

鼎珮倡撤BSD 吸專才買樓

陳玉成：辣稅若只微調 屬「不湯不水」

發展商專訪 特首李家超本月底將公布新《施政報告》，社會關注港府會否就樓市需求管理措施減辣，甚至完全撤辣；鼎珮董事總經理陳玉成接受專訪指，樓市已不存炒風，新《施政報告》如果只在針對境外買家的買家印花稅BSD，輕微調減數個百分點或減半，只是「不湯不水嘅做法」，因為港府現正推出高才通計劃，理應全部撤銷BSD，作為鼓勵境外專才來港定居的誘因，同時可吸引更多境外公司來港買樓投資，而撤銷BSD，受惠的不只是樓市，而是對香港長遠發展亦有裨益；不過，為期3年的額外印花稅SSD期限可保留，作為防範炒風的防線。 明報記者 林可為

雖然本港和內地年初恢復通關，但在加息、內地經濟未如理想等因素夾擊下，樓市復蘇進度不如預期，下半年起樓價持續下挫，年初至今的樓價升幅已幾近蒸發；而稅務局早前公布的資料顯示，9月三大辣稅（買家印花稅BSD、雙倍印花稅DSD、額外印花稅SSD），合共錄得157宗成交，比8月減少21.9%，其中涉BSD、DSD成交宗數，分別為51宗及86宗，按月減5.6%和33.8%。

DSD亦應撤 讓港人多購一單位

陳玉成認為，樓市已不存在炒風，但市場上其實不乏購買力，只是觀望氣氛濃，以集團持有的長沙灣現樓、現餘約120伙待售的睿峰而言，近期睇樓量一直理想。

對即將公布的新《施政報告》，他指出，特區政府施政必須具有前瞻性和大刀闊斧，「不應在撤（辣）、與不撤（辣）之間徘徊，如果對辣稅只是調減數個百分點、甚或減半，只是不湯不水嘅做法，沒有意思。」

陳續指，特區政府推出高才通計劃，一方面想吸納境外專才來香港發展和定居，另一方面又向人家徵收辣稅，是「難為人家，他們買唔到樓，又點樣可以在香港定居？」不過，雖然他認為BSD理應取消，但政府可考慮，若相關人士居港未滿4年沽出手頭物業，就追回相關稅項，而若能落實此項新舉措，執行上沒有大難度，亦沒違背防範炒風原意。

另特區府經常赴海外宣傳推廣香港，但海外公司若



陳玉成認為，如港府落實撤銷BSD，可吸引更多境外專才到港定居和發展事業，受惠的不只是樓市，而是可為香港長遠發展作貢獻，「相反，若只輕微調減數個百分點或減半，只屬不湯不水嘅做法、沒有意思。」

（劉焯陶攝）

在香港買樓置業，同樣要繳付辣稅；陳玉成認為，境外公司來香港買樓作長線收租，屬主要投資途徑之一，「叫人來港投資，但又收BSD辣稅」實屬矛盾。

額保留SSD作防炒風升溫防線

與此同時，基於市場炒風已不再、樓價亦已回落之際，DSD亦應撤銷，「點解（政府）不讓香港人購買多一個單位？讓父母輩可多購一個單位，再將單位租予自己的子女，有利住宅成交和租務市道。」至於為期3年的SSD，他就認為不用取消，作為防範炒風再升溫的防線。

壓力測試屬「阻人買樓」

此外，他認為現時本港銀行體系穩健，市民存款率高，買家買樓支付的首期，往往有家人支持，而自身亦具備穩定供款能力，建議當局應取消對買家買樓前的壓力測試，因為壓力測試令到原本每月收入足夠供樓的人士，每月收入的要求又再增加，實屬「阻人買樓」之舉。

鼎珮最新發展策略

物業類別	部署
工商物業	擬動用20億元，物色收購整幢乙級商廈或工廈，作長線收租；目標回報率5厘至6厘
住宅物業	長沙灣睿峰現餘約120伙待售，短期內開放全新兩房現樓示範單位
凍倉、數據中心	基於經濟前景未明，無意涉足發展

DSD理應撤銷，點解政府不讓香港人購買多一個單位？父母輩大可買多一個單位，再租予自己的子女。

鼎珮董事總經理陳玉成

預留20億彈藥掃乙廈或工廈

鼎珮目前在本港持有的唯一住宅項目，為已屆現樓的長沙灣睿峰，今年初以現樓形式重推至今累沽逾百伙，銷情不俗，現餘約120伙待售，鼎珮董事總經理陳玉成表示，集團對香港的中長期發展前景仍屬「好友」，最新計劃是物色、並購入全幢乙級商廈或工廈，作為長線收租之用，而可動用彈藥，初步預算在20億元以內。

目標回報率介乎5厘至6厘

陳玉成認為，雖然經歷3年新冠疫情洗禮，加上2023年樓市再次掉頭轉跌，但集團認為，本港樓市現階段已經「接近見底」，本港經濟、樓市有機會於兩年後再度起飛。為「先飲頭啖湯」，鼎珮現正積極研究，購入全幢乙級商廈或工廈作長線收租投資之用，目標回報率為5厘至6厘水

平。

心儀天后灣仔尖沙嘴三區物業

至放集團可動用彈藥，初步預算在20億元以內。被問及看好哪些地區的物業，陳指出，港島天后和灣仔、九龍尖沙嘴，都屬集團心儀的地區。

對鼎珮今年初曾表示，有意購入位於九龍區的整幢舊式工廈或地盤，作為發展凍倉、數據中心業務之用，甚至已就供電問題完成研究；陳玉成回應指，現時息口環境仍高企，環球經濟復蘇進度不如預期，憑藉集團財政紀律嚴謹，在計過數後，現階段對插旗凍倉、數據中心業務的興趣均不大。至於睿峰的銷售部署，繼早前開放全新1房現樓示範單位後，短期內將對外開放全新兩房現樓示範單位。