訂單位，項目兩輪售642伙。

同時，麗新發展(00488)旗下觀塘Bal Residence，上月底再劈價並於本月2日售出的5樓E單位，實用面積340方呎，一房間隔，作價483.61萬元，呎價14224元，剛列明為簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展，預料遭發展商殺訂逾24萬元。該盤本月只售出7伙，全盤累沽13伙。

### 親海駅送旅遊禮券吸客

另邊廂，長實(01113)油塘親海駅又

獻新猷。長實營業部經理陳詠慈表示，為迎接普天同慶的聖誕節及迎接2024年，推出「親海聖誕新年親蜜假期」優惠，本周五起，凡簽署臨時買賣合約即可獲贈總值12.8萬元的旅遊禮券。

親海駅今年8月開售第一日沽清626伙，成為2023年即日沽出最多單位新盤，開售3周火速銷售97.7%，共866伙，成績斐然。項目現僅餘最後10伙海景3房戶，全數均可享維港景致，適合家庭換樓客進駐九龍市區。

責任編輯：邱家華

# 熱烈祝賀

## 香港特區第七屆區議會選舉 圓滿成功

### 落實「愛國者治港」原則 開啟地區治理新篇章



### 香港各界婦女聯合協進會 Hong Kong Federation of Women

# 熱烈祝賀

## 香港特區第七屆區議會選舉 圓滿成功

### 落實「愛國者治港」原則 開啟地區治理新篇章



### 香港灣仔區各界協會

### 暨全體委員