

減辣稅提振 3000伙新盤下月爭出擊

啟德海灣澄天收票齊爆數 部署加推

特首李家超於上週三公布的新一份施政報告，宣布即時減樓市三辣稅，加上外來人才置業印花稅改為「先免後徵」，有內地客坦言此舉有助降低買樓前期的經濟壓力，推動市場信心，各發展商把握時機加快推盤步伐。市場估計，11月至少有5個新盤約3,000伙爭相出擊，當中包括兩個逾千伙大型新盤：啟德發展區啟德海灣及天水圍YOHO WEST，勢必帶動市場氣氛，惟在息口高企及供應充足下，發展商繼續採取先求量再求價的銷售策略，啟德海灣及香港仔澄天更已率先低開搶客，其中啟德海灣首兩日已收850票，當中不少是內地專才，該盤最快今日加推。香港仔澄天亦累收164票。連同其他新盤魚貫登場，料帶動新盤於11月的成交量反彈逾4倍至逾千宗水平。

◆香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴



◆啟德海灣第1期在北角設立示範單位，昨天是開放示位以來首個周末，現場所見吸引不少市民前往睇樓。



◆英皇國際旗下香港仔澄天於早前公布首張價單共55伙，昨日有不少市民參觀示範單位。

計劃11月推售新盤

樓盤	單位數目
啟德海灣第1期	1,017伙
屯門NOVO LAND 2A期CHARLOT	410伙
天水圍天榮站YOHO WEST	1,393伙
香港仔澄天	110伙
何文田譽林	56伙
合計：2,986伙	

製表：記者 梁悅琴

計劃11月推售的大型新盤中，嘉華國際、會德豐地產及中國海外合作的啟德海灣第1期，在上周二施政報告公布前夕以折實平均呎價19,798元首推208伙，重返同區3年前新盤開價水平，並於上週五起收票，消息指，首兩日收約850票，超額3倍，嘉華國際營銷及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，當中有不少屬內地專才，視乎反應最快今日加推，有意推出較多單位應市，並打算短期內開售。

會德豐地產主席梁志堅認為，施政報告推出樓市減辣措施，為樓市注入「強心針」，並有利發展商推盤，他又形容啟德海灣第1期參觀情況理想，料最快將於今日加推新一批單位，並以原價加推。對於特區政府將為啟德區發展綠色智能集體運輸系統，他相信會對整個啟德跑道區發展帶來幫助。

啟德海灣第1期在北角設立示範單位，昨天是開放示位以來首個周末，現場所見吸引不少市民前往睇樓，在大堂秩序井然地排隊上樓參觀示位。據悉前往參觀的睇樓客中，約有七成成為內地客。

內地睇樓客：減辣助降經濟壓力

從事AI行業的王氏夫婦亦前來睇樓，王先生透露，自己暫未成為永久性居民，現時與家人在港工作及定居，他認為，新一份施政報告的減辣措施，有助降低買樓前期的經濟壓力，相信有助推動市場信心，而他心儀項目交通便利，亦方便小朋友讀書，加上民生配套齊全，有意斥資600萬元至1,500萬元，買入兩房或細三房單位。

啟德海灣第1期推出首批208伙，價單定價740.9萬元至1,832萬元，呎價23,179至31,263元，扣除折扣優惠後，折實售價約575萬元至約1,422萬元，折實呎價約17,987元至24,260

元，折實平均呎價19,798元，折實入場價575萬元。

至於英皇國際旗下香港仔澄天於上週四公布首張價單共55伙，折實平均呎價17,086元，比同區新盤呎價平均約28.5%，286平方呎一房折實入場價440.14萬元。消息指，至昨天首三日累收164票，超額登記近2倍。該盤日前已首推3伙平台特色戶於本週二招標，價單單位料最快11月推售。

NOVO LAND 第2A期快推新單位

新地旗下屯門NOVO LAND第2A期亦部署加推壓軸1座CHARLOT，共有410伙。新地代理總經理陳漢麟表示，NOVO LAND第2A期CHARLOT亦好大機會於日內開放全新示範單位，以及公布4號價單，首批至93伙，主打一及兩房戶，將會以市價推盤，並同步收票。同系新地與港鐵合作天水圍天榮站第1期YOHO WEST亦部署下月開售，項目提供1,393伙，主打一至三房戶。

一手成交下月料飆逾4倍

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，由於施政報告落實減辣，相信發展商推盤步伐加快，預測11月一手成交將錄1,500宗成交，按月回升5倍，而第四季一手成交有望按季急升逾四成至3,000宗，樓價亦將止跌回穩。而且施政報告的「先免後徵」政策，將吸引更多非本地專才入市，帶動需求。中原地產亞太區副住宅兼住宅部總裁陳永傑亦表示，受利好樓市措施刺激，以及發展商積極推盤，相信可為樓市注入新動力及新財力，料可率先增加物業市場流動性，先量後價，料11月一手成交可達1,000宗，以10月錄約200多宗計，升幅逾4倍。

一手成交「減辣」4日飆1.7倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）施政報告減樓市辣稅，香港以至內地買家入市置業信心齊回升，一手交投量明顯增加，過去4日（25日至28日）新盤共售出約78伙，相比施政報告公布前4天（21日至24日）新盤售出29伙相比大升1.7倍。

外來人才在香港置業辣稅「先免後徵」，同時買家印花稅及新住宅印花稅減半，內地客及換樓客加快入市步伐。其中有內地客因得知減辣稅後可節省高達400多萬元的印花稅款，於施政報告公布翌日決定即時以3,111.5萬元入標並投得華懋與港鐵合作的何文田站瑜一·天海特色戶。會德豐地產發展的啟德MONACO MARINE亦有來自廣東於香港工作的內地客入市作自住，單位為低座B座3樓E室，面積453方呎，兩房連開放式廚房間隔，成交價1,142.5萬元，呎價25,221元，並使用「置安居一按貸款」按揭。

多區二手屋苑交投轉旺

此外，發展商持續減價賣樓亦加快市民入市意慾，市區重建局旗下啟德「煥然壹居」於本月中更新價單，全數28伙私樓單位減價介乎7%至13%，於上週四及週五全數沽清。

二手睇樓及交投亦見轉活。中原地產楊文傑表示，特區政府宣布三辣齊減，市場氣氛好轉，康怡花園本月暫錄6宗成交，快將追上上月全月7宗成交。中原地產袁顯岸表示，黃埔花園本月至今暫錄得8宗成交，已比上月全月4宗成交量急升1倍。

換樓客838萬速購映灣園

利嘉閣劉景駿表示，東涌區於施政報告後已新增3宗成交，10月至今已錄11宗成交，距離9月全月的18宗成交不遠。其中映灣園1座高層G室成交，實用面積809平方呎，三房套房連儲物房間隔，享山景，開價

880萬元，有本地換樓客睇樓一段時間終遇到心水盤，見業主提供吸引讓價空間，加上減辣落實，對後市信心回升，火速落實以838萬元承接，呎價10,358元。

美聯物業陳德培表示，施政報告公布後，馬鞍山區睇樓客明顯增多，並迅速錄得交投，其中馬鞍山嵐岸3座中層G室，實用面積831平方呎，三房套連儲物室間隔。據悉，單位先以1,080萬元放售，而買家為區內用家，施政報告公布後加快入市，見單位開價合適，議價32萬元，以1,048萬元承接單位，呎價約12,611元。資料顯示，原業主於2008年以600萬元買入單位，持貨15年轉售，賬面賺約448萬元，物業升值約75%。

中原地產周世康表示，有居港未夠7年的內地專才，因受惠新印花稅措施，遂把握時機入市購入灣仔寶業大廈高層1室，實用面積440平方呎，兩房間隔，物業雖已有40年樓齡，但仍可承造30年按揭。業主放盤4個月，見市況淡靜，遂由750萬元劈價140萬元或19%，最終以610萬元易手，呎價13,864元。根據資料，同類單位2020年高位成交價達760萬元，是次成交金額為物業9年新低，重回2014年水平。原業主則於1999年以215萬元買入單位，雖然減價近兩成，但是次易手賬面仍獲利395萬元，賺幅逾1.8倍。

內地專才790萬買君傲灣兩房

美聯物業洗國章表示，將軍澳君傲灣2座極高層D室，實用面積438平方呎，兩房間隔，據悉，單位原放盤叫價808萬元，獲內地專才議價18萬元承接，成交價790萬元，呎價約18,037元。據了解，新買家為內地專才，一直計劃入市，鑑於施政報告推出樓市減辣措施，加上心儀上述單位質素，故決定入市自用。原業主於2006年11月以256.2萬元購入，是次轉手賬面獲利533.8萬，升值逾2倍。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



特區政府減辣激活樓市

最新一份施政報告正式出爐，當中最受關注的3項樓按措施分別為一、三大辣稅大幅調整，額外印花稅(SSD)適用年期由3年縮短至2年，買家印花稅(BSD)及新住宅印花稅(NRSD)的稅率由15%減半至7.5%；二、合資格外來人才的置業印花稅實施由「先徵後退」改為「先免後徵」；三、二手資助房屋的擔保年期由30年延長至50年。筆者認為，特區政府適時調整三大辣稅，可為置業人士減輕置業成本。現時市場觀望氣氛將逐步消除，買家有望加快入市決定，對現時疲弱的樓市亦帶來提振作用。

「先免後徵」助吸專才

而合資格外來人才的置業印花稅由「先徵後退」改為「先免後徵」，則有助吸引更多內地及海外專才留港發展。去年特區政府落實高層人才通行證計劃成效顯著，日前已接獲超過5萬宗申請，當中約3萬9千宗獲批。但舊有機制下，這批人才成為香港永久性居民後，才可申請退還已繳付額外的印花稅，即購買住宅物業時仍需要預先繳付15%的買家印花稅以及15%第一標準稅率從價印花稅，以致降低他們置業的意慾。

新措施推出後，他們只需要繳交第二標準從價印花稅，稅款負擔大幅下降。新措施配合早前放寬按揭成數上限措施下，可加快吸引這批專才留港定居，激活樓市交投。

加快二手居屋流轉

另外，在二手居屋樓齡日漸老化的情況下，將擔保期由30年放寬至50年是適時的做法。現時白居二買家購買擔保期內合資格的二手資助房委居屋，銀行批出的按揭成數及年期會較為寬鬆，一般會批出九成及25年還款期的按揭（俗稱925按揭）。但舊有機制下，購買臨近擔保期完結的二手資助房屋，銀行或會扣減按揭成數或還款年期，而過了擔保期的居屋，銀行更會要求買家進行壓力測試，使申請按揭時會更為困難。而高樓齡的二手居屋按揭擔保期漸減，買家可負擔能力內的屋苑選擇愈少，以致減慢居屋流轉速度。新措施推出下，更多高樓齡的資助房屋可落入房委會的擔保範圍，買家可以免壓測申請「925按揭」，有助中低收入的家庭更易上車。居屋賣家亦更易放售單位以作換樓用途，二手資助房屋市場的購買力可進一步釋放，對樓市有正面支持作用。

樓市減辣後內地專才買樓個案

單位	實用面積 (平方呎)	戶型	成交價 (萬元)	呎價 (元)
何文田站瑜一·天海2A座G樓 Maison D室*	889 (連469平方呎平台)	三房	3,111.5	35,000
荃灣區縮庭山1座高層A室	800	三房套房	962.3	12,029
將軍澳君傲灣2座極高層D室	438	兩房	790	18,037
灣仔寶業大廈高層1室	440	兩房	610	13,864

資料來源：發展商、中原、美聯 *一手單位

製表：記者 梁悅琴

大型二手屋苑本月以來成交表現

屋苑	成交量(宗)	按月變化
康怡花園	6	快追貼上月7宗
黃埔花園	8	比上月全月升1倍
美孚新邨	17	追上上月
沙田第一城	18	已超越上月全月13宗

資料來源：中原地產



◆沙田第一城本月以來錄得18宗成交，已超越上月全月宗數。 資料圖片