

放寬100元印花稅門檻利好 元朗連錄三宗細價樓成交

上車客搶400萬以下物業 新界睇樓回暖

新政顯效

新一份財政預算案大幅降低400萬元以下物業的印花稅，買家最多可節省近6萬元稅款，促使部分上車客加快入市步伐。元朗區在預算案公布後，至少錄得7宗二手買賣，其中3宗為400萬元以下的上車盤。此外，粉嶺、沙田及馬鞍山等地區也錄得400萬元以下的成交個案。業界分析指出，除了首次置業者外，新措施也增加了收租客的入市意願，預計租金回報可觀的上車屋苑交投將更為活躍，樓價也將獲得支持。

大公報記者 林惠芳

根據代理網上放盤資料，全港目前約有4858個單位叫價在400萬元以下，其中新界西佔約2416個。受惠於新財政預算案，區內睇樓活動明顯回暖。元朗區代理透露，新預算案公布後，元朗已錄得至少7宗二手買賣，交投量較平日的「最多1宗」明顯增加，其中3宗屬於400萬元以下的物業。

原築430萬劈至387萬獲承接

代理表示，元朗原築3座低層D室，實用面積450方呎，原業主於2011年以248萬元購入，早前叫價430萬元放盤，預算案後降價至386.8萬元成交，減幅約10%，實用呎價8596元，持貨14年賬面獲利138.8萬元。

此外，元朗金龍樓1座低層G室，實用面積431方呎，最初叫價360萬元，略減3.9%後以346萬元成交，實用呎價8028元。原業主早於1984年以18萬元購入，單位期內升值逾18倍。

元朗的公屋也受惠於新預算案。祥益地產區域董事黃慶德透露，預算案公布後，有買家急不及待以252萬元連地價購入朗屏邨悅屏樓中層15室，單位實用面積349方呎。買家見預算案後有個別業主反價，加幅約3%，因此加快置業決定。

粉嶺400萬元以下的新晉屋苑也吸引用家垂青。美聯物業聯席區域經理葉容生表示，有分支家庭客在預算案公布後加快入市決定，成交單位為粉嶺One Innovale E座高層22室，實用面積301方呎，為1房連儲物房設計。400萬元以下物業印花稅下調後，買家即日拍板以395萬元購入單位，實用呎價13123元。原業主2022年12月以436.7萬元購入，賬面虧損41.7萬元，單位逾2年貶值9.5%。

沙田第一城在新預算案後連錄3宗買賣，其中2宗為400萬元以下。中原地产副區域營業經理伍錦基表示，沙田第一城39座低層E室2房戶，實用面積284方呎，叫價408萬元，最終減至398萬元成交。美聯物業區域聯席董事黃錦翰透露，沙田第一城48座低層H室，實用面積304方呎，以386萬元成交。

居屋買家也加速入市。中原地产分區營業經理陳鴻雲表示，財政預算案促進細價樓交投，馬鞍山錦鞍苑即錄成交，單位為C座低層7室，實用面積554方呎，於居二市場以320萬元成交，實用呎價5776元。

業界分析指出，細價樓買家在新措施下可節省大筆稅款，除了上車客外，預計投資購買力也將釋放，租金回報具吸引力的上車屋苑交投將更為活躍，樓價也將獲得支持。隨著細價樓成交量增加，下一步勢將帶動換樓鏈，預計今年中小型住宅交投量將會受惠。

業主趁機止蝕 峻巒6年貶36%

事實上，財政預算案推出多項房屋土地優化措施，增添市場信心。除了細價樓外，400萬元以上住宅交投也加快，個別高位入市的業主伺機沽樓止蝕。例如，元朗峻巒2C期PARK YOHO MILANO第35A座低層C室，實用面積495方呎，原業主2018年以767.79萬元一手購入，昨天以485萬元沽出，持貨逾6年賬面虧損約283萬元，虧損幅度達36.8%。

美聯物業助理營業董事葉志偉表示，有用家在預算案後信心增強，落實以628萬元購入鴨脷洲海怡半島4期御庭園33座高層D室2房戶，實用面積521方呎。原業主2017年10月以839.8萬元購入，賬面虧損211.8萬元，虧損幅度約25%。

財政預算案後部分二手買賣			
單位	實用面積	成交價(萬元)	實用呎價(元)
沙田第一城39座低層E室	284	398	14014
沙田第一城48座低層H室	304	386	12697
馬鞍山錦鞍苑C座低層7室	554	320*	5776*
元朗金龍樓1座低層G室	431	346	8028
元朗原築3座低層D室	450	386.8	8596
元朗朗屏邨悅屏樓中層15室	349	252	7221
大圍柏傲莊6A座中低層A室	668	1280	19162
元朗GRAND YOHO 第8座高層E室	529	780	14745
元朗峻巒2C期PARK YOHO MILANO第35A座低層C室	495	485	9798

註：*為居二市場價



▲元朗區在新預算案後至少錄得7宗二手買賣。

預算案後甩貨 美孚短炒兩月賺190萬

【大公報訊】財政預算案公布後，市民置業意欲增加，樓市氣氛趨旺，帶挈個別低位入市的炒家轉售獲利。荔枝角美孚新邨在財政預算案後，即錄短炒個案，一個4房戶以1370萬元易手，投資者短短2個月賬賺190萬元，賺幅達16.1%。

中原地产分區營業經理馮健平表示，美孚新邨3期百老匯街90號高層C室，實用面積1337方呎，採4房（套）間隔，擁海景，屬「凹海」戶型，開價1480萬元，財政預算案公布後，即獲換樓客議價至1370萬元購入，實用呎價10247元。據了解，原業主去年12月以1180萬元買入，持貨約2個月沽出，賬面獲利190萬元，升值16.1%。

深水埗盤今首賣148伙 超購10倍

【大公報訊】深水埗Belgravia Place第2期今日截止認購登記，暫錄約1600票，成為預算案後首個發售新盤。恒基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民昨表示，該盤今晚進行首輪銷售，推出148個單位，目前超額認購約10倍，完成首輪銷售後，若再推新單位，有機會提價3%至5%。

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，九龍城南首將於周六首輪發售，推出181伙，目前累收約6000票，超額認購32倍。另一新盤宏安地產的鴨脷洲Coasto，將於周六發售，暫收約1100票。

北角皇都的貨尾銷售中，新世界（00017）安排7個單位於下月2日以先到先得方式發售。該盤之前售出的近300個單位中，錄得2宗捷訂，分別是16樓及17樓的A2室，月中分別以811.5萬及815.5萬元售出，買家現料被殺訂共約81萬元。

現樓貨尾盤蔚藍東岸，發展商五礦地產營銷及市務總監黃少鴻表示，73伙下周一起全數招標出售。該盤共有688伙，暫累售約450個，套現逾40億元。

新地於預算案公布前一天，公布天水圍YOHO WEST PARKSIDE首批105個單位的售價。新地代理總經理胡致遠表示，過去兩日已錄約2500人次參觀示範單位，當中70%來自新界西北區。該盤昨日開始認購登記，視乎收票情況，最快周末會有加推詳情。

遠東金融中心39樓標售 索2.5億

另外，近期頻頻放售物業的紀惠集團，最新公開招標出售金鐘遠東金融中心39樓全層，以略低於估值的意向價約2.5億元放售，較該廈歷史高位低逾60%。該物業面積約10800方呎，市場估值約2.7億元。

訃告

香港傑出愛國工運領袖、抗日衛國的英勇戰士、反帝反殖鬥士、香港工會聯合會前理事長、會務顧問潘江偉先生於二零二五年一月三十一日下午在北區醫院離世，享年102歲。

潘江偉先生年僅16歲便開始參與工會的工作，1942年參加抗日游擊隊，1945年9月抗戰勝利，回港參與印刷業工會的復會工作，1961至1986年分別擔任工聯會正、副理事長，1983至2002年擔任全國政協委員，1996年擔任香港特區第一屆政府推選委員會委員，2015年9月3日獲國家頒發「中國人民抗日戰爭勝利70周年紀念章」。

潘江偉先生一生致力於愛國工運事業發展、維護工友的合理權益、關心工友群眾疾苦及福利服務；為推動國家改革開放、為香港順利回歸祖國、為香港長期繁榮穩定、為「一國兩制」行穩致遠作出重大貢獻。

潘江偉先生一生正氣，胸懷坦蕩，克己奉公，生活儉樸，平易近人，和藹可親，他的堅定信念，奮鬥不止，身先士卒，百折不撓的精神，值得大家傳承和發揚。

為深切悼念潘江偉先生，謹訂於二零二五年三月一日下午五時在紅磡世界殯儀館世界堂設靈，翌日三月二日上午舉行公祭儀式，隨即辭靈柴灣哥連臣角火葬場。

謹此訃告

潘江偉先生治喪委員會

名譽主任委員：鄭雁雄

主任委員：吳秋北

副主任委員：	陳國基	劉光源	李慧琼	蔡冠深	王海民	譚耀宗
	黃國	林淑儀	鄭耀棠	黃國健	陳婉嫻	譚錦球
	王惠貞	蘇長榮	陳勇	李大宏		
委員：	尹小平	方鋒	王宏業	王國興	丘耀誠	李廣宇
	貝鈞奇	周小松	周思傑	林千國	林振昇	林偉江
	徐美惠	馬光如	孫玉菡	張凱榮	張鐵夫	梁子穎
	梁富華	郭偉强	陳有海	陳卓禧	陳善明	陳植桂
	陳鄧源	陳穎欣	陸頌雄	麥美娟	曾志文	程岸麗
	馮鈺鋒	黃晶榕	黃硯灝	楊榮輝	劉松林	劉智鵬
	劉蜀永	鄧家彪	魯志薪	賴美珠	勵娜	謝宏儒
	謝愛紅	譚金蓮	蘇栢燦	蘇清棟	蘇萬興	

(按姓氏筆劃序)

秘書長：馬光如

秘書處：香港九龍土瓜灣馬坑涌道12號3樓

電話：(852) 3652 5700

傳真：(852) 2760 8477

宗鄉教友世戚姻紳官

先嚴

王公世榮博士太平紳士

主懷安息已於昨日二月廿七日在香港殯儀館出殯

誼親臨安息禮拜 惠賜厚賻 高誼隆情 歿存均感 辱承

謹此鳴

孝男承偉 媳周麗珊 孝女妍 婿黃威明 謹叩

暨眾親屬