

元朗長假二手11單買賣 7宗損手

峻巒六年輸逾27% 好順泰納米戶失守300萬

踏入2024年，樓市氣氛稍稍回升，個別高位入市的業主趁機沽樓止蝕，導致多區錄損手成交，其中元朗區於元旦連周末3日假期，合共錄得至少11宗二手買賣，佔7宗屬蝕讓，損手比例逾六成，當中朗城匯、好順泰大廈、幸福樓及峻巒單位，原業主賬面蝕幅超過兩成。

大公報記者 林惠芳

中原地產副區域營業經理王勤學表示，近期入市氣氛回升，但樓價未止跌，不少業主蝕讓離場。

綜合代理資訊，7宗損手成交以峻巒2A期Park Yoho Genova蝕幅最深，成交是30B座低層B室，實用面積487方呎，於元旦假期以508萬元沽出，實用呎價10431元。根據資料，原業主於2017年7月斥701.89萬元一手買入，賬面蝕損193.8萬元，單位6年半貶值27.6%。

辣稅盤止蝕 朗城匯賬蝕241萬

值得留意，特區政府去年10月為額外印花稅3年捆綁期「鬆綁」，禁售期由3年縮短至2年，個別持貨不足3年的業主提早賣樓止蝕。王勤學表示，元朗朗城匯1座高層F室2房戶，實用面積533方呎，於除夕（12月31日）減至752萬元沽出，實用呎價14109元；原業主於2021年2月以993.6萬元一手買入，持貨不足3年，賬面損失241.6萬元，單位貶值24.3%。

入伙35年的元朗好順泰大廈納米單位，於樓市破頂潮搶至逾400萬元，惟近日已失守3球。王勤學透露，該屋

苑A座低層2室，實用面積259方呎，剛以292萬元易手，實用呎價11274元，原業主於2021年1月以390萬元買入，同樣持貨不足3年，現賬面虧損98萬元離場，貶值25.1%。

二三線屋苑蝕幅驚人，元朗樂家居一個頂層連天台兩房戶，實用面積579方呎，連車位，消息指於元旦假期以415萬元沽出，原業主持貨近3年，賬面蝕95萬元離場。

幸福樓308呎戶 三年貶值25%

利嘉閣地產助理分區經理朱子華表示，同區幸福樓4期高層A1室兩房戶，實用面積308方呎，上周六以178萬元易手，實用呎價5779元，為該屋苑2016年4月後新低價，原業主2019年以238萬元買入，賬面虧蝕60萬元，蝕幅達25.2%。

此外，中原地產資深區域營業董事徐可志表示，馬鞍山迎海1期3座低層F室，實用面積552方呎，屬1房連儲物房間隔，獲用家以769.3萬元承接，呎價13937元。原業主於2018年4月以825萬元入市，賬蝕55.7萬元，單位逾5年貶值約6.8%。



▲鄰近朗屏站的朗城匯有兩房單位於除夕以752萬元蝕沽，不足3年貶值24.3%。

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	買入年份	買入價 (萬元)	賬面蝕幅
元朗朗城匯1座高層F室	533	752	2021	993.6	24.3%
元朗好順泰大廈A座低層2室	259	292	2021	390.0	25.1%
元朗峻巒2A期Park Yoho Genova第30B座低層B室	487	508	2017	701.8	27.6%
元朗幸福樓4期高層A1室	308	178	2019	238.0	25.2%
元朗樂家居頂層連天台單位連車位	579	415	2021	510.0	18.6%
元朗Grand Yoho第1座低層B室	502	728	2016	754.9	3.6%
元朗尚悅8座高層G室	659	620	2012	642.4	3.5%

▼鯽魚涌太古城3房單位獲一名東南亞買家以970萬元承接，圖為單位內一隅。



東南亞客慳145萬稅 購太古城三房

【大公報訊】鯽魚涌太古城錄2024年首宗二手成交，一個三房單位以970萬元沽出，實用呎價僅1.35萬元。買家來自東南亞國家，受惠特區政府減稅，今次入市支付樓價15%稅項，變相慳稅逾145萬元。

中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，剛促成太古城今年首宗二手買賣，單位為寶安閣中層C室，實

用面積714方呎，採三房間隔，成交價970萬元，實用呎價13585元，較去年9月開價1400萬元，不足4個月累減31%。

趙鴻運透露，新買家來自東南亞國家，見特區政府去年10月為樓市減辣，加上單位價格已跌至合理水平，所以決定入市「給自己一份新年禮物」。在新安排下，買家是次入市支

付樓價15%稅款，較減辣前節省145.5萬元。而原業主早於1980年以約42.5萬一手買入單位，持貨逾43年，賬面大賺逾927萬，賺幅約21.8倍。

翻看成交資料，太古城寶安閣低層C室，於2019年4月曾以1238萬易手，相隔逾4年，今次中高層單位造價便宜268萬或22%。

北都六地未完成補價 土地收回再作安排

【大公報訊】市場雖憧憬加息潮已完結，今年更有機會減息，但發展商卻睇淡樓市前景，古洞北及粉嶺北新發展區的6幅原址換地住宅發展土地，發展商在到達「死線」時，仍不接受特區政府批的補地價，特區政府決定收回土地再作適合安排。

發展局回覆表示，在「加強版傳統新市鎮發展模式」下，早前已就古洞北/粉嶺北新發展區餘下階段發展接納了9宗原址換地申請作進一步處理，其中有6宗是選用傳統議價模式進行換地及補地價。

地政總署之前已向該6宗申請發出換地基本條款建議書（包括補地價金額），並因應意見就補地價金額作出修訂。但申請人未有在2023年12月31日的限期前接受建議書。因此，有關申請未能完成。地政總署將按「加強版傳統新市鎮發展模式」的既

定安排，在短期內盡快收回相關土地，由政府平整土地後，再透過合適安排例如公開招標批出土地作住宅發展。

據了解，該6宗個案分別由恒地（00012）、長實（01113）、資策夥泛海提出申請，恒地有3幅土地，長實有2幅，資策及泛海有1幅，若成功完成換地，合共可提逾7000個單位。

早前有消息指出，特區政府就上述項目批出平均每呎樓面補地價約2600元，現卻依然被拒，可見有關發展商並不睇好後市。

至於新世界（00017）早前接受以標準補地價完成換地的粉嶺北烏鴉落陽住宅地，將會如常進行。另因特區政府剛修訂原址換地政策後，才符合換地資格的2幅土地，特區政府會給予緩衝時間。

未補價資助房成交3178宗 升17.5%

【大公報訊】樓價調整，個別用家趁低吸納，去年全港未補地價資助房暫錄3178宗二手成交，按年升17.5%，為有紀錄以來次高。

房屋委員會資料顯示，去年12月全港錄得97宗未補地價資助房屋成交，較11月全月減少93宗或48.9%，惟有關數字屬臨時性質，日後有機會再作調整。

總結2023年全港錄得3178宗未補地價資助房二手買賣，按年增加474宗，增幅約17.5%，創2002年有紀錄

以來歷史次高，對比2021年高位3690宗，減少約13.9%。

綠表屋身價持續尋底，資料顯示，黃大仙下邨一個低層單位，實用面積439方呎，上月以未補地價210萬元易手，實用呎價4784元，創該屋邨呎價逾3年半新低。

樓宇買賣登記創33年低

其次，曾搶至逾9000元呎的鴨脷洲屋利東邨，一個低層實用面積287方呎單位，上月僅以145萬元成交，實

用呎價5052元，無論造價或呎價均創該屋邨2020年10月後新低。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，2023年整體樓宇買賣合約登記錄58023宗，總值4776.33億元，較2022年的59619宗及5544.59億元，分別下跌2.7%及13.9%。整體買賣連續2年下跌，宗數創1991年有全港數據紀錄以來的33年歷史新低，金額則創2013年4562.81億元後的10年新低，數字反映2023年利率向上及本地經濟放緩，令樓市交投疲弱。

蒼鳴日內開價 料成今年新盤頭炮

【大公報訊】宏安地產(01243)旗下跨年部署的黃大仙蒼鳴，樓書昨日上載至物業官方網站以及一手住宅物業銷售網，緊接日內開價，最快下周開賣，料是2024年新盤頭炮。

提供230伙 主打開放式至兩房

據蒼鳴樓書顯示，物業樓高25層，提供230伙，戶型由開放式至兩房設計，實用面積由178至375方呎。21伙開放、126伙一房、63伙兩房，另有20伙屬連天台或連平台特色戶。其中最大點為2樓設有10伙連平台特色戶，個別單位戶外平台比內籠巨逾5倍。以2樓G室為例，實用面積207方呎，一房間隔，外連1251方呎特大平台。至於面積最細單位為2樓J室，實用面積178方呎，開放式間隔，屬連230方呎平台的特色戶。預計關鍵日期為2025年4月30日。

宏安地產執行董事程德韻表示，項目已上架，意味銷售已駛入大直路。兩個交樓標準的示範單位，將於今日優先向傳媒開放，緊接日內開價，本月內展開銷售。

宏安地產營業及市務部高級經理



陳永盟指出，項目接獲不少來自公營房屋潛在客戶的查詢，研究就該類購買力引入針對性的付款辦法及折扣優惠，而專才亦是該盤吸納對象，同時考慮提供相關付款計劃。

中原地產於鑽石山荷里活廣場特設蒼鳴專門店，以配合樓盤銷售。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，樓市步入2024年漸入佳境，息口見頂信號明確，貨尾盤成交顯見轉活，各大發展商趁勢推盤，預料今月可錄約1500至1800宗一手成交，而全年一手交投維持約1.5萬宗，上半年

樓價維持佔升5%。

中原地產九龍董事劉瑛琳稱，黃大仙住宅新供應貧乏，區內現時入伙5年的新舊物業之每呎實用租金可高逾50元，租金回報達3.2厘，預計蒼鳴租金回報亦可逾3厘，回報可觀。

維港1號周六推售12伙 960萬入場

新盤上陣前，發展商續力谷貨尾盤。中海外（00688）啟德維港1號，剛公布最新銷售安排，鎖定本週六以先到先得形式推售12伙，折實960.89萬元起，折實呎價20934元起。

▲中原配合蒼鳴銷售特設專門店。程德韻（中）表示，蒼鳴將於日內開價。陳永傑（右二）及劉瑛琳（左二）指，新盤銷路氣氛轉活，料蒼鳴銷路理想。

維港滙推印花稅優惠 佔樓價逾6.7%

【大公報訊】會德豐地產夥信置（00083）牽頭發展的西南九龍維港滙，為指定單位新增代繳從價印花稅等優惠，合共總值樓價的逾6.7%。

適逢新春將至，項目特為精選海景單位推出全新「300天付款計劃」及「代繳從價印花稅優惠」。適用於維港滙II的3B座A單位，實用面積605方呎，兩房連儲物室間隔。買家可選用300天長成交期，若提前於120天內付清樓價，可享額外3%現金回贈。同時獲得由發展商「代繳從價印花稅優惠」，金額最高為正式買賣合約的3.75%。

該盤踏入今年第二日即開齋。維港滙III第1A座26樓A室，實用面積977方呎，成交價3150萬元，呎價達

32242元，造價理想。

緹外花園大宅逾2億沽

另邊廂，嘉里（00683）旗下龍駒道緹外，錄得今年首宗成交。單位為第2座地下A室花園大宅，實用面積4431方呎，連2137方呎花園，四房四套房加雙工人房間隔，連1個車位成交價2.085億元，呎價47055元。項目暫售6伙，套現逾14億元。

恒地（00012）旗下紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH，29樓A室頂層特色戶昨以1908萬元售出，成交價創該系列新高。實用面積749方呎，四房一套連儲物室間隔，連51方呎平台，51方呎前庭及704方呎天台，呎價約25474元。



▲維港滙III踏入今年第二日即開齋，一伙面積977方呎單位，以3150萬元成交。