

細價樓 100 元印花稅 刺激購買力入市

新盤單日沽 405 伙 4 個月最旺

財政預算案公布後首個周末，至少5個新盤合共584伙齊齊推售，部分港九新界細價新盤單位受惠於新財案將400萬元或以下物業印花稅降至100元，它們的售樓處都出現逼爆的熱鬧場面，帶動整體一手銷情氣氛向好，全港新盤昨天合共售出405伙，為自去年10月公布施政報告後單日最旺成交。其中，首度開售的九龍城「南首」首批181伙全數沽清、鴨脷洲「Coasto」首批60伙售出86%單位，而屬次輪推售的元朗「朗天峰」，今批121伙亦售出逾95%單位。

●香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴



九龍城南首



元朗朗天峰

昨日全港一手盤銷情

Table with 2 columns: 樓盤 (Project Name) and 成交 (Sales). Total sales: 405 units.



鴨脷洲 Coasto



洪水橋滙都

累收約7,000票、樓花期約10個月的恒基地產與一本地家族合作之九龍城南首昨發售首輪181伙，涵蓋一房及兩房戶，折實價409.9萬元至728.6萬元。記者從昨早10時45分在中環IFC 1期寫字樓大堂所見，B組散客時段吸引大批準買家提早到場登記上售樓處，場面相當墟旺，人龍一度延伸至寫字樓外。不少準買家、經過市民都在現場駐足拍照，拍下場面墟旺畫面，有地產代理甚至大嘆「近幾年（新盤開售）都無見過咁多人」。

南首錄大手客連掃4伙

該盤首輪銷售分A、B兩組時段，A組大手客可購入2伙至4伙，B組散客可購最多2伙。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，昨日發售181伙全數沽清，套現逾9.6億元，當中錄得多組大手客人購買2伙或以上，包括1組大手客購入4伙及3組大手客各購3伙；用家及投資者各佔一半，預料短期內加推單位。

Coasto 加推 25 伙周三售

其他新盤方面，累收約1,100票，已屆現樓的宏安地產旗下鴨脷洲 Coasto 昨發售首輪60伙價單單位，涵蓋一房至兩房戶，一房折實381.6萬元入場，當中6伙單位折實價為400萬元或以下。昨早9時30分開始報到時，已有大批準買家到達銅鑼灣售樓處排隊報到，場面熱鬧。宏安地產執行董事程德韻表示，截至下午6時30分，項目沽出52伙，佔可供出售分層單位約86%，連同早前售出的3伙平台特色單位，項目累售共55伙，集團套現逾2.7億元。該盤昨晚隨即加推25伙，面積247至371方呎，折實價511.19萬至853.3萬元，並於本周三以先到先得方式發售。

朗天峰沽 116 伙接近售罄

嘉里建設旗下元朗朗天峰昨亦發售次輪121伙，面積245至446方呎，涵蓋一房至兩房戶，折實價347.2萬至625.7萬元，近三分之一（約38伙）單位折實價為400萬元或以下，昨早10時前已有大批準買家抵達售樓處報到區，現場2樓及3樓已排滿人龍。嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗表示，市場對該盤反應熱烈，截至約下午5時，已沽出116伙，佔可銷售單位逾九成半。連同上周六首輪推售，項目累售出366伙。

嘉里物業代理銷售及市場策劃高級總監盧永俊表示，昨日已被認購的單位中，有60%客戶來自元朗同區、屯門及天水圍等地，另外40%客戶來自港島及九龍區。嘉里物業代理銷售及市場策劃總監王維榮表示，該盤昨錄多宗大手買賣，最大手客選購2伙。至於昨最高折實成交價單位來自第1B座22樓A室，面積446方呎，金額為635.3萬元，折算呎價14,244元。

該盤昨晚隨即加推120伙，面積285至446方呎，涵蓋一房至兩房戶，扣減所有折扣及現金回贈後，折實價328.01萬至642.4萬元，呎價10,869至15,000元，並於本周四發售123伙。同時，首次推出全部10伙頂層特色單位於本周三招標發售。

滙都單日沽出 21 伙

同屬元朗，泛海國際旗下元朗洪水橋「滙都」昨續以市場震撼價推售125伙，部分單位折實價為400萬元或以下。泛海國際集團執行董事關傑林表示，截至昨晚項目單日沽出21伙，成交金額逾9,000萬元，包括第3座7樓B06單位3房戶，面積491方呎，以568.83萬元成交，呎價11,585元。

本月逾 2000 伙新盤出擊

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）財政預算案公布後，新盤爭相出擊，尤以受惠於400萬元以下物業印花稅降至100元的細價新盤最積極。至少有4個全新樓盤合共逾2,000伙單位計劃3月推售，包括昨日已推售的九龍城「南首」，還有天水圍「YOHO WEST PARKSIDE」、大埔「上然」第1期及西沙「SIERRA SEA」。

天水圍新盤周三發售首輪 119 伙

新地夥港鐵合作天水圍 YOHO WEST PARKSIDE 已公布首張價單105伙，以180天建築期付款及現金回贈計，折實平均呎價10,868元，一房折實302.5萬元入場，並已加推55伙，折實平均呎價11,289元，一房折實344.6萬元入場。該盤昨晚落實於本周三發售首輪119伙，分A1組（可買2至4伙，但不可買多於1伙一房戶）、A2組（可買最多4伙，其中1伙需為三房戶）及B組（可買最多2伙），明天截票。該盤同時於本周三起推出9伙特色戶招標，並於本周四起截標。

同屬新界區，萬科香港位於大埔上然第1期最快周內公布首張價單，將不少於81伙，料一房及兩房單位佔70%，定價將參考東鐵沿線大型新盤的成交價，目標3月內開售。由於項目1期超過七成單位為中小型戶型，主打一房及兩房，料將有不少單位受惠預算案中的印花稅優惠。

此外，新地旗下西沙 SIERRA SEA 有望緊接天水圍 YOHO WEST PARKSIDE 推出，最快3月下旬登場，共有781伙。



● 天水圍 YOHO WEST PARKSIDE 提供 525 伙。資料圖片

計劃 3 月推售全新樓盤

Table with 2 columns: 樓盤 (Project Name) and 伙數 (Units). Projects include Sierra Sea, YOHO West Parkside, etc.

祥益：印花稅「甜招」助延續小陽春

預算案公布後 400 萬元以下二手成交個案

Table with 4 columns: 單位 (Unit), 面積 (Area), 成交價 (Sale Price), 呎價 (Price per sq ft). Lists various property transactions.

資料來源：中原、美聯及祥益



● 沙田第一城兩房單位以 408 萬元成交，原業主 2017 年持貨至今蝕 47 萬元沽出。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新一份財政預算案宣布100元印花稅的物業價值上限提高至400萬元，帶旺細價二手樓交投。祥益地產區域董事袁思賢表示，「甜招」一出該公司已錄得數宗二手買賣成交，由於新措施有助降低細價樓置業成本，不少租客及投資者已蠢蠢欲動，預約睇樓量及查詢量明顯增加，相信交投會進一步活躍，有助延續樓市小陽春。

一向是上車盤供應重點的屯門區近日頻錄400萬元以下二手成交，祥益地產區域董事邱家邦表示，屯門「邁亞美海灣」6座低層E室，面積447方呎，兩房一廳，獲區內垂青。據悉，新買家原為租客，見租約即將期滿，決定上車，加上業主累積減價達42萬元，遂以388萬元購入上址，呎價8,680元。原業主於2017年以約447萬元購入單位，賬面虧蝕約59萬元。

內地投資客「不睇樓」購屯門樓

除自住客外，市場更有內地投資客「不睇樓」以330萬元一次過付款購入屯門「錦華

花園」B座低層8室作收租之用。袁思賢表示，該單位面積353方呎，買家鍾情屋苑位於屯門市中心，交通四通八達，有感租務市場上更有優勢，加上原業主累積減價40萬元，以及單位內飽理，決定以330萬元購入，呎價9,348元，屬市價。該單位現時市值租金約為1.2萬元，租金回報率4.4厘。

沙田第一城兩房 398 萬易手

其他地區方面，「沙田第一城」於預算案公布後即錄得第39座低層E室成交，單位面積284方呎，兩房間隔，叫價約408萬元，議價後以398萬元易手，呎價14,014元。中原地產伍錦基表示，買家為上車客，見單位只需付100元從價印花稅，即把握機會入市單位自住。原業主則於2017年以445元購入單位，轉手賬面蝕47萬元或10.6%。

美聯物業業容生表示，粉嶺「One Innovale」E座高層22室，面積301方呎，一房連儲物房設計。據悉，買家為同區分支家庭客，一直物色區內細價物業上車，

由於日前財案下調400萬元以下物業印花稅，而且屋苑樓齡新及配套完善，買家加快拍板，並於財案公布同日以395萬元購入單位，呎價約13,123元。原業主2022年12月以約436.7萬元購入單位，賬面蝕約41.7萬元或9.5%。

代理料本月二手註冊見 3000 宗

另一方面，美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，2月首27日全港二手住宅（包括私人住宅及公營房屋）註冊量合共錄2,405宗（註冊登記需時，個案一般主要反映1月市況），估計全月最終2,500多宗，將連跌3個月，並創一年新低。

不過，美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，2月樓市回暖，二手交投亦見好轉，加上日前公布的財案推出利好樓市措施，估計相關效應最快於3月下旬註冊量逐步反映，相信有助帶動3月二手住宅註冊量回升至3,000宗水平。不過，始終註冊個案屬滯後數據，預算案對樓市的影響相信要4月註冊量才會全面反映出來。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



退休人士申請按揭有法

買樓申請按揭，銀行會審查買家的財務狀況以及還款能力，但如果退休人士想買樓，但沒有固定月薪，又可否申請按揭？借款人申請按揭時需要向銀行證明有足夠還款能力，而普遍借款人都會以每月收入，證明符合「供款佔入息比率」要求。另一方法是以借款人的資產水平衡量可獲批之按揭金額，該方法適合有一定資產的退休人士所選用。

藉資產水平申請 最高批七成

一般而言，透過資產水平申請按揭，其「資產淨值」須等於或大於所購物業的價值，銀行才會批出最高七成按揭。而「資產淨值」是指借款人的合資格資產總額（扣除新買物業首期）減借款人的負債總額。可納入計算的合資格資產包括內地或國外的金融資產（現金、存款、股票、債券、開放式單位基金等）以及位於香港的物業。一般而言，現金、存款、外幣等資產，銀行會以過去3個月的平均值計算，無須打折。如為物業資產，銀行會以物業當前市值的50%計算，並再扣減其按揭貸款額（如有）。

子女作擔保人 還款期可延長

另外，退休人士亦要留意可承造的還款年期，現時大部分銀行採取「75減人齡」作為按揭最長還款年期的上限，最長還款期為30年。不過，由於退休人士年齡較高，故一般不能做足30年還款期，例如65歲人士申請按揭，理論上最長還款年期只有10年（75-65），如還款年期縮短，每月供款要求亦會相應增加。因此，借款人可嘗試尋找不同銀行查詢，市面上有個別銀行或以「80減人齡」計算最長還款年期。此外，如果有較年輕人士（子女）擔任擔保人，銀行會以擔保人年齡計算還款期，最長亦可達30年。

每一位退休人士的背景及財務狀況均有所不同，而每一間銀行對資產水平的審查及年期計算的方法亦有所不同，建議可以向不同銀行查詢及比較，亦可透過大型按揭轉介公司，協助選擇最適合的按揭計劃。