

二手樓市單日3宗損手 均為辣稅鬆綁貨 天鑽輸逾百萬 昇悅居及昇薈蝕半成

沽貨止蝕

儘管股市連日反彈，惟樓市於加息壓力下持續整固，個別業主加快止蝕，市場昨日新增3宗損手成交，原業主均於2019年入市，待額外印花稅（SSD）鬆綁即沽樓，其中以天鑽天鑽2房戶蝕幅最大，單位僅以700萬元沽出，短短3年賬面虧蝕近百萬，蝕幅15%。業界料，樓價跌勢未止，明年新春CCL二手指數將下試111點，較去年8月歷史高位低近5%。

大公報記者 林惠芳



本月矚目二手蝕讓成交

成交單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	買入價 (萬元)	賬面蝕幅	買入年份
大埔天鑽19座高層G室	528	700	796.3	12%	2019
馬鞍山銀湖·天峰7座高層C室	762	1125	1230	8.6%	2019
青衣瀨景灣2座高層H室	826	1260	1446	13%	2019
粉嶺高爾夫·御苑7座中高層E室	372	540	684.23	21%	2017
紅磡放岸低層B5室	268	488	579.32	15.8%	2019
大圍薈薈1翼中層D3室	252	413.8	492.3	15.9%	2017

大公報記者整理

◀大埔天鑽有業主持貨3年賣樓，連雜費損失逾133萬離場。

據大公報統計，本月首5天二手住宅暫錄約16宗損手成交，較11月同期14宗增加2宗。昨日市場暫錄3宗損手，美聯助理區域經理楊浩然表示，大埔天鑽19座高層G室，實用面積528方呎，原業主於2019年以796.3萬元購入物業，早前以720萬元蝕讓價放盤，最終再減20萬以700萬元沽出，實用呎價13233元，持貨逾3年，賬面虧蝕96.3萬元或12%，連雜費共損失逾133萬。

中原料跌勢持續至春節

美聯助理區域經理潘鎮焯透露，長沙灣昇悅居3座高層E室2房單位，實用面積460方呎，原業主看淡後市，認為樓價有機會再向下，故決定止蝕離場，以730萬元沽出物業，實用呎價15870元。資料顯示，原業主於2019年1月以755萬元入市，賬面蝕約25萬或3.3%，連雜費估計實際損失約68萬元。

東涌本月連錄2宗外籍客止蝕賣樓，中原地產分行經理朱偉雄表示，東涌昇薈10座高層F室，實用面積434方呎，原業主屬外籍人士，早前開價630萬放盤，近日減至555萬元售出，實用呎價12788元，為屋苑逾2年來首度跌穿600萬元。據悉，原業主於2019年以600萬元入市，賬面損失45萬或7.5%，連代理佣金等開支，料損手約75萬元。

翻查資料，東涌東環本月初亦錄外籍人士沽樓蝕讓，單位是2A座高層3室，實用面積482方呎，原業

主沽樓回國，以645.5萬元賣出，持貨5年賬面虧蝕37.3萬元。

將軍澳有業主3個月內連沽2伙，中原地產分行經理黃仕斌表示，維景灣畔8座低層B室，實用面積496方呎，大減115萬元以635萬元成交，創屋苑2房單位近年新低，實用呎價12802元。據透露，上址原業主早前已沽出1伙中層套3房戶，今次沽出2房戶，賬面獲利345萬元，單位12年升值近1.2倍。據了解，屋苑對上一宗2房戶成交於上月錄得，為8座低層B室以718萬元易手，實呎14476元，以呎價計，兩者造價差距達12%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓市成交低迷，樓價走勢料持續向下，中原城市領先指數CCL最新報159.16點，較2021年8月歷史高位191.34點累跌16.8%，他估計2023年新春前後CCL再下試144點，屆時將較歷史高位跌約25%，跌幅或超越2008年金融海嘯時的23.3%。

冠德苑逆市獲利 3年賺28%

此外，資助房逆市大賺，何文田新居屋冠德苑錄二手成交，消息指，A座冠昌閣中層1室，實用面積482方呎，以未補地價510萬元售出，呎價10581元，原業主2019年底斥396.28萬元一手購入，3年賬賺113.72萬元，賺幅28.7%，表現跑贏大市，同期樓價指數累跌逾一成。

漾日居年內貶值24% 跑輸全港鐵路盤

【大公報訊】受加息等利淡因素影響，本港樓價今年持續下跌，連向來抗跌力強的鐵路沿線屋苑也難獨善其身。據中原地產樓市大數據顯示，今年截至11月，全港56個鐵路沿線屋苑僅錄4872宗二手買賣登記，較去年同期大跌近四成。

上述56個鐵路屋苑之中，有51個屋苑樓價於今年下跌，其中9個屋苑呎價跌幅超過二成，其中九龍站漾日居呎價上月錄20408元，較去年底大跌24%；朗城匯及MALIBU呎價更跌穿2萬元，分別低見16263元及15511元，分別較去年底回落24%及23%。

工商舖成交僅252宗 按月跌兩成

【大公報訊】樓市淡風持續，投資市場充斥觀望氣氛，美聯工商舖資料研究部指，綜合土地註冊處資料顯示，11月份市場僅錄252宗工商舖買賣註冊，按月下跌約19.5%；期內逾億元工商舖註冊成交只有2宗，按月減少2宗。不過，11月工商舖註冊總值按月增加約136.4%至約92.87億元。

若按金額劃分，11月份註冊量最多的為500萬元或以下物業，共錄119宗，按月減

少約20.1%，其次為逾500萬元以上至1000萬元的物業，共錄60宗，按月升約15.4%。

美聯控股行政總裁（工商舖）盧展豪估計，不明朗因素仍將拖慢投資者入市步伐，短期內工商舖交投氣氛料繼續淡靜。不過，隨着美國通脹率在11月顯著回落，美國聯儲局或將會放慢加息步伐，加上近期股市稍為反彈，預料利好本地工商舖物業市場。

沉痛悼念 江澤民同志

黃英豪

敬輓

沉痛悼念 江澤民同志

李茂銘

敬輓

