

短線投資者離場 境外買家銳減

辣稅住宅成交202宗 創29月新低

陰霾密布

整體樓市交投氣氛疲弱，連帶象徵樓市興衰指標之一的「辣招稅」也插水。根據稅務局最新公布數字，上月三大辣招稅僅錄得202宗成交，較8月242宗減少16%，為2020年4月後29個月最少，較2015年高位狂插85%。市況一潭死水，業界高聲呼籲特區政府適時減辣，否則明年樓價恐重演1999年至2003年樓價每年下跌10%的下行周期。

大公報記者 梁穎賢

高力料今年樓價跌12%

小型單位成重災區

【大公報訊】市場憧憬通關或可吸引資金流入，樓價跌勢或放緩。不過，高力亞洲區估價及諮詢服務行政董事周若瑜說，據土地註冊處的統計資料，在2020年新冠肺炎疫情爆發前，在需要繳納住宅物業買家印花稅的人士中，非香港永久性居民只佔5.7%。

因此，該行預計放寬入境檢疫措施，未必能扭轉住宅價格的跌勢，未來6個月的住宅樓價下調步伐或會加快，估計今年樓價跌幅約10%至12%，小型單位首當其衝。

同時，該行分析2022年7月至9月成交的2823宗二手住宅買賣，發現實用面積400方呎以下的小型單位跌勢最明顯，當中26%的小型單位交易以超過5%至20%的折讓價售出，意味小型單位抗跌力較弱。

太古城3房劈穿千萬 呎價13555元貼近新界

【大公報訊】樓市跌幅擴大，藍籌屋苑造價失守心理關口，向來抗跌力強的鯉魚涌太古城，有3房單位劈穿千萬、僅以980萬元賣出，比銀行估價低26%，重返2016年樓價水平，實用呎價僅13555元，貼近新界呎價。

中原地產高級區域營業董事張光耀透露，市場觀望特區政府下周發表的新施政報告，二手交投緩慢，太古城本月暫錄4宗成交，包括元宮閣極低層C室，實用面積723方呎，採3房間

二手單日8宗蝕讓 荃德喺辣稅輸百萬

【大公報訊】美聯儲局連番重手加息，令全球經濟響警號，本港樓市充斥負面情緒，市場昨單日連錄8宗蝕讓，其中荃灣荃德花園有業主持貨僅1年半即沽樓，連額外印花稅（SSD）料蝕約100萬元。

美聯聯席區域經理鍾家豪表示，荃灣荃德花園A座中層B室，實用面積340方呎，成交價457萬元，實呎13441元。原業主於2021年4月斥488萬元入市，現沽售賬蝕31萬元或6.3%，由於持貨僅1年半賣樓，需支付樓價10%的SSD，連同其他雜費，估計實際損手逾100萬元。

新都城3房4年貶值80萬

將軍澳區再添2宗損手，美聯高級分區營業經理林浩德說，新都城5座低層G室為3房套單位，實用面積701方呎，以820萬元易手，實呎11698元，重回2017年初水平。據資料，原業主2018年底以900萬元購入，單位4年貶值80萬元或8.9%，計及印花稅等支出，估計蝕約131萬元。

9月份3項住宅辣稅個案（包括15%新住宅從價印花稅NRSD、買家印花稅BSD及額外印花稅SSD）合共錄202宗，較8月242宗跌約16.5%，並創2020年4月後29個月新低。事實上，今年3項住宅辣稅個案均處偏低水平，以今年首9個月合計，3項住宅辣稅個案合共2463宗，比起去年同期3751宗大跌約34.3%，較2015年同期16470宗更大減約85%，創有紀錄以來第二低，僅略高於2020年同期2411宗。

美聯首席分析師劉嘉輝指出，隨着今年本港住宅交投放緩，辣稅個案跟隨下挫。事實上，綜合土地註冊處資料顯示，今年首9個月一手私樓及二手住宅註冊量合計錄38237宗，較去年同期61795宗按年下挫約38.1%，表現與同期住宅辣稅個案跌約34.3%相若。

BSD首三季525宗 同比跌20%

若以3項住宅辣稅個案劃分，今年首9個月BSD個案錄525宗，較去年同期657宗跌約20%。過往BSD不乏內地買家，但因內地與香港仍未全面免檢疫通關，導致近年BSD個案處偏低水平；若與兩地正常通關時期的2019年首9個月BSD個案1557宗相比，今年相關個案更大跌約66.3%，可見近年內地買家來港置業意欲因未能恢復正常通關而大大減低。

至於NRSD，今年首9個月錄1762宗，較去年同期2803宗跌約37.1%。主要因香港無論與內地抑或海外均尚未全面免檢疫通關，導致本港經濟未能復常，加上香港息口面對上調壓力，均減低部分長線投資者入市意欲，導致相關稅項個案下跌。

SSD方面，今年首9個月錄176宗，比起去年同期291宗跌約39.5%，大大反映現時樓市短線炒賣已近乎絕跡。

因此，新一份施政報告公布前夕，各界均有強烈聲音表示，希望特區政府可適度放寬海外人士來港置業，藉此吸引海外資金人才，同時亦可穩住下跌中的樓市，避免樓市繼續



▲荃德花園340方呎單位，連雜費損手逾100萬元。

沙田第一城錄本月第3宗損手，中原區域營業董事黎宗文表示，該屋苑24座高層B室3房戶，實用面積447方呎，減至626萬元易手，實呎14004元，原業主2017年以692.8萬元購入，5年賬蝕66.8萬元，連雜費料損失逾105萬元。

九龍灣德福花園亦罕錄虧蝕個案，消息稱，該屋苑M座低層13室，實用面積512方呎，造價610萬元，較



惡化。

樓價急跌，近幾年入市的市民，因經濟環境轉壞而決定壯士斷臂，選擇蝕讓沽出單位，卻被辣招綁死，令SSD成交創新低，業界認為，由於現時市場狀況與政府於2010年推出SSD時打擊炒賣已不大相同，建議政府考慮撤辣或部分減辣，包括將SSD年期由現時3年，減至1年或2年，令到急需現金周轉的業主，可及時賣樓套現，一旦斷供情況惡化，銀主盤數目勢進一步上升。

二手蝕蝕讓潮 本月35宗損手

市場瀰漫悲觀情緒，近日大量蝕讓成交，單計10月首12天，二手市場已錄得約35宗二手蝕讓個案，當中近九成是原業主均在2018年及2019年買入，持貨滿3年SSD鬆綁即沽貨，平均每宗的蝕讓幅度高達11%，其中4宗更蝕逾兩成。

反映整體二手樓價的中原城市領先指數（CCL），已由自去年8月高位，累跌超過一成，不少以高成數按揭入市的買家，恐面臨負資產危機，故地產界盼望下周公布的施政報告，特區政府能夠出手減辣救市。

仲量聯行料負資產個案趨升

【大公報訊】樓市已然步入調整期，跌勢將持續。仲量聯行香港主席曾煥平表示，今年樓價已跌近10%，雖則可以肯定不會斷崖式下滑，但在加息及全球經濟疲弱等多項負面因素衝擊下，明年樓價恐重演1999年至2003年樓價每年下跌10%的下行周期，即每年樓價跌10%，埋單或恐累跌近50%。。



◀曾煥平預計，取消BSD辣招有利挽留人才。

錦田新盤面積最細257呎 下周開價

【大公報訊】本月最積極軟銷宣傳的新地（00016）元朗錦田北PARK YOHO Bologna，樓書昨日曝光，面積最細257方呎，今日向傳媒開放現樓，最快下周開價，首張價單預料包括市場關注的1房複式戶，勢成施政報告後首個新盤。

新地代理總經理陳漢麟表示，項目加緊推售步伐，實體樓書昨日面世，電子版本亦同步上網，現樓單位今日率先向傳媒開放，涉3款戶型，包括1伙連裝修及3伙交樓標準。最快下周公布首張價單，預料涉50伙，戶型多元化，不排除會推出1房複式戶。

PARK YOHO Bologna提供164伙，分AB兩翼，標準樓層每層12伙，共享4部升降機，提供33個住客停車

銅鑼灣皇冠假日酒店申重建商廈

【大公報訊】疫情重創旅遊業，連累本港酒店入住率持續偏低，不少業主爭相改變酒店用途求突围。爪哇控股（00251）持有的香港銅鑼灣皇冠假日酒店，再向城規會申請拆卸重建為一幢商廈。

據城規會資料，香港銅鑼灣皇冠假日酒店位於禮頓道8號，於2009年落



◀銅鑼灣皇冠假日酒店原貌。

曾煥平又直言目前是撤辣的合適時機，因為樓價下跌將令以九成按揭入市新盤的買家隨時淪負資產網中人，假若樓價下跌逾一成，負資產個案將續升，以免負資產情況再現，進一步拖累本港經濟，特區政府需有前瞻性撤辣，讓市場回復自由運作。

曾煥平建議，基於本年首9個月，平均每月只錄4100宗住宅成交，較2013年推出雙倍印花稅（DSD）後一度低見4200宗更少。因此適宜於樓價跌勢加劇前，同時撤銷買家印花稅（BSD）及額外印花稅（SSD）。撤銷前者是挽留人才的重點，相信撤銷後，正面影響較通關更立竿見影。

而SSD對時下飽受經濟不景煎熬的業主而言，則有打擊較大及有欠公平，遂建議2000萬元以上住宅按揭成數該交回銀行決定，因為現時按揭成數規定令準買家難以借貸，導致豪宅交投冰封。

◀曾煥平預計，取消BSD辣招有利挽留人才。

位。標準單位戶型涵蓋開放式至3房；最大特色戶設4房；實用面積由257至1155方呎，戶型設有開放式26伙、1房48伙、2房26伙、3房48伙，特色戶則有16伙。根據樓書所見，最細單位為8A座1樓D室，實用面積257方呎連102方呎平台。最大為8A座17樓A室，實用面積1155方呎連1067方呎平台。

同屬新地的元朗Grand YOHO第2期，周日推出1伙招標，單位為第5座40樓C室，實用面積1185方呎連60方呎露台。

另邊廂，鷹君(00041)大埔白石角朗濤，本周日推出102伙招標，當中不乏位於第H1座的Sky Duplex及第H2座Sky Duplex的逾3000方呎特色單位，均連逾1200方呎天台。