

新盤低價搶客 東涌二手交投跌43%

業主擴大議幅 元朗尚悅·嶺1房劈穿400萬蝕沽

多個新盤連環低價搶客，二手交投受壓，尤以新界區跌幅顯著，東涌本月二手買賣挫43%，元朗及將軍澳成交量亦各減逾兩成。個別業主開始擴大議幅，元朗尚悅·嶺有1房戶劈穿400萬蝕沽，低市價14%，原業主賬面虧損近30萬元；東涌影岸·紅亦有1房戶降價逾8%以632萬沽出，賣方蝕使費離場。

大公報記者 林惠芳



◀新盤凍結二手購買力，東涌本月二手買賣相比上月同期大跌逾四成。

最新二手低價或蝕讓成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	備註
元朗尚悅·嶺1座低層M室	282	394.9	原業主持貨4年售出，連雜費料蝕約44萬
東涌影岸·紅B座中層G室	446	632	原業主持貨剛滿3年賣樓，料蝕使費約10萬元
大埔白石角雲匯1期2座中層A2室	452	762.8	原業主持貨4年沽樓，賬面虧損逾12%
馬鞍山嵐岸5座低層D室	523	693	原業主持貨3年沽樓，連使費料蝕約77萬
元朗YOHO Town 6座高層H室	422	715	造價比估價低18萬

大公報記者整理

屯門NOVO LAND及飛揚2期輪流開售，吸納大批上車客，由於後者本週六首輪銷售，將一炮過盡推400伙，多達74%單位折實價600萬以下，令新界二手細價樓被冷落。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗區本月暫錄約90宗二手成交，較2月同期跌逾兩成，其中尚悅·嶺1座低層M室，實用面積282方呎，劈穿「4球」以394.9萬元易手，呎價約1.4萬元，較銀行估價457萬低13.6%。據悉，原業主於2019年2月以約423.3萬一手買入上址，持貨4年賬面貶值6.7%，連雜費料共蝕約44萬元。

王勤學續說，元朗YOHO系列屋苑本月暫錄18宗成交，按月大跌54%，其中YOHO Town 6座高層H室2房戶，實用面積422方呎，減價約5%以715萬元賣出。據大型銀行網上估價系統，單位估價約733萬元，造價低出約18萬或2.5%。

影岸·紅1房輪使費離場

東涌二手同樣萎縮。中原地產資深分區營業經理陳偉業表示，新盤凍結二手購買力，東涌區本月暫錄38宗二手買賣，相比2月同期大跌43%，區內影岸·紅B座中層G室1房戶，實用面

積446方呎，開價690萬元，降價58萬或8%終以632萬元賣出，實呎14170元。據悉，原業主2020年3月以610萬入市，持貨3年賬面升值22萬元，惟扣除釐印費及佣金等支出，料微蝕約10萬元使費離場。

新界東上車盤亦受影響。中原地產分行經理陳偉釗表示，大埔白石角雲匯1期2座中層A2室，實用面積452方呎，2房間隔，減價約5%以762.8萬元沽出，實呎16876元。據悉，原業主2019年以約871萬元入市，持貨4年賬面蝕約108.2萬元，蝕幅逾12%。

嵐岸693萬易手 3年貶值5.7%

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山嵐岸5座低層D室2房單位，實用面積523方呎，議價至693萬元易手，較3年前買入價貶值42萬元或5.7%，連使費料蝕約77萬。

近年不乏新屋苑落成的將軍澳，成交量亦隨大市向下。中原地產高級分區營業董事柯勇表示，將軍澳本月暫錄209宗二手買賣，對比2月同期274宗下跌24%，原因是購買力被新盤搶去，區內二手交投受壓。

海逸豪園海景戶1138萬易手 13年升值1倍



▲紅磡海逸豪園有2房海景單位獲買家以高估價承接。

【大公報訊】二手成交回軟，但個別優質單位仍獲買家追價。紅磡海逸豪園一伙臨海2房單位，獲外區客連追三口價以1138萬元承接，略高於估值3%。

中原地產副分區營業經理吳國豪表示，上述成交單位為9座中層C室，實用面積561方呎，享東北無遮擋海景，作價1138萬元，實用呎價20285元。吳國豪指，新買家為外區客，最初出價1050萬元，見市區臨海單位放盤罕有，不惜連追三口價成功購入。據悉，上址獲銀行估價約1101萬元，造價略高於估值37萬或3.4%。原業主於2010年以560萬元買入，持貨13年，賬面獲利578萬元，單位期內升值逾1倍。

此外，中原地產分區營業經理杜文俊表示，沙田好運中心松林閣中層D室2房戶，實用面積443方呎，開價680萬元，放盤僅3日即以655萬元易手，實用呎價14786元。

深圳大鵬灣華僑墓園清明祭掃告知書

春風送暖，又逢清明，在這個緬懷先輩、追思故人的時節，為實現平安、文明、綠色祭掃目標，墓園向擬前來祭掃的廣大市民，告知如下：

一、實行「預約祭掃」

為避免大規模車流人流集中祭掃導致交通擁堵，引發各類安全事故，墓園今年實行「預約祭掃」政策，預約方式為：

(一) 市民朋友可通過「i深圳」APP的「智慧殯葬」模組填寫相關資訊預約，預約流程為：

1. 掃碼下載「i深圳」APP；
2. 首頁往下滑，在「部門服務」板塊，點擊「更多部門服務」，選擇「市民政局」；
3. 進入深圳市民政局服務專區後，下滑頁面至底部，在「殯葬服務」板塊，選擇「智慧殯葬」；
4. 在「智慧殯葬」頁面點擊「祭掃預約」，再點擊「下一步」；
5. 選擇「深圳大鵬灣華僑墓園」，點擊「下一步」，選擇預約日期及時間段，填寫預約人資訊，確認後提交即可。

(二) 也可撥打預約電話 0755-25036309 或 15914135133 預約，登記預約姓名、身份證號、手機號、祭掃車輛數、祭掃人數後，按預約時間前往祭掃。經預約的市民，墓園將根據預約情況，及時溝通是否需要調整祭掃日期和時段，盡可能避免大量祭掃車流人流集中造成擁堵。未經預約直接前往祭掃的市民，需要在現場排隊登記後方可進入園區祭掃，將耽誤您的寶貴時間。

二、關注交通資訊

(一) 由於於3月26日(周日)上午7:30將舉辦鹽田山地馬拉松賽事，有關道路將實行交通管制，建議市民朋友當天暫不前往墓園祭掃。

(二) 3月25日(星期六)、3月26日(星期日)、4月1日(星期六)、4月2日(星期日)、4月5日(清明節)、4月8日(星期六)、4月9日(星期日)等將是祭掃高峰日，請祭掃群眾科學合理安排時間，儘量錯峰出行祭掃，文明行車，減緩交通壓力，確保祭掃活動安全、順暢、有序進行。

(三) 鹽田區鹽葵路小梅沙至深圳大鵬灣華僑墓園東門段目前正在改造施工，路況複雜，平時不允許社會車輛通行。為方便市民群眾清明節期間進行祭掃活動，4月1日至4月9日8:00-17:00期間，交警部門允許成功預約墓園祭掃的車輛沿鹽葵路由西往東單向通行，請祭掃群眾提前關注交通路線信息並預約通行時間。

(四) 墓園內祭掃路線實行單向循環，墓園東門為入口，西門為出口。

三、文明低碳祭掃

清明期間，墓園將嚴格遵守有關防火和消防安全規定，請廣大祭掃群眾嚴格遵守有關森林防火和其他安全管理規定，不攜帶煙花爆竹、紙錢、冥幣等易燃易爆物品入園，堅決消除森林火災隱患，採取鮮花祭拜等綠色、環保方式祭奠逝者，追思故人。

港深投資有限公司 深圳大鵬灣華僑墓園
2023年3月23日



掃碼下載「i深圳」APP

新稅階滿月 逾千新盤買家受惠

【大公報訊】自上月22日財政預算案公布調低首置印花稅，針對樓價1008萬元以下物業，至今已實施一個月，近期多個新盤大收旺場，估計已有逾千名買家受惠。

中原地產翻查一手成交紀錄冊發現，在最新的從價印花稅政策支持下，樓價1000萬元內的細價新盤備受追捧。3月迄今，發展商售出約1335個單位之中，就有約1180宗屬樓價低於1008萬元的細價樓，比例高達88%，該批樓價總值逾75億元。相比2月份一手市場錄得約906宗成交，樓價1008萬元以下的成交只有568宗或63%。

3月份成交量最多的細價新盤，包括屯門NOVO LAND第2B期、藍田KOKO ROSSO及元朗雨後，本月至今已售約967伙，樓價1008萬元以下的成交佔約962宗，意味高達99.5%的買家均受惠新印花稅措施。

三新盤千萬元內成交佔99.5%

在新措施下，若物業價值不超過300萬元，首置印花稅只是100元。不過，由於現時新盤入場費皆高於300萬元，故暫時未見有新盤買家，真正能享受到100元最低印花稅的滋味。

過去幾年受疫情影響下，發展商累積一定的清貨壓力，新盤開價克制，多採取先求量後求價策略，有新盤更以「放血價」賣樓，價錢比上一期賣平近兩成，樓價平了，加上受惠預算案調低印花稅，買家入市可慳多數萬元，即時刺激一手樓銷情，特別是1000萬以下的細價剛需盤。

美國聯儲局議息前夕，一眾發展商繼續密集推售新盤，除了上述三個樓盤外，屯門飛揚2期及

何文田站瑜一第1B期亦接力登場，將於本週六以「晒冷式」開售，勢再推高本月新盤成交量。

本月一手料超2000宗成交

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，由於未計飛揚2期及瑜一第1B期，本月至今一手市場已錄得逾1300宗成交，計及其他餘貨盤，加上會德豐地產的藍田KOKO MARE最快今天開價，提供444伙，亦有機會趕及月內推售，因此估計今個月整體的一手成交量有機會衝上2000宗水平。

上月財政預算案放寬首次置業者印花稅稅階，為10多年來首次；其中100元印花稅階，由樓價200萬元擴闊至300萬元，而樓價1008萬元或以下物業亦可獲減印花稅，並涵蓋非住宅物業，料將有3.7萬名買家受惠。



▲屯門NOVO LAND 2B期打入本月新盤銷情三甲。

深水灣徑8號26.5萬續租 加幅逾30%

【大公報訊】一手新盤租賃兩旺。市場消息指，南豐持有的港島區深水灣徑8號，一伙5座低層A室，剛獲租客續租，據悉新租金由原先逾20萬元狂加至26.5萬元，加幅高達32%，料是兩地通關後最大宗一手租務。

焦點新盤的長實(01113)彩新地(00016)屯門飛揚2期，部署本週六銷售完成後，緊接推售油塘及黃竹坑項項。

長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，飛揚2期週六推售的全數400伙中，有296伙折實低於600萬元，選購2房的客戶佔整體票源約45%。

集團將緊接推售油塘臨海項目及港鐵黃竹坑站項目。

利嘉閣總裁廖偉強表示，即日起至下月30日期間，經該行買入飛揚2期首10名買家，可獲贈5000元購物禮券，名額10個，總值5萬元。

此外，恒地粉嶺ONE INNOVALE本月初入伙，夥代理送優惠。即日起至本月底經中原購入該盤首10名買家，可獲贈10個月上水至尖東「全月通加強版」月票一張，優惠總值4.85萬元。另期內經美聯買入該盤首10名買家，可獲贈旅遊禮券，每份優惠價值5000元，總值5萬元。