

趁交投旺沽貨 二手單日11宗蝕讓

慧豐園5年貶值25% 珀麗灣3房輸百萬離場

樓市於撤辣後市場成交旺，數年前「摸頂」的小業主伺機沽樓，藉以減輕損失。綜合市場資訊，二手市場昨日錄得11宗損手成交，佔9宗持貨5年或以以下，其中長沙灣昇悅居一名業主於去年入市，趁額外印花稅（SSD）撤銷，火速以870萬元沽樓，賬面微蝕18萬離場。

大公報記者 林惠芳

額外印花稅撤銷後，持貨不足2年的業主隨即「鬆綁」，賣樓無需繳交辣稅，加上樓市於撤辣後轉旺，個別業主決定加快沽樓。消息透露，昇悅居2座39樓G室，實用面積517方呎，原業主去年2月以888萬元入市，今年撤辣後隨即放盤，新近以870萬元沽出單位，實用呎價16828元，持貨逾1年，賬面虧損18萬元，成為昨日11宗損手成交中，持貨年期最短的個案。

蝕讓個案以新界區佔最多，昨日共錄6宗。中原地產資深分區營業經理陳智生表示，其中屯門慧豐園4座低層E室3房套單位，實用面積567方呎，享海景及園景，放盤半年，累減32萬元，新近獲上車客以488萬元買入，實用呎價8607元。據悉，原業主於2019年以648萬元入市，成交價較5年前低160萬元或25%。

美聯物業區域營業董事梁浩文表示，屯門豐連1座低層C室1房戶，實用面積342方呎，剛以405萬元易手，呎價11842元，原業主2020年2月以520萬元買入，持貨4年多，賬面虧蝕115萬或22.1%。

青衣區亦有業主蝕逾2成離場。利嘉閣地產區域董事彭錦添指，海欣花園1座高層E室2房戶，實用面積364方呎，僅以470萬元沽出，呎價12912元，原業主持貨不足4年，賬面損失129萬元或21.5%。

元朗本月錄160宗二手買賣

元朗區本月錄近160宗二手買賣，屬13個月以來最旺，不過暫未帶動樓價止跌，中原地產副區域營業經理王勤學表示，其中尚悅8座中層G室套3房，實用面積660方呎，減至613萬元沽出，呎價9288元，創屋苑3房套單位入伙以來造價新低；原業主持貨6年，賬面蝕

103.8萬元。

中原地產資深區域營業經理賴思沛表示，大埔白石角嘉熙8座中層J室1房戶，實用面積342方呎，成交價472萬元，呎價13801元，原業主5年賬蝕115萬元，蝕幅近2成。

世紀21奇豐區域經理莊瑞生表示，馬鞍山新港城B座高層2室，實用面積348方呎，以488萬易手，呎價14023元，單位6年貶值40萬元。

馬灣珀麗灣有業主不足3年勁蝕百萬，香港置業助理分區董事熊建明表示，珀麗灣2期5座低層F室套3房戶，實用面積834方呎，望青馬及維港海景，最初開價980萬元，惟新盤搶走二手購買力，業主遂多番降價，累減70萬元，終獲「租轉買」人士以910萬元購入，呎價10911元。資料顯示，原業主2021年4月斥1010萬元入市，賬面虧損100萬元或9.9%。

康怡放盤兩周即獲承接

市區私樓亦有業主損手離場。中原地產副分區營業經理冼子明表示，柴灣高威閣3座高層B室3房戶，實用面積503方呎，去年底以520萬元放售，減至480萬元易手，呎價9543元，據悉，原業主於2019年以600萬元購入單位，持貨逾5年，賬面蝕120萬元或20%。

中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，鯽魚涌康怡花園O座低層6室，實用面積466方呎，叫價698萬元，放盤不足2周，即獲買家以675萬元承接，實用呎價14485元，較5年前造價低105萬元或13.5%。

利嘉閣地產首席聯席董事蔡詠詩稱，奧運站君匯港6座低層F室3房單位，實用面積574方呎，成交價950萬元，原業主持貨逾5年賬蝕198萬元。



屯門慧豐園三房業主持貨五年仍蝕近三成離場。



二手私樓昨日連錄11宗蝕讓，其中長沙灣昇悅居有業主持貨逾1年即沽樓。

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	買入價 (萬元)	賬面蝕幅	持貨年期 (約/年)
屯門慧豐園4座低層E室	567	488	648	25.0%	5
屯門豐連1座低層C室	342	405	520	22.1%	4
青衣海欣花園1座高層E室	364	470	599	21.5%	3
馬灣珀麗灣2期5座低層F室	834	910	1010	9.9%	2
長沙灣昇悅居2座高層G室	517	870	888	2.0%	1

將軍澳本月二手成交280宗 增逾倍

【大公報訊】將軍澳日出康城新盤熱賣，帶動區內二手交投轉活，代理指，將軍澳本月累錄逾280宗二手買賣，對比2月133宗增長逾1.1倍，為近1年最旺。

美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，將軍澳區本月已錄超過280宗二手買賣，除了上車盤外，換樓客陸續入市，令優質大單位亦獲追捧，其中南豐廣場3房造價直逼1000萬元，成交為南豐廣場1座高層G室，實用面積806方呎，採3房套間隔，望單車公園景，原業主放盤叫價1300萬元，讓價至999.8萬元沽出，實用呎價12404元，為屋苑大單位罕有錄得買賣。

二手豪宅交投回暖，去年因暴雨而陷入偃建風波的南區豪宅屋苑大潭紅山半島，有洋房獲買家承接，為去年「黑雨」後第2宗。資料

顯示，易手單位為棕櫚徑單號屋，為屋苑後排，實用面積2623方呎，去年中放盤開價9300萬元，本月獲內地背景買家以6800萬元承接，減幅27%，實用呎價25925元。資料顯示，物業毗鄰的同面積單號屋，於2022年底曾以8500萬元售出，今次造價較同類一年前跌價1700萬元或20%。

此外，中原地產分行經理張禮傑表示，撤辣後入市成本大減，投資者買樓意欲增，元朗國華大廈高層E室，實用面積343方呎，放盤1星期即獲投資客以180萬元購入，實用呎價5248元，造價重返8年前水平，原業主2010年11月以143萬元買入，賬面獲利37萬元，賺幅26%。

將軍澳南豐廣場套3房單位造價直逼1000萬元。



熱烈祝賀

《維護國家安全條例》

通過實施



香港各界婦女聯合協進會 Hong Kong Federation of Women

豪宅新盤成交旺 內地買家佔70%

【大公報訊】特區政府上月底全面撤辣後，除增加本地居民入市信心外，內地資金也大舉買入本港豪宅物業。仲量聯行指出，樓價3000萬元以上的豪宅新盤，內地買家佔比由去年10月前的少於一半，攀升至近期約70%，並預計內地客仍會持續活躍。

特區政府去年10月首次作出減辣舉措，將買家印花稅及新住宅印花稅減半外，還對高才通計劃引進的專才，實施先免後徵方式收取買樓印花稅。及後，於上月政府更全面撤去所有辣稅。仲量聯行認為非本地買家是最大受惠者，近期的新盤銷售已見內地買家增加，當中尤其以豪宅新盤的內地買家比例最高。

該行項目策略及顧問資深董事李遠峰表示，隨著需求持續回暖，預期下季一手市場交投將持續暢旺。內地買家最受惠於樓市撤辣，加上高才通計劃，現時已見內地買家在新盤市場顯著增加，料他們將持續活躍。然而，目前部分非本地買家暫時仍因外匯管制、按揭申請要求和睇樓流程等因素而未

有全面回歸市場，相信要待相關限制解除及內地經濟好轉後，整體成交量將進一步上升。

利率高企 樓價難言反彈

該行研究部資深董事鍾楚如表示，現在判斷撤辣對樓市的支持作用是暫時性抑或是長期性還為時尚早。儘管市場普遍認為撤辣最終將能提振樓價，但短期內樓價仍面臨高按息的挑戰，而且經濟增速不及預期，外部挑戰仍然存在，租金回報率和按揭利率之間的負利差依然困擾投資者。作為中小型住宅的需求主力，本地用家在這一輪放寬措施中的受益有限，暫停按揭壓力測試僅略降低約4.3%的入息要求。我們對市場前景仍保持謹慎態度。

此外，小型發展商星星地產（01560）日前安排元朗兩後57個單位於本週四以先到先得方式發售，平均折實呎價約1.4萬元。另26樓D室頂層連天台單位則同日起以招標方式出售。該盤共有335個單位，暫已累售223個，套現逾13億元。

工商舖首季買賣602宗跌25%

【大公報訊】樓市撤辣後，住宅交投率先爆升，惟工商舖市況表現慢熱，據美聯工商舖資料，今年首季（截至3月20日）整體工商舖成交量錄602宗，按年跌25.3%，反映香港經濟未全面恢復。展望後市，該行指，一手住宅交投於撤辣後大升，反映市場信心回穩，隨着新投資移民計劃重啟及放寬按揭等利好因素推動，料工商舖市況追落後，今年成交量可望升兩成至4550宗。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥指出，雖然聯儲局仍未正式落實減息，但特區政府推出多個利好政策推動房地產行業，包括重啟投資移民、放寬按揭規定及全面「撤辣」，其中前兩者的政策將為工商舖市場帶來直接刺激作用。

由於新投資移民計劃中，非住宅物業納入獲許投資的資產，上限1000萬元，預料工商舖中細價物業將獲垂青。

他又指，金管局決定放寬物業按揭規定，包括調高按揭成數上限及取消部分壓力測試的要求，料

新措施可減輕部分業主的負擔及降低買家的入場門檻，對於投資者而言，他們持有較多資產，相信新政策可為他們提供更多流動性及選擇去購置更多物業。

一手住宅受惠「撤辣」，交投量大幅上升，他相信資金稍後會流向其他物業「追落後」，相信工商舖市場將會轉勢，預料今年全年成交量4550宗，按年增加約兩成，惟工商舖價格仍會受壓。



美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥（中）料今年工商舖成交量升2成。