

百元印花稅門檻放寬 細價樓交投飆

荃灣成交大增5倍 屯門八成買賣為400萬以下

政策顯效

受惠於100元物業印花稅門檻放寬，上車客加快置業步伐，帶挈熱門上車地區交投飆升，其中荃灣區本月首3日速錄25宗二手買賣，較2月同期大幅飆升約5倍；元朗及屯門本月成交宗數均揚升3倍，其中屯門多達八成買賣屬於400萬以下上車盤。業界分析指，目前細價樓以用家主導，隨着交投持續轉旺，投資客有感市況見底，料他們將會「接力」入市。

大公報記者 林惠芳

3 ▶ 受惠100元印花稅門檻放寬，元朗區本月交投飆升3倍。



本月部分400萬以下二手住宅買賣個案

單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	節省印花稅金額 (元)
元朗麗珊園 1座極高層E室	433	358	8268	53600
元朗益輝大廈 高層C室	379	318	8391	47600
大圍金獅花園 1期B座中層06室	285	320	11228	47900
荃灣海濱花園 21座低層E室	453	400	8830	59900
荃灣中心 8座低層F室	425	350	8235	52400
上水名都 1座低層C室	369	355	9621	53150

大公報記者整理

不乏上車盤選擇的元朗區，本月首3日暫錄12宗二手買賣，對比2月同期、即農曆新年期間僅3宗急增3倍。區內代理透露，本月買賣之中，佔5宗是400萬元或以以下細價樓，可享100元物業印花稅優惠。據透露，該5宗細價樓分佈於尚悅、方、麗珊園、好順景大廈及市中心單幢樓，當中洪水橋麗珊園1座極高層E室，實用面積433方呎，獲上車客議價至358萬元承接，由於財政預算案放寬印花稅優惠，在新安排下，買家只需付100元物業印花稅，比財案公布前稅額5.36萬元；原業主於2001年底斥88萬元入市，賬面大賺270萬元，賺幅逾3倍。同時，元朗市中心的益輝大廈高層C室，實用面積379方呎，剛以318萬元賣出，受惠財政預算案，買家慳稅4.76萬元。

代理料長線投資客將接力入市

另一熱門上車勝地屯門區，多達八成交易受惠新印花稅優惠，較以往約五至六成的比例明顯上揚。祥益地產區域董事黃慶德表示，屯門區本月首3天共錄25宗二手買賣，對比2月同期飆升3倍，反映放寬100元印花稅門檻，大幅提升上車客入市意欲。他續指，隨着市況逐步好轉，個別早前「撈底」的炒家開始放盤試價，若市場上短炒賺錢個案增加，長線投資客也會有感市況見底，入市意欲亦會提升，屆時將會「接力」入市。

美聯物業高級分區營業經理鍾家豪表示，受惠

財政預算案，荃灣區本月暫錄約25宗買賣，交投按月大約約5倍，當中60%屬400萬元以內單位，有上車客為免遲買更貴，漏夜落訂買樓，以350萬元購入荃灣中心8座低層F室2房戶，比舊稅制節省5.24萬元。

海濱花園400萬沽 慳稅99.8%

荃灣有用家「鋤價」，成功以400萬元上車。中原地產副分區營業經理李建華表示，入市氣氛上升，符合100元印花稅資格的細價物業明顯受捧，荃灣海濱花園新近錄得相關成交，屬21座低層E室2房戶，實用面積453方呎，叫價430萬元，上車客見財案公布後，置業成本大減，加上業主願意配合，大減30萬元至400萬元，新買家只需支付100元印花稅，慳稅達99.8%，所以立即拍板買入自住。據悉，原業主於2015年以450萬元入市，持貨10年賬蝕50萬元。

沙田一帶亦不乏細價樓選擇，中原地產區域營業董事黎宗文表示，沙田及大圍區本月暫錄約12宗二手買賣，對比2月同期約5宗增加1.4倍，其中大圍金獅花園1期B座中層06室2房戶，實用面積285方呎，剛減價至320萬元獲上車客購入，實用呎價11228元。據了解，買家見單位價錢吸引，並受惠最新印花稅措施，可慳稅4.79萬元，即承接單位自住。原業主於2018年以463萬元購入單位，持貨約7年，賬面蝕143萬元或30.9%。

屯門銀主居屋 四組客搶高23%賣出

競投 熱烈

上車盤交投轉熱，細碼銀主盤成搶手貨，屯門富健花園一個居屋銀主貨，獲4組客購爭奪。祥益地產區域董事黃慶德表示，上述成交是富健花園5座中層E室，實用面積431方呎，屬2房間隔，銀主透過自由市場以198萬元推拍，最終搶賣45萬元或23%，以243萬元連地價拍出，實用呎價5638元。據悉，原業主2010年以128萬元入市，單位最新造價比15年前升值約90%。

屯門細碼銀主盤獲投資者垂青，美聯物業首席高級營業經理鍾百圖表示，受惠財案調整從價印花稅稅階，400萬元或以以下徵收100元印花稅，吸引買家積極在市場物色細價物業，其中掃管笏堤岸5座高層J室開放式戶，實用面積223方呎，屬銀主盤，銀主1個月前以200萬元放盤，現減至185萬元獲外區投資客承接，實用呎價僅8296元。資料顯示，原業主於2020年以約420.4萬元購入上述單位，物業期內貶值235.4萬或56%。

東環2房1.88萬租出 較兩年前貴24%

升勢 持續

專才帶動本港住屋需求，私樓租金升勢持續。中原地產副分區營業經理曹嘉華表示，新近促成東涌東環5B座高層2室租賃成交，單位實用面積468方呎，2房間隔，獲兩名外籍空姐以合租形式租入，月租1.88萬元，實用呎租40.2元，較對上於2023年的租約月租1.52萬元上升24%。曹嘉華指，業主於2015年1月以527.79萬元一手買入單

位，現享約4.3厘租金回報。中原地產高級分區營業經理林恩信表示，近期租務市場活躍，荃灣區2月共錄約175宗租賃成交，3月剛開局已錄約20宗租賃成交，最新促成荃灣爵悅庭西爵軒極高層C室租賃，單位實用面積716方呎，屬4房套房間隔，享海景及山景，以2.83萬元租出。林恩信指，業主於2004年10月以583萬元買入單位，現享約5.8厘租金回報。

南首55伙周六開賣 開放式四球有找

【大公報訊】恒地(00012)旗下九龍城南首鐵定於周六(8日)進行次輪推售。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，南首昨日上載全新銷售安排，周六推售的55伙，包括21伙開放式、24伙1房及10伙2房，實用面積200至351方呎，折實337.45萬至810.24萬元，折實呎價16873至最高23471元，折實平均呎價20515元。他補充，所有1房單位折實低於600萬元，所有開放式單位折實價低於400萬。

此外，同系恒基地產代理董事及營業(一)部總經理林達民表示，旗下長沙灣

Belgravia Place第2期錄得高價成交。第2座30樓單位1，實用面積807方呎，平台585方呎，4房套間隔，剛以1775.4萬元售出，呎價2.2萬元，雙破該期數新高。

皇都周六推售11伙 793萬入場

新世界(00017)北角皇都公布全新銷售安排，周六以先到先得形式發售11伙。營業及市務(特別項目)部總監何家欣表示，該11伙實用面積355至726方呎，折實793.7萬元至2145.7萬元，折實呎價22358至32485元。周六至3月31日期間，購買發展項目指定

單位可獲贈價值6.8萬元售價折扣優惠。建灝地產旗下馬頭角文曜加推24伙，折實平均呎價約19768元。該公司投資及銷售部董事鄭智榮表示，該批單位包括3伙一房、13伙兩房及8伙三房，扣除20%及27%折扣後，折實727.8萬至2043.7萬元，折實呎價17914元至22607元，計及樓層及景觀，屬原價加推。另中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，火炭星凱，堤岸銷情熾熱，連續10日開單，昨日再售出一伙開放式戶，單位為2座43樓H室，實用面積259方呎，成交價553.9萬元。



韓家輝(右)表示，南首於周六作次輪推售。

治喪處：世界殯儀館
地址：九龍紅磡暢行三三三號
電話：二三六二四三三一

聞

鼎惠懇辭
如蒙賜金
請折現購
撥充善舉

胞妹 洪靜英
洪如蓮
親屬繁衍 恕未盡錄

孝男 國斌

泣告

妻 嚴雪靜

孝女 捷

先夫 洪公吉漢府君 痛於
農曆二零二五年二月十四日上午八時壽終官塘聯合醫院
積閭享壽八十八歲遺體奉移世界殯儀館治喪
謹擇農曆二月十六日(星期六)下午三時在該館
一樓景仰堂設靈及公祭翌日農曆二月十七日
(星期日)上午九時三十分大殮隨即辭靈出殯
奉柩哥連臣角火葬場舉行火化禮 哀此訃

亞皆老街一籃子物業放售 估值2.1億

【大公報訊】本港老牌家族持有的旺角一籃子物業，委託高力物業放售，估值約2.1億元。上述兩項旺角高廈均位於亞皆老街，其中亞皆老街4號的新亞大樓，位於該街及新填地街交界，屬大單邊位置，是次放售3個地舖連閣樓，現時出租率達100%。另一項目為亞皆老街17號一幢商住大廈，放售部分包括1個地舖，以及10個住宅單位。

高力香港資本市場及投資服務部高級董事徐佩鋒表示，上述一籃子物業均位處旺角罕有核心地段，該街道向來鮮有成交情況，所有業主一概惜售；而附近地舖多年來亦沒有大宗成交紀錄，因此亞皆老街4號商舖放售實屬罕見。

隨着去年「補充勞工優化計劃」帶動下，勞工宿舍需求旺盛。亞皆老街17號交通十分便利。本地學生宿舍或勞工宿位缺口在未來幾年依然巨大，是次放售半幢商住物業絕對能迎合當前市場需求，物業有條件改裝翻新為勞工宿舍。

是次放售兩項物業均由單一老牌業主持有多年，目前物業估值合共約2.1億元。



亞皆老街17號半幢物業放售。