



內地客買啟德樓 受惠撤辣慳500萬

樓市「零辣招」 荃灣交投3年最旺

樓市重返「零辣招」時代，購買力傾巢而出，上車客紛紛提速入市，荃灣中心於過去2天連錄至少10宗買賣，代理形容是近3年來最旺。內地買家更積極，購入啟德尚·瑋盈四房戶，較減辣前慳稅500萬，同屋苑有銀主盤獲另一內地買家青睞，亦受惠撤辣慳稅67.5萬。

大公報記者 林惠芳、方俊明

美聯物業高級分區營業經理鍾家豪表示，觀望已久的客戶於預算案公布一系列提振樓市措施後，恢復入市信心，荃灣中心於過去2天連錄約10宗買賣成交，為近3年以來最旺，單位成交價約288萬元至335萬元。

中原地產分行經理張志豪亦指，買家怕錯過低位入市時機，即提速入市，荃灣中心錄零議價成交，單位是4座高層D室，實用面積324方呎，最新叫價315萬元，剛剛零議價沽出，實用呎價9722元。

銀湖·天峰零議價 1400萬易手

世紀210動力執行董事招潔冰稱，小西灣藍灣半島受惠於撤辣，2月共錄11宗買賣，按月升1.2倍，是近2年最旺，該行過去2日更促成3宗藍灣半島成交，其中7座中層C室海景3房套，實用面積811方呎，獲用家以1128萬元承接，實呎13909元。

中原地產分區營業經理陳鴻靈表示，觀望氣氛消散，買家加快入市，馬鞍山於撤辣後已錄10宗二手成交，包括銀湖·天峰5座中層C室，實用面積1046方呎，獲用家「零議價」1400萬元承接，實呎13384元，原業主14年賬賺480萬元。

買家印花稅（BSD）撤銷，有內地客馬上入市。利嘉閣地產事務經理鍾偉民稱，尚·瑋盈1座低層B室銀主盤，屬3房套單位，實用面積855方呎，可望啟德河景，獲一名內地客心儀已久，希望購入自住，惟買家印花稅於減辣後仍達7.5%，令其猶豫不決。直至財政預算案宣布全面撤辣，稅款又慳一筆，他當日馬上落實入市，以1800萬元成交，實呎21053元，按最新稅率3.75%計，較撤辣前慳稅約67.5萬元。據悉，原業主2021年以2297.2萬元入市，意味單位約3年貶值21.6%。

事實上，在撤辣當日，尚·瑋盈已錄兩宗總價近1億元成交。其中一宗為內地買家

購入一個1300多方呎的4房單位，據了解，按撤辣可省10.75%稅計，交易可省500萬元。另一名買家為本地人，因預計樓價將上升，故即時出手購入1000多方呎4房單位。

上水區有上車客睇樓不足24小時火速入市。美聯物業助理營業董事王子超說，上水御皇庭2座高層A室，實用面積372方呎，用家中午睇樓，深夜即以430萬元購入。

維港匯業主持貨1年 伺機放盤止賺

撤銷額外印花稅（SSD）後，本港不少二手樓即時鬆綁，有新入伙屋苑業主便伺機放盤，但求速賺離場。美聯物業首席高級營業經理黃永財透露，長沙灣維港匯2期3A座中層D室，實用面積790方呎，去年2月以2040萬元一手購入，現以2380萬放售，叫價比1年前買入價高出340萬元或16.7%。據悉，業主同時以每月6.5萬元放租，意向呎租82元。

不過，數年前掀破頂潮的區域，個別業主也伺機「跳船」止蝕。中原地產副區域營業經理王勤學說，元朗區昨日錄5宗二手買賣，有3宗屬蝕讓，包括朗城匯1座高層C室1房戶，實用面積331方呎，售510萬元，較2018年造價貶值86萬元；尚悅·嶺1座高層M室1房戶，實用面積282方呎，以338萬元沽出，較2019年造價低158.6萬元或32%。

美聯物業營業經理羅定康表示，將軍澳藍塘傲2座中層A室3房海景戶，實用面積704方呎，撤辣後即晚以1198萬元易手，實呎17017元，原業主持貨約3年，賬蝕202萬元。

同區東港城2座中層B室，實用面積463方呎，代理指以640萬元沽出，原業主逾3年賬蝕748萬元。另日出康城LP6第1座低層E室，實用面積644方呎，消息指剛售898萬元，較2018年造價跌92.4萬元。



隨着樓市重返「零辣招」時代，二手購買力傾巢而出，上車客紛紛提速入市。

撤辣後部分成交個案

單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	備註
荃灣中心4座高層D室	324	315	用家零議價承接
馬鞍山銀湖·天峰5座中層C室	1046	1400	用家零議價承接
啟德尚·瑋盈1座低層B室銀主盤	855	1800	內地客買入，因撤辣慳稅67.5萬
上水御皇庭2座高層A室	372	430	上車客睇樓不足24小時火速入市
長沙灣維港匯2期3A座中層D室	790	2380*	業主趁撤銷額外印花稅提早放盤
土瓜灣城軒低層A室	510	790	中原地產高層以公司名義入市，比撤辣前慳94.8萬

註：* 放盤叫價 大公報記者整理

親海馱頂層1445萬沽 創屋苑新高

【大公報訊】特區政府宣布樓市全面撤辣，發展商趁機加速去貨尾。有消息指，撤辣兩天內錄得約80宗新屋成交，佔2月整體一手成交的近三成，市場整體活躍度提升明顯。除了交投增加外，成交價也有增長。其中長實（01113）去年劈價賣的油塘親海馱，昨日以1445.08萬元成功標售一個頂層單位，呎價19823元，為該盤新高價。

為5.63萬及5.73萬元，買家均選用360天付款，料是撤辣後最大宗一手成交。

陳永傑800萬買樓收租

撤辣後亦吸引代理高層入市，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨以公司名義，亦斥近800萬元購入土瓜灣城軒低層A室2房單位，實用面積510方呎，呎價15627元。

陳永傑表示，今次以公司名義購入該單位，計劃作長線收租投資用途，料單位月租可達約2萬元，潛在租金回報約3厘。他解釋，雖然銀行定期存款有4厘回報，但預期美國息口已見頂，銀行定期存款利率有機會回落。他又指，本身無入市計劃，但見特區政府撤辣，所以馬上選擇買樓，今次入市亦看好土瓜灣區內升值潛力。

據資料，撤辣前，若以公司名義入市，買家要支付樓價15%辣稅，按上述單位成交價計，涉及稅項約118.5萬元，隨着全面撤辣，陳永傑今次只需付樓價3%印花稅，稅項降至23.7萬元，即慳稅94.8萬元。

上述親海馱單位為第1座27樓頂層B室3房單位，實用面積729方呎、連338方呎天台，成交價1445.08萬元，呎價約19823元，據知買家是見撤辣才決定入市。該盤現僅餘3個頂層連天台單位及3個分層單位待售。

買家斥1.27億 掃兩伙天璽

其中新地（00016）九龍站天璽，更由一組買家共斥約1.27億元購入兩個單位，分別為皇鑽璽79樓及80樓的B室4房單位，實用面積約1118及1119方呎，成交價為6294.34萬及6411.87萬元，呎價



親海馱昨日透過招標方式，成功以逾1445萬元出售頂層單位，呎價為19823元，兩者均創項目新高。

財政預算案公布後，有買家以1.27億元購入九龍站天璽兩個單位，相信是撤辣後最大宗的一手成交。

周末預約睇樓量 近一年最多

【大公報訊】特區政府全面撤辣暫停壓測，樓市氣氛急速升溫，買家憂遲買會貴加速入市。據代理統計，本周末預約睇樓量創近1年新高。

中原地產指，十大屋苑本周末預約睇樓量錄510組，連升3周，兼創去年3月後11個月新高。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，全面撤辣令樓市氣氛大逆轉，買家積極覓盤，趕樓價反彈前入市，近日一、二手交投升溫，本周末交投勢必暢旺，小陽春已出現。

美聯分行統計的15個指標屋苑本周末預約睇樓量錄約479組，按周急增77.4%，同創去年3月以來新高。美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，撤辣暫停壓測將積存購買力引爆，料本月一手及二手交投齊升。

網上搵樓飆33% 盤源增5%

部分業主放盤價回升，中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，鯉魚涌太古城本周末睇樓預約升75%，業主看好後市，每呎叫價提升4.6%至18300元。樓市重返「零辣招」時代，House730網

上搵樓平台稱，財政預算案公布24小時後，該平台搜尋售盤量彈升33%，當中以樓價400萬至600萬元搜尋量升幅最大，急增57.1%，其次是600萬至800萬元單位，搜尋量升56.9%。

撤銷額外印花稅令二手樓鬆綁，該平台於財政預算案後錄得盤源近4萬個，較一周前增加近5%，各類銀碼盤源全線上升，其中叫價800萬至1000萬元類別增至4947個，升5.63%；而1000萬元或以上物業售盤量增至11557個，升幅4.8%。



由於預期樓價將會上升，不少買家加速入市，導致太古城本周末睇樓預約增加約75%。

CCL跌0.31% 中原：未反映撤辣

【回升在望】反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）最新報145.37點，按周跌0.31%。有關數據反映農曆新年長假前市況，由於當時市場觀望預算案出爐，所以市場氣氛比較冷清。中原分析指出，全面撤辣及暫停壓力測試，預料樓市進入季節性旺市，樓價跌幅有望逐步收窄，CCL或

有機會回穩。樓價有望回穩 中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周CCL主要反映農曆新年長假前市況，當時市場等待財政預算案的利好經濟及樓市措施出台，影響短期樓價走勢反覆。財政預算案宣布全面撤辣對本地樓價的影響將

於3月下旬公布的CCL中反映，預期隨着二手成交逐漸回升，樓價跌幅有望收窄，CCL或有機會回穩。另外，房委會最新資料顯示，今年2月份全港共錄94宗未補地價資助房二手買賣，按月少58%，其中梅窩銀河苑一個低層單位，實用面積388方呎，以180萬元易手，創屋苑二手造價新低。



撤辣對本地樓價的影響將於3月下旬公布的CCL中反映。