

新地西貢盤周六推329伙

318伙價單形式發售 實呎10877元

多盤搶客

新地（00016）西貢西沙SIERRA SEA 1A（2）期，落實銷售安排，鐵定周六首推329伙，其中318伙以價單形式發售，折實平均呎價10877元，其餘11伙特色單位招標發售，為關稅戰後首個開賣新盤，其銷情對後市起啟示作用。

大公報記者 梁穎賢

新地副董事總經理雷霆指，港元存款利率有所下調，不少市民傾向買樓收租，加上美聯儲減息機會越來越高，為準買家打下強心針，對項目銷情充滿信心。

新地代理執行董事陳漢麟稱，SIERRA SEA落實周六首輪推出329伙，以價單形式發售318伙，市值超過19億。實用面積介乎301至700平方呎，涵蓋38伙一房、186伙兩房及94伙三房，折實299.88萬至838.27萬元，折實呎價9499至12702元，折實平均呎價10877元。開賣當日將分A組及B組發售，A組再細分3個組別，A1組須購最少3至10伙；A2組須購2至3伙；A3須購1伙實用面積700方呎或以上的三房單位。將會撥出208伙供A組選購。而B組可購1至2伙。

11伙以招標形式發售的單位為第3座的頂層、平台或花園特色戶，開賣當日同步招標。

6日累收逾2.1萬票 超額65倍

陳漢麟續指，截至昨日下午，SIERRA SEA項目過去6日累收逾2.1萬票，相對周六以價單形式發售的318伙，超額認購65倍，66人爭一伙。入票人士以新界東佔比最多，大手客票源佔整體約四成，首輪將於周四晚上8時截票。

資料顯示，對上一個新盤票王紀錄同由新地締造。啟德天璽，天首批204伙去年10月初截收逾2.91萬票，超額近142倍。意味



▲雷霆（左）及陳漢麟公布，SIERRA SEA周六首輪推售329伙。

SIERRA SEA為過去半年票王新高。項目尚有兩日收票期，隨着大部分港人外遊回歸，入票人士將有增無減，總票房料續升。

同系北角海璇Ⅱ昨日連沽2伙4房雙套連工作間間隔。分別為第1座6樓A室，實用面積1484方呎，連車位作價5268.2萬元，呎價3.55萬元；以及第3座5樓A室，實用面積1476方呎連16方呎平台，連車位售4649.4萬元，呎價3.15萬元，成交價理想。市場消息指，該2伙由一客買入，總代價9917.6萬元。

DOUBLE COAST I 加推37伙

SIERRA SEA引爆市場購買力之際，多盤加推伺機吸客，會地牽頭的啟德DOUBLE COAST I 加推37伙。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，DOUBLE COAST I 自從2月底財政預算案樓市加甜後，速售28伙套現近2.3億元，多個戶型均備受追捧，不少客人對1房表達興趣，於是加推新價單並主打一房戶，其中一房戶多達33個，其餘4個為開放式，實用面積265至335方呎，折實453.5萬至614.9萬元，折實呎價17113至20704元，折實平均呎價17969元。33個（佔89%）單位低於600萬元。37伙折實約2.1億元。

本月重啟現樓銷售的華懋何文田站瑜一，天海，銷情理想，短短三周速沽99伙，套現逾11.3億元，發展商乘勝追擊加推全新銷

售安排涉32伙。華懋集團銷售總監封海倫表示，項目所有可售一房單位已沽清，為回應市場需求，昨日上載最新銷售安排，落實本周六推出32伙，包括以價單形式發售14伙兩房，以及招標形式發售11伙兩房及7伙三房，實用面積425至960方呎。

價單發售單位銀碼最平為第1A座2樓C室，折實1518.8萬元，折實呎價25699元，為維港方向兩房單位。瑜一系列累售569伙，套現逾91.4億元。

何文田豪宅盤3日連沽2伙

信置（00083）夥中電（00002）合資的何文田加多利山St.George's Mansions，在3日內連沽2伙。最新沽出1座18樓B單位，實用面積1841方呎，成交價8600萬元，呎價46714元。減息效應推動項目由10月1日開始至今共售42伙，半年套現近28億元，買家不少為大家族大手買入。全盤累售110伙，套現逾93億元。預期超級豪宅市場會繼續旺勢，價量齊升。

建瀝地產旗下赤柱ONE STANLEY再錄成交。第7座3樓B室天台戶，實用面積1215方呎，三房套連雙儲物房及天台間隔，天台面積1175方呎，買家採用60天即供付款計劃以4380萬元連車位購入，呎價36049元。項目至今累沽22伙，總成交額逾17.7億元。

洪水橋新發展區換地 補價17億

【大公報訊】發展局在社交網站帖文表示，元朗洪水橋／廈村新發展區剛達成首宗換地申請協議。有關用地為第34B區住宅用地，面積約1.7公頃，按發展商估算項目落成後可提供約2300個房屋單位。地政總署早前因應土地業權人要求，酌情把這原址換地申請的完成期限延長幾星期至昨日，以便相關業權人之間就換地申請達成共識。

經扣減業權人於換地附近為政府興建的休憩空間所需的2.86億元工程費用後，業權人支付的補地價金額為16.68億元。用地距離未來屯馬綫及港深西部鐵路（洪水橋至前海）的洪水橋站僅約200米，少於5分鐘车程，亦毗鄰洪水橋「片區開發」試點。屯馬綫洪水橋站預計於2030年竣工，而港深西部鐵路亦預計於2035年開通；屆時，從洪水橋出發到深圳前海只需約15分鐘。

地政總署正處理區內其他5宗原址換地申請，其中4宗涉及洪水橋市中心的商業用地。因應政府檢視市中心商業用地的用途，在不影響洪水橋整體產業定位的前提下提供更多用途彈性，地政總署已把該4宗原址換地申請的完成期限由今年3月31日延遲至今年年底。

九華徑商住項目申請增建千伙

【大公報訊】遠東酒店（00037）就葵涌九華徑大型商住項目，再向城規會申請增加發展密度，令可建私宅單位較兩年前獲准方案增逾千伙，至7052伙，其中由該公司率先發展的首兩期佔約3457伙。

地積比擬升至6倍 提供7052個單位

九華徑項目總地盤面積約52萬方呎，遠東酒店已持有或收購中的土地約19.53萬方呎，政府地佔約23.84萬方呎，其餘為其他私人業主所持土地。遠東酒店今次提出將整個項目的住宅地積比率提升逾兩成至6倍，可建住宅樓面約337.97萬方呎，在兩層地庫之上共興建14幢38至40層高商住大廈，高度限制擬由前方案的主水平基準之上120米，提升約23%至147.55米。整個項目初步提供7052個單位，料容納19038人居住。單位面積介乎377至1076方呎，其中面積431方呎以下的單位4347個，431至753方呎的單位2318個，753至1076方呎單位則有387個。

今次亦提出在項目內新增零售樓面及增加社福設施樓面，故非住宅地積比率要有0.5倍，約26萬方呎。零售及社福設施主要分布在各座地下至2樓，另亦有獨立1幢2層的零售及社福設施大樓。

遠東酒店提出分期發展該項目，第1A及1B期主要是公司已持有或料可購入的土地，兩期所佔土地約25.5萬方呎，共建7幢商住大廈，提供3457個單位，居住約9333人。除零售商場外，還有長者家居照顧服務中心、幼兒中心等社福設施。

責任編輯：龍森娣

特刊

灣區稅訊
第159期

非居民個人所得稅政策熱點問答

前兩期我們基於境內個人所得稅法，對非居民個人的基本概念和納稅義務以及納稅申報規則進行詳細介紹。本期將列舉非居民個人可享受的常見境內稅收優惠政策，內容涵蓋外籍個人津補貼免稅、股息紅利免稅、粵港澳大灣區個人所得稅優惠等條款，通過明確享惠條件與關注要點，為納稅人合法降低稅負提供清晰指引。

第三期 稅收優惠

29.外籍個人取得津補貼可以享受什麼稅收優惠？

答：外籍個人取得的下列津補貼，在2027年12月31日前暫免征收個人所得稅：

- （1）外籍個人以非現金形式或實報實銷形式取得的住房補貼、伙食補貼、搬遷費、洗衣費。
 - （2）外籍個人按合理標準取得的境內、外出差補貼。
 - （3）外籍個人取得的探親費、語言訓練費、子女教育費等，經當地稅務機關審核批准為合理的部分。
- 可以享受免征個人所得稅優惠待遇的探親費，僅限於外籍個人在我國的受雇地與其家庭所在地（包括配偶或父母居住地）之間搭乘交通工具且每年不超過2次的費用。

30.外籍個人從外商投資企業取得的股息、紅利所得是否免稅？

答：外籍個人從外商投資企業取得的股息、紅利所得，免征個人所得稅。

31.非居民個人能否享受粵港澳大灣區個人所得稅優惠政策？

答：在廣州市行政區域範圍內工作的境外高端人才和境外緊缺人才，其在廣州市繳納的個人所得稅已繳稅額超過其按應納稅所得額的15%計算的稅額部分，給予財政補貼，該補貼免征個人所得稅。在廣州市工作的非居民個人，符合境外高端人才和境外緊缺人才條件的，可以申請享受粵港澳大灣區個人所得稅財政補貼優惠政策。

32.哪些所得免征個人所得稅？

答：下列各項個人所得，免征個人所得稅：

- （1）省級人民政府、國務院部委和中國人民解放軍軍以上單位，以及外國組織、國際組織頒發的科學、教育、技術、文化、衛生、體育、環境保護等方面的獎金。
- （2）國債和國家發行的金融債券利息；其中，國債利息是指個人持有中華人民共和國財政部發行的債券而取得的利息；國家發行的金融債券利息是指個人持有經國務院批准發行的金融債券而取得的利息。
- （3）按照國家統一規定發給的補貼、津貼；具體指按照國務院規定發給的政府特殊津貼、院士津貼，以及國務院規定免予

繳納個人所得稅的其他補貼、津貼。

（4）福利費、撫恤金、救濟金；其中，福利費是指根據國家有關規定，從企業、事業單位、國家機關、社會組織提留的福利費或者工會經費中支付給個人的生活補助費；救濟金是指各級人民政府民政部門支付給個人的生活困難補助費；撫恤金是指個人因公傷亡，或因意外事故造成生活困難而取得的一部分經濟補償。

（5）保險賠款；保險賠款是指投保人按照規定向保險公司支付保險費，因各種災害、事故而給自身造成損失後，保險公司按照合同約定給予的賠款。

（6）軍人的轉業費、復員費、退役金。

（7）按照國家統一規定發給幹部、職工的安家費、退職費、基本養老金或者退休費、離休費、離休生活補助費。

（8）依照有關法律規定應予免稅的各國駐華使館、領事館的外交代表、領事官員和其他人員的所得；指依照《中華人民共和國外交特權與豁免條例》和《中華人民共和國領事特權與豁免條例》規定免稅的所得。

（9）中國政府參加的國際公約、簽訂的協議中規定免稅的所得。

（10）國務院規定的其他免稅所得。

33.非居民個人在非上市公司任職，取得股票期權、股權期權、限制性股票和股權獎勵，有什麼特殊的征稅規定（不考慮稅收協定或安排）？

答：非上市公司授予本公司員工的股票期權、股權期權、限制性股票和股權獎勵，符合規定條件的，經向主管稅務機關備案，可實行遞延納稅政策，即員工在取得股權激勵時可暫不納稅，遞延至轉讓該股權時納稅；股權轉讓時，按照股權轉讓收入減除股權取得成本以及合理稅費後的差額，適用「財產轉讓所得」項目，按照20%的稅率計算繳納個人所得稅。

股權轉讓時，股票（權）期權取得成本按行權價確定，限制性股票取得成本按實際出資額確定，股權獎勵取得成本為零。

34.非居民個人在上市公司任職，取得股票期權、股權期權、限制性股票和股權獎勵，有什麼特殊的征稅規定（不考慮稅收協定或安排）？

答：上市公司授予個人的股票期權、限制性股票和股權獎勵，經向主管稅務機關備案，個人可自股票期權行權、限制性股票解禁或取得股權獎勵之日起，在不超過12個月的期限內繳納個人所得稅。

35.非居民個人以技術成果投資入股到境內居民企業，有什麼具體的征稅規定（不考慮稅收協定或安排）？

答：現行政策對技術成果投資入股行為，有分期繳稅和遞延納稅兩類政策，納稅人可以按規定選擇享受。其中，選擇非貨幣性資產投資分期繳稅政策的，可合理確定分期繳納計劃並報主管稅務機關備案後，自發生上述應稅行為之日起不超過5個公歷年

度內（含）分期繳納個人所得稅。選擇技術成果投資入股遞延納稅政策的，經向主管稅務機關備案，投資入股當期可暫不納稅，允許遞延至轉讓股權時，按股權轉讓收入減去技術成果原值和合理稅費後的差額計算繳納所得稅。

技術成果是指專利技術（含國防專利）、計算機軟件著作權、集成電路布圖設計專有權、植物新品種權、生物醫藥新品種，以及科技部、財政部、國家稅務總局確定的其他技術成果。技術成果投資入股，是指納稅人將技術成果所有權讓渡給被投資企業、取得該企業股票（權）的行為。

36.香港個人投資者通過滬港通、深港通投資內地股票市場有什麼稅收優惠？

答：香港個人投資者通過滬港通、深港通投資上海、深圳證券交易所上市A股取得的轉讓差價所得，暫免征收個人所得稅。

香港個人投資者通過滬港通、深港通投資上海、深圳證券交易所上市A股取得的股息紅利所得，在香港中央結算有限公司（以下簡稱香港結算）不具備向中國結算提供投資者的身份及持股時間等明細數據的條件之前，暫不執行按持股時間實行差別化征稅政策，由上市公司按照10%的稅率代扣所得稅，並向其主管稅務機關辦理扣繳申報。

對於香港個人投資者中屬於其他國家稅收居民且其所在國與中國簽訂的稅收協定規定股息紅利所得稅率低於10%的，可以自行或委托代扣代繳義務人，向上市公司主管稅務機關提出享受稅收協定待遇的申請，主管稅務機關審核後，應按已征稅款和根據稅收協定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

37.香港個人投資者通過基金互認買賣內地基金份額能享受什麼稅收優惠？

答：香港個人投資者通過基金互認買賣內地基金份額取得的轉讓差價所得，暫免征收個人所得稅。

香港個人投資者通過基金互認從內地基金分配取得的收益，由內地上市公司向該內地基金分配股息紅利時，對香港市場投資者按照10%的稅率代扣所得稅；或發行債券的企業向該內地基金分配利息時，對香港市場投資者按照7%的稅率代扣所得稅，並由內地上市公司或發行債券的企業向其主管稅務機關辦理扣繳申報。該內地基金向投資者分配收益時，不再扣繳所得稅。

38.廣州南沙港澳居民個人所得稅優惠政策具體指什麼？

答：對在廣州南沙工作的香港居民，其個人所得稅稅負超過香港稅負的部分予以免征；對在廣州南沙工作的澳門居民，其個人所得稅稅負超過澳門稅負的部分予以免征。所得包括來源於廣州南沙的綜合所得（包括工資薪金、勞務報酬、稿酬、特許權使用費四項所得）、經營所得以及經地方政府認定的人才補貼性所得。納稅人在廣州南沙辦理個人所得稅年度匯算清繳時享受優惠政策。

（特刊）