## 港島東屋苑租售或七三比

# 辣招遏市 二手死寂 轉買為租急升溫

香港文匯報訊（記者 方楚茵）政府對上周五突推「辛辣招」，增加物業交易成本，遏止炒風，令過去一周二手交投持續淡靜，觀望氣氛濃厚，購買力亦轉至租務市場，原本計劃買樓的買家加快租樓決定，帶動租務成交回升。

碧瑤灣
低層實用面積2119呎
月租約6.6萬元

傲雲峰
中層實用面積535呎
月租1.7萬元

屯門市廣場
中層實用面積399呎
月租8000元

維景灣畔
高層實用面積530呎
月租約1.65萬元

### 近日部分租務成交

| 單位 | 月租(元) | 回報率(厘) | 實用面積(呎) | 實用呎租(元) | 業主購入價(萬元) |
|---|---|---|---|---|---|
| 傲雲峰7座中層F室 | 17,000 | 9.1 | 535 | 31.8 | 225.2 |
| 碧瑤灣29座低層 | 66,000 | 8.85 | 2,119 | 31 | 894 |
| 維景灣畔3期12座高層H室 | 16,500 | 7.5 | 530 | 31 | 263 |
| 屯門市廣場8座中層C室 | 8,000 | 3.4 | 399 | 20.1 | 286 |
| 綠怡居5座中層G室 | 9,000 | 3.3 | 509 | 17.7 | 323.5 |
| 嘉湖山莊美湖居5座中層D室 | 8,800 | 3.8 | 544 | 16.2 | 276.8 |
| 泓景臺7座極高層G室 | 16,000 | 3 | 517 | 31 | 419 |

製表：香港文匯報記者 方楚茵　　資料來源：美聯、港置、祥益

嘉閣地產黃龍智表示，「雙倍印花稅」出台，用家傾向觀望選擇「轉買為租」，以致港島東區屋苑近日租務成交相對活躍，料本月屋苑租務、買賣比例有機會出現七三比局面。美聯高級營業經理郭景松表示，「辛辣招」出台後，港島南區碧瑤灣第29座低層四房一套戶以月租約6.6萬元租出，建築面積及呎租分別約2,332方呎及28元，實用面積約2,119方呎，實呎租約31元。業主於1999年以約894萬元購入單位，租金回報亦達8.85厘。

### 土瓜灣傲雲峰回報逾9厘

港置分行營業經理何尚恆指，土瓜灣區租務氣氛不俗，傲雲峰7座中層F室，建築面積為713方呎，實用面積535方呎，獲租客以月租1.7萬元承租單位，建築及實用面積平均呎租分別約23.8元及31.8元。原業主於2004年2月以225.2萬元購入上址，租金回報率高近9.1厘。

一向受內地客歡迎的西九龍區交投亦放緩，買家轉買為租，美聯區域經理麥國良指，大角咀瓏璽第8座中層D室，建築面積約1,272方呎，實用面積約1,018方呎，剛以月租約3.6萬元租出，建築面積呎租約28元，實用呎租約35元。原業主於2011年7月以約1,463萬元以一手盤購入，一直出租至今，回報率接近3厘。

### 瓏璽海景戶實用呎租48元

港置助理區域經理文愛玲亦表示，瓏璽1座高層A室，單位建築面積1,848方呎，實用面積1,459方呎，4房間隔，望優質海景，租客以月租7萬元承租單位，建築面積呎租約37.9元；實用面積呎租近48元，原業主於2011年7月以約4,211.4萬元購入單位，租金回報率接近2厘。

美聯分行首席高級營業經理蕭偉康表示，將軍澳維景灣畔3期12座高層H室由外區租客以約1.65萬元月租承接。單位建築面積約723方呎，實用面積約530方呎，2房2廳，月租約1.65萬元，建築面積呎租約23元，實用面積呎租約31元。原業主於2002年5月斥資約263萬元入市該戶，租金回報率逾7.5厘。

### 屯門市廣場月租8000元

屯門區租務市場亦錄多宗租務成交，祥益分行主管陳秀春表示，屯門兆畦苑錄區內客「即睇即租」成交，單位為屋苑的B座高層16室，實用面積374方呎，建築面積498方呎，獲區內客以6,800元租入，實用面積呎租18.2元，建築面積計算呎租為13.7元。業主於今年1月以約195萬購入上址，持貨1個多月，租金回報率可達4.2厘。

屯門市廣場第8座中層C室亦獲區內客承接，祥益營業經理袁思賢指出，該單位實用面積399方呎，建築面積550方呎，獲區內客以8,000元租入該單位，實用面積呎租20.1元，建築面積呎租為14.5元。業主於2012年10月以約286萬購入，業主持貨不足4個月，租金回報率達3.4厘。

■張炳良昨提醒市民入市前要作審慎考慮。 資料圖片

## 張炳良：新招效力暫難評估

香港文匯報訊（記者 陳錦燕）為壓抑樓市熾熱情況，港府對上周五再推兩項措施，進一步打擊樓市炒賣活動。運輸及房屋局局長張炳良昨表示，新招才剛推出，現時要評估其效力仍然太早。他強調，新措施並非稅項措施，而是要增加物業交易成本，以打擊投資客，提醒市民入市前要作審慎考慮。當局會繼續穩步推出私人住宅的土地供應，以及推動公屋和居屋的發展。

政府於對上周五突推兩項新招，包括提高印花稅及收緊按貸，以進一步壓抑火熱樓市。張炳良昨日表示，兩項樓市措施，目的是令樓市穩定健康發展。當局正留意措施推出後的市場狀況，但由於措施才剛推出數天，現時要評估其效力仍然太早。

### 增炒賣成本 新招非稅項

他又強調，新措施並非稅務措施，不是要增加庫房收入，而是要增加物業交易成本，望市民入市更小心。他又說，預計未來數年一手私人住宅會有穩定供應。而在未來3至4年，估計將有6.7萬至6.8萬個單位供應市場，其數目較以往為多，相信能有足夠供應。當局會繼續穩步推出私人住宅的土地供應。另外，針對低收入家庭的公營房屋需要，當局亦會緊湊推動公屋和居屋的發展。 (尚有相關新聞見A23)

# 內地客200萬雙辣稅買奧城

## 助子女上車 「廿四孝」捱17萬雙倍稅

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府再出新招後，部分手頭已有物業的買家仍然肯付雙倍印花稅買入自住。西環嘉輝花園獲一已有住宅物業的「廿四孝」父母，以391萬元買入C座高層1室予子女自住，新買家要繳付雙倍印花稅，稅款為17.595萬元。

中原顧偉瀚表示，該單位實用面積281方呎，建築面積370方呎，擁開放式間隔，景觀開揚，附雅致裝修，原業主原先與新買家達成共識以395萬元成交，惟簽約當日(2月22日)，政府突然出招，雙方再議價後，原業主於2月24日同意減價4萬元至391萬元將單位易手，建築面積呎價10,568元，仍屬市價。

據悉，新買家已有另一間住宅自住，因子女需要而買入此物業作自住用，但其子女又未有能力找銀行上會，因而自己繳付雙倍印花稅買入此單位，稅款為17.595萬元，加稅後共斥資約408.6萬元。原業主則於2011年2月以282萬元購入單位，剛滿SSD期限即沽貨套現，是次轉手賬面獲利109萬元，單位升值約39%。

■一手銷情急放緩，昨日一樓盤於尖沙咀的售樓處外，代理呆企等客。 劉理建 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府出新招後，一手盤銷情持續放緩，昨日只有16宗成交，按周大跌70%，以上車盤元朗尚悅最受捧，售出9伙。消息又指，一名內地客斥資890萬元向九龍建業買入大角咀奧城．西岸6樓A室，買家要支付BSD及雙倍印花稅合共200.25萬元，該單位建築面積594方呎，以890萬元計，呎價近1.5萬元。

### 新盤售16伙 按周少70%

其他新盤方面，消息指，信置等於大埔溢玥．天賦海灣昨再售出第11座低層A室，建築面積1,507方呎，實用面積1,167方呎，售價1,213萬元，建築呎價8,054元，實用呎價10,400元。至於同系天賦海灣1期亦售出第21座中層D室，建築面積1,246方呎，實用面積962方呎，售價1,200萬元，建築呎價9,636元，實用呎價12,481元。

二手交投持續淡靜，尤以逾千萬元豪宅區影響最大，香港置業九龍區高級營業董事姚偉南表示，昨日九龍區二手交投按周再跌30%至40%，不少屋苑均見零成交，中原地產太古城東山閣助理區域營業經理趙鴻運亦稱，太古城昨日亦未有成交。

### 首置客支撐細價樓交投

反而細價盤仍有首置客源，中原地產鄧偉元表示，葵涌區住宅物業以細價樓為主，即使政府實施雙倍印花稅及收緊九成按揭的樓價上限措施，交投量仍與出招前相若。其中葵芳閣第2座高層D室，建築面積486方呎，實用面積397方呎，剛以345萬元易手，呎價7,099元。買家為外區用家，稱樓價300萬元左右的鐵路沿線盤源買少見少，遂把握入市機會並還價洽購，終獲業主減價5萬元，即時落實承接。原業主於1984年以約31.25萬元一手買入上址，持貨約29年，現帳面獲利約313.75萬元，單位升值10倍。

中原地產黎浚宇表示，沙田帝堡城第5座低層H室，建築面積718方呎，實用面積547方呎，兩房間隔，剛以540萬元易手，建築呎價7,521元，新買家為換樓客。據了解，原業主則於2000年以283萬元購入物業，持貨約13年，今次易手賬面獲利約257萬元，單位升值約90.8%。

### 周末一手盤銷情

| 樓盤 | 銷情 |
|---|---|
| 元朗尚悅 | 9 |
| 元朗RESIDENCE譽88 | 3 |
| 油塘 OCEAN ONE | 1 |
| 大埔天賦海灣 | 1 |
| 大埔溢玥．天賦海灣 | 1 |
| 大角咀奧城．西岸 | 1 |
| 合計： | 16 |

製表：香港文匯報記者 梁悅琴