

股市震盪業主急沽樓 買家趁勢「鋤價」 元朗二手八日成交35宗飆67%

細樓當旺 儘管港股在周一遭遇「黑色星期一」的劇烈震盪，樓市卻展現出驚人韌性。市場觀察顯示，這場股災並未立即波及房地產市場，反而催生了一波「危機入市」的買樓潮。其中，素有「細價樓天堂」之稱的元朗區表現尤為亮眼，在股市暴跌當天竟逆勢錄得6宗成交，帶動該區本月首8日累計成交量達35宗，較上月同期激增67%。

大公報記者 梁穎賢

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，市場呈現鮮明的「買賣博弈」格局。一方面，部分業主因市場動盪產生恐慌情緒，願意擴大議價空間；另一方面，精明買家則趁勢積極「鋤價」，促成多宗獲利交易。以尚柏中層E室為例，這是實用面積285方呎的一房單位，以283.8萬元成交，呎價9958元，原業主2024年10月以267.7萬元一手買入，持貨約6個月，賬面獲利約16.1萬元，升值約6%。

樓市於股災後未有即時反應，不乏心態較弱的業主軟化，盡快將單位減價脫手。王勤學表示，YOHO Midtown 2座低層A室，實用面積443方呎，兩房間隔，原叫價770萬元，多次劈價累減165萬元或21%，以605萬元沽出，呎價13657元。原業主於2015年8月以540萬元買入，持貨約10年，賬面微利65萬元，升值約12%，若扣除使費或平手離場。

太古城三房劈14%賣

美聯物業元朗分行營業經理曹錦輝表示，受到貿易戰影響，股市大幅波動，但仍吸引物業買家趁機會尋寶，元朗區單日連錄得8宗買賣成交。其中洪水橋朗峰園2座中層G室單位，實用面積約438方呎，兩房間隔，原叫價430萬元放售，用家在股災當日出動，議價後以約402萬元成交，呎價9178元。資料顯示，原業主2019年5月以495萬元購入，是次轉手賬面虧損約93萬元，貶值約

特刊

灣區稅訊 第157期

非居民個人所得稅政策熱點問答

為更好地服務港澳等人士赴穗工作，廣東省稅務部門編寫了《非居民個人所得稅政策熱點問答》，從基本概念和納稅義務、納稅申報、稅收優惠、稅收協定四個方面，以問答形式對非居民個人所得稅常見的業務知識進行了梳理。本報將分四期刊發，內容主要依據截止2024年12月31日前有效的稅收法律、法規、部門規章等文件，如有疏漏或政策有改動，請以內地稅務機關正式發佈的文件為準。

第一期 基本概念和納稅義務

- 1.什麼是非居民個人？**
答：在中國境內無住所又不居住，或者無住所而一個納稅年度內在中國境內居住累計不滿一百八十三天的個人，為非居民個人。
- 2.什麼是無住所個人？**
答：在中國境內沒有住所的個人。無住所個人可能是居民個人，也可能是非居民個人。其中，無住所個人在一個納稅年度在中國境內居住累計滿一百八十三天，為居民個人；無住所個人在中國境內不居住，或者一個納稅年度內在中國境內居住累計不滿一百八十三天，為非居民個人。
- 3.在中國境內有住所如何理解？**
答：在中國境內有住所，是指因戶籍、家庭、經濟利益關係而在中國境內習慣性居住。
- 4.習慣性居住如何理解？**
答：習慣性居住，是判定納稅義務人是居民或非居民的一個法律意義上的標準，不是指實際居住或在某一個特定時期內的居住地。
對因學習、工作、探親、旅遊等原因而在中國境外居住，在其原因消除後，必須回到境內居住的個人，其習慣性居所是中國。反之，對於境外個人僅因學習、工作、探親、旅遊等原因而在中國境內居住，待上述原因消除後該境外個人仍然回到境外居住的，其習慣性居住地不在境內，即使該境外個人在境內購買住房，也不會被認定為境內有住所的個人。
- 5.如何計算納稅年度？**
答：納稅年度，自公歷一月一日起至十二月三十一日止。
- 6.如何計算中國境內居住天數？**
答：無住所個人一個納稅年度內在中國境內累計居住天數，按照個人在中國境內累計停留的天數計算。在中國境內停留的當天滿24小時的，計入中國境內居住天數，在中國境內停留的當天不足24小時的，不計入中國境內居住天數。
舉例：李先生為香港居民，在深圳工作，每週一早上來深圳上班，週五晚上回香港。週一和週五當天停留都不足24小時，因此不



股災後主要二手交投

單位	實用面積（方呎）	成交價（萬元）	呎價（元）	備註
元朗尚柏中層E室	285	283.8	9958	持貨約6個月賬賺約16.1萬元
元朗YOHO Midtown 2座低層A室	443	605	13657	賬面微賺65萬元
洪水橋朗峰園2座中層G室	438	402	9178	賬面虧損約93萬元
鯽魚涌太古城翠榕閣高層H室	1114	1870	16786	賬面大賺1040萬元
日出康城領都8座中層LB室	721	700	9709	賬面虧蝕約150萬元

荃灣悦品酒店標售 估值13.8億

【大公報訊】已故「舖王」鄧成波家族近期再度放售旗下資產，位於葵涌青山公路443至451號的悦品酒店，荃灣將以招標形式出售，截標日期定於今年6月19日。據市場評估，該物業估值約達13.8億元，成為酒店業界矚目的交易項目。
這棟30層高的酒店前身為工業大廈，鄧氏家族於2012年以約5.28億元購入後，於2018年完成改裝翻新，變身為酒店。物業總建築面積29.3萬方呎，提供593間客房，涵蓋6種不同房型，同時配備餐飲設施、會議室及休閒配套。
世邦魏理仕香港資本市場部高級董事吳松基指出，目前市場上超過500間客房的待售酒店極為罕見，加上該物業位處民生區，每間客房估值約236萬元，樓面呎價僅4711元，投資價值相當吸引。
值得關注的是，隨著學生宿舍需求持續上升，該酒店若轉型為學生宿舍並配合交通配套，將更具投資潛力。吳松基預期，項目將吸引機構投資者、本地財團及老牌家族參與競投。

新地西貢項目上載樓書

【大公報訊】儘管全球股市劇烈震盪，新盤市場依然保持強勁動能。新地（00016）旗下西貢西沙SIERRA SEA第1A期（2期）已上載樓書至官方網站，距離開賣又拉近一步。新地副董事總經理雷霆表示，4個示範單位已於昨日起連續兩日向媒體開放，公司將盡快公布首張價單。
美國加徵關稅觸發環球股災，雷霆持樂觀態度，認為短期波動後，市況將趨於穩定。他更指出，美國聯儲局為提振經濟可能加快減息步伐，可能為市場帶來正面影響。新地代理執行董事陳漢麟補充，SIERRA SEA項目引入創新設計概念，部分單位採用「可持續跨代設計」，包括防滑地磚、感應地腳燈及可拆卸門框等貼心設計，滿足不同年齡層住戶需求。
瑜一·天海單日沽4伙套7545萬
另一邊廂，華懋集團旗下何文田站瑜一·天海項目昨日錄得4宗成交，總金額逾7545萬元。其中兩套3房單位透過招標方式售出，包括第1A座23樓A室，（968方呎，成交價3509萬元，呎價36250元）及1B座15樓A室（960方呎，成交價2515.2萬元，呎價26200元）。
華懋集團銷售總監封海倫透露，瑜一系列共3期項目至今已累售537伙，總銷售金額突破87億元。



▲雷霆（左）及陳漢麟表示，SIERRA SEA樓書已上架。

責任編輯：譚澤滔