

# 屯門瓏門3房1195萬沽 實蝕74萬

## 原業主持貨僅4個月 撤辣免SSD慳稅近240萬

►屯門瓏門有業主持貨僅約4個月即沽樓，撤辣後可慳稅239萬元。

儘管美國9月減息預期升溫，但樓市仍然瀰漫觀望氣氛，樓價跌勢未止，陸續有業主「斬纜」逃生，屯門瓏門有買家於今年4月以1200萬元購入3房大單位，持貨僅4個月即以1195萬元蝕沽，因全面撤辣省卻大筆額外印花稅（SSD）支出，連使費僅蝕74萬元。

大公報記者 林惠芳



最新二手低價損手成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	買入價 (萬元)	蝕幅
大坑蓮花西街金樂居高層C室	159	280	398	29.6%
沙田名日·九肚山2座中層E室	505	632	854.3	26.0%
將軍澳日出康城LP10第1A座高層D室	640	813	975.1	16.6%
青衣美景花園5座低層H室	329	305	350	12.9%
西營盤維港峰高層B室	1702	5120	5812.6	11.9%
屯門瓏門3座中低層G室	783	1195	1200	0.4%

大公報記者整理

消息指，上述成交是瓏門3座中低層G室，實用面積783方呎，採3房套加工人套房間隔，望屯門市鎮公園景，屬優質戶，原業主今年4月以1200萬元購入，打算自住用途，惟事後因家庭原因欲遷回市區居住，遂以1200萬元原價放盤，但求平手沽樓，新近減至1195萬元獲用家承接，實用呎價15262元，原業主持貨只有4個月，賬面微蝕5萬元，惟計及釐印費及佣金等支出，損失約74萬元。

代理表示，特區政府於今年2月為樓市全面撤辣後，本港樓市一度爆發小陽春，惟受到環球經濟轉差等因素影響，二手交投轉靜，近年入市的小業主沽樓難免損手，慶幸撤辣令業主不再受到24個月的捆綁期影響，讓部分因財務或「入錯市」等原因的業主，趁機賣樓「逃生」，以上述瓏門業主為例，若額外印花稅仍生效，持貨6個月內轉售需付樓價20%額外印花稅，涉稅達239萬元，連同雜費估計蝕逾310萬元。

### 啟德1房700萬賣 1年賬賺44萬

啟德發展區有業主去年購入新盤，持貨短短1年成功獲利，成為罕有短炒賺錢個案。消息指，Henley Park低座地下1房單位，實用面積282方呎，另連106呎花園，投資者去年7月以656萬元向發展商購入收租，剛以700萬元連租約轉手，賬面獲利44萬元或6.7%，若樓市沒有全面撤辣，該名投資者持貨不足2年，需支付10%額外印花稅，變相蝕使費

沽樓。據了解，啟德區本月暫錄13宗二手買賣，9宗屬損手，蝕讓比例近七成。

另邊廂，新盤劈價潮波及二手。消息指，沙田名日·九肚山2座中層E室2房戶，實用面積505方呎，以632萬元易手，實用呎價12515元，樓價及呎價均創屋苑歷史新低。據悉，原業主2020年11月斥854.3萬元一手購入，持貨不足4年，賬面蝕222.3萬元，樓價貶值26%。

西營盤維港峰高層B室4房戶，實用面積1702方呎，代理指單位剛以5120萬元沽出，實用呎價30082元，原業主2016年以5812.6萬元一手購入，樓價8年跌692.6萬元或11.9%。同時，將軍澳日出康城LP10第1A座高層D室，實用面積640方呎，作價813萬元，原業主3年多前斥975.1萬元一手買入，賬面損失162.1萬元或16.6%。

### 大坑開放式單位 僅280萬易手

大坑舊樓入場門檻跌至「2字頭」。消息指，大坑蓮花西街金樂居高層C室開放式戶，實用面積159方呎，原業主於2018年以398萬元購入，實用呎價達2.5萬元，單位剛以280萬元轉手，持貨6年賬面勁蝕118萬元，貶值近三成。

美聯物業高級分區營業經理鍾家豪稱，荃灣縮庭山1座低層F室，實用面積282方呎，成交價399.8萬元，屋苑同類單位2021年12月造價達598萬元，意味着同類身價不足3年大跌33%。

## 高息拖累 商舖今年成交或首次少於千宗

【大公報訊】高息削弱投資氣氛，美聯工商舖預測今年工商舖買賣僅3350宗，勢創29年新低，但該行預期減息在即，可成為支持工商舖的利好因素。

美聯工商舖行政總裁盧展豪預測，今年全年工商舖成交量僅3350宗，屆時將創自1996年有紀錄以來新低。當中，商舖全年料錄960宗，是歷年來首次跌穿1000宗水平，而工廈全年預料則錄1700宗，兩者皆創有紀錄以來29年新低。雖然寫字樓全年料錄近700宗，屬有紀錄以來次低水平，但僅比2020年歷史低位高出約6.9%。

### 大手買賣呈「量升額跌」

投資氣氛弱，今年大手買賣市場呈「量升額跌」的態勢。美聯工商舖數據顯示，截至今年8月中為止，逾億元大手買賣宗數錄51宗，雖然較去年同期增約4.1%，但金額僅錄得逾250億元，按年減少約15.4%，創歷史次低紀錄。當



▲美聯工商舖行政總裁盧展豪（左二）料減息可成為支持工商舖較利好因素。

中，本地資金入市佔比高達47.1%，涉資119.2億元。

該行認為，目前工商舖市場有不少銀主盤正在放售當中，預料價格仍面臨壓力，但賣家願意擴大議價空間，部分買家亦願意趁低吸納。因此，該行預計下半年大手成交量值將在現水平維持平穩，全年大手成交料80宗，涉資約400億元。

### 金管局新措施 有助穩定市場

盧展豪指出，投資市場對息口變動較為敏感，所以在前年聯儲局大舉加息時，大手成交宗數已大幅減少。隨著加息等因素被消化，投資市場逐步見底，今年的大手物業買賣宗數略見回升，導致今年逾億元大手買賣呈「量升額跌」現象。他表示，個別業主面對銀行提前還款（Call Loan）壓力，甚至物業淪銀主盤，令積存工商舖銀主盤增加，價格有下跌壓力。不過，他預計減息在即，可成為支持工商舖較利好因素。

展望下半年，盧展豪認為，隨著美國經濟降溫，通脹受控，市場預期聯儲局最快9月開始減息，但本港的按揭利率減幅未必會完全跟隨美息的步

伐。不過，金管局將與銀行公會成立小組協助中小企進行融資，並確保加快物業按揭的審批，本港三大發鈔銀行亦確保，若客戶能準時供款便不會要求他們提前還款，以及不會因抵押品價值下跌而催促客戶還款，相信措施有望穩定市場情緒。

盧展豪又指，若盛事經濟能持續，有望提振本港市道，長遠而言，本港應推出更多招商引資政策，協助中外資本更快適應本港市場，令香港的經濟得以持續發展，為工商舖市場帶來支持。

## 雨後貨尾30伙新條款 承諾撻訂不追差價

【大公報訊】最近有大型發展商向買家追收單位撻訂重售的差價，而小型發展商星星地產卻趁機促銷其貨尾盤元朗雨後，即日起認購該盤現餘的約30個貨尾單位，買家即使最終要撻訂離場，該公司重售單位後，也不會向其追收差價。另外，為促銷10個3房或極高層連平台單位，買家或獲贈車位一個，或直接扣減樓價100萬元。

樓價下跌，選擇撻訂離場的新盤買家，要面對發展商重售單位後要追收差價的風險。星星地產主席及首席執行官陳文輝表示，理解置業者或因某些原因而放棄完成交易，為免去他們的顧慮，該公司現決定，即日起凡認購雨後餘下30多個貨尾單位的買家，若最後未能完成交易，該公司不會追收任何差價。他補充，該盤由開售至今，曾出現4宗撻訂個案，其中3宗是在簽署臨時合約後放棄交易，不能追差價，另一宗是簽完正式買賣合約後撻訂，可被追收差價，但公司不會執行。至於現時尚有20多個單位未完成交易，公司會積極與相關買家跟進情況。

### 買指定單位 送車位或即減百萬

該公司銷售及市場推廣董事總經理李平山表示，該盤至今累售303個單位，套現約18億元，現尚餘32個單位待售，其中較多為3房單位。因此，公司現推出優惠促銷，於本周五（30日）起至下月16日止，凡認購該盤8至16樓的6個E室3房單位、23樓G室和25樓E及G室的連平台單位，以及26樓H室頂層連平台及天台單位，皆可獲贈一個價值149萬元的車位，若不要車位，可獲直接扣減樓價100萬元。他以8樓E室為例，實用面積717方呎，不要車位的折實價約861萬元，呎價約1.2萬元。

另外，公司推出一項利息保障優惠，若美國至今年12月31日止，都未有正式減息，買家可額外獲樓價1%的現金回贈。



▲陳文輝（右）表示，公司不追收差價，是為了免去置業者的顧慮。

先慈 **周胡秀蓮女士** 痛於農曆甲辰年八月初八日 亥時壽終正寢積閱享壽八十有五歲遺體奉移上海龍華殯儀館銀河大廳治喪謹擇農曆甲辰年七月廿九日（星期日）上午十時在該館設靈隨即大殮辭靈出殯 奉柩蘇州家族墓園擇吉安葬

哀此訃



孝男 宗元  
孝女 崇潔  
婿 任錦光

泣告

鼎惠 懇辭  
如蒙 賜賻  
撥充 善舉

親屬繁衍 恕未盡錄

通訊處：國際棉業有限公司  
治喪處：上海龍華殯儀館

電話：二五二二一六一二  
地址：中國上海市徐匯區漕溪路二二〇號