

二手樓「融雪」 新界最標青

業主持續讓步 「付稅成交」頻現

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市經歷2個多月的「冰封期」後，近日終於開始「融雪」。中原地產統計十大屋苑周末交投量按周彈升2.25倍，過去兩日成交26宗，個案繼續集中在新界區，僅沙田第一城及嘉湖山莊就錄得19宗成交，佔成交量76%。業界指，最近市場上更增加多宗「付稅成交」，顯示曠日持久的靜市下，業主及買家終於肯面對現實，推動大市交投上升，預料下周成交價持續靠穩。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，用家市場繼續支持樓市，願讓步減價的業主持續增加，刺激用家入市意慾提升，加上環球持續推行量化寬鬆措施，近期亦有個別本地銀行減按息，利好因素增加買家入市意慾，帶動住宅市場成交回暖。

中原稱一手新例促交投

根據該行統計，成交主要來自新界區的中細價樓盤，屬於用家市場。中原黎宗文表示，沙田第一城錄得9宗成交，比上周末增加2倍。黎氏指，由於二手業主議價空間擴大，加上一手條例生效後，發展商暫停推盤，令新盤市場出現真空，買家於是在二手市場覓盤，帶動沙田第一城成交回升。該屋苑本月至今暫錄約30宗成交，較上月同期約20宗明顯上升。

第一城嘉湖撐起大市

天水圍嘉湖山莊過去兩日更錄得10宗成交，與沙田第一城一起「撐起大市」。利嘉閣文家輝指，嘉湖山莊部分業主願意擴大議價幅度，加速準買家入市步伐，支持該屋苑本周交投續升。如樂湖居14座中層D室的成交個案，實用面積551方呎，業主原開價298萬元，終減至290萬元易手，呎價折合約5,263元（單位屬事故同層，故造價低市價約3%）。

另一代理行美聯物業統計十大屋苑兩天亦錄得約25宗成交，較上周末12宗錄得逾倍升幅。美聯集團執行董事陳坤興表示，目前只得零星新盤可供推售，吸引部分資金回流二手市場，加上部分業主態度軟化，令成交有顯著升幅。利嘉閣地產十大屋苑兩日錄得23宗，按周上升約53%。

值得一提的是，不少業主及買家有見近日交投淡靜，加上各國接連放水，最終決定面對現實，市場湧現一批「付稅成交」（見表）。代理指，個別業主因為額外印花稅（SSD）「埋尾」，只需支付5%，擔心還實價錢更低，故寧願SSD亦沽貨套現。另一邊廂，有買家則有見現時價錢吸引，雖然要支付高昂稅項，增加入市成本，但在資金少出路的情況下，亦終於入市。

富澤花園交稅逾二百萬

其中，北角富澤花園成交個案所涉稅項高昂。中原陳淑強稱，富慧閣高層C室，實用面積696方呎，剛以未扣除稅款的980萬元「面價」成交，呎價11,779元。因買家是內地人，需付買家印花稅（BSD）及雙倍印花稅（DSD），合共相等於樓價22.5%，變相於成交價外，需再支付金稅額高達220.5萬元，相當「重皮」。

另外，屯門怡峰園則錄得業主蝕SSD沽貨套現個案，祥益地產張淑燕表示，單位為2座低層F室，實用面積660方呎，以456萬元成交，呎價6,909元。由於原業主持貨不足2年，單位需繳付5%額外印花稅（22.8萬元），但扣除金額外，帳面仍獲利101.2萬元。

注目個案付稅金額情況



富澤花園
BSD DSD
220.5萬元



慧景軒
BSD DSD
64.94萬元



錦繡花園
DSD
57.6萬元

最新減價成交個案

單位	實用面積	成交價	減幅
屯門盈豐園2座高層B室	390方呎	247萬元	53萬元 (17.6%)
馬鞍山中心1座高層H室	468方呎	426萬元	64萬元 (13.0%)
將軍澳新寶城5座低層E室	436方呎	412萬元	48萬元 (10.4%)
元朗蝶翠峰10座低層F室	461方呎	314.8萬元	20.2萬元 (6.0%)
將軍澳中心9座中層E室	384方呎	418萬元	22萬元 (5.0%)
長沙灣泓景臺7座高層G室	511方呎	560萬元	22萬元 (5.0%)
鯉魚涌太古城智星閣高層E室	502方呎	682萬元	18萬元 (2.5%)

註：個案均為獲利個案。

資料來源：中原、美聯、祥益、港置、利嘉閣及世紀21奇豐

近日部分「付稅成交」*個案

單位	實用面積	成交價	需付稅項	稅項所涉金額
北角富澤花園富慧閣高層C室	696方呎	980萬元	15%BSD、7.5%DSD	220.5萬元
天水圍慧景軒2座中層G室	544方呎	333萬元	15%BSD、4.5%DSD	64.94萬元
元朗錦繡花園O段河北11街單號屋	962方呎	768萬元	7.5%DSD	57.6萬元
屯門怡峰園2座低層F室	660方呎	456萬元	5%SSD	22.8萬元
灣仔新香園大廈低層F室	285方呎	350萬元	4.5%DSD	15.75萬元
荃灣立坊低層01室	244方呎	298萬元	5%SSD	14.9萬元
屯門兆禧苑D座高層9室	351方呎	208.8萬元	3%DSD	6.26萬元

*「付稅成交」意思包括付買家印花稅（BSD）、額外印花稅（SSD）、雙倍印花稅（DSD）個案

製表：記者 顏倫樂

代理疑現新例後「第一滴血」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近日市場流傳一段「whatsapp」訊息，內容主要提到地產代理監管局「放蛇」，一名代理因回答一個「未經同意發售的一手盤」的相關資料，被當局調查。本報昨日致電地監局查詢，未獲正面回覆，當局只表示不會評論有關一手樓盤實施的巡查行動，但今日會有進一步回覆。

地監局拒回應「放蛇」

根據地監局早前發布的執業通告，《一手住宅物業銷售條例》實施後，地產代理不得對任何未依新例程序（7日前派樓書、3日前派價單）下發售的新盤作任何介紹，亦不可自行發布任何與新盤相關的宣傳物品。近日代理業界流傳一段「whatsapp」訊息，疑似有代理被當局放蛇「捉到正」，正被檢查。

該訊息內容說：「各位請你哋警覺性高一點，最近有一個真實個案，一個經紀以前在公開網站發布新盤資料，地監局『放蛇』聯絡此經紀，起初搵二手盤，開始熟絡便問一手盤，經紀不虞有詐，如常解答，結果被起訴。」訊息未段更有溫馨提示：「提醒大家如有客問一手，答唔好意思由於監管局新政策，所有未經同意發售的一手盤，我哋係唔可以作任何介紹。」

一手盤母親節一宗成交



由信置發展的九龍城The Avery計劃本週三中午起，以原價重推最後21伙，而展銷廳亦於本月11日重開。

記者黃子慢 攝

香港文匯報訊（記者 黃子慢）一手新例實施超過一周，市場仍然只有何文田DUNBAR PLACE及粉嶺逸峯2個新盤推售，市場觀望情緒濃厚。根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，截至昨晚9時15分，只有DUNBAR PLACE於昨日的母親節錄得一宗成交，計及周六沽出1伙，DUNBAR PLACE合計沽出2伙，新

盤周六、日銷情持續慘淡。

DUNBAR逸峯一周合沽12伙

一手市場經歷多個打擊後，市場交投持續放緩。根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，於過去7天內，何文田DUNBAR PLACE共錄得4宗成交，成交價介乎於2,374.3萬至3,940.9萬元；至於以中細價盤為主的粉嶺逸峯則共錄得8宗成交，單位分佈於1、3及5座，成交價介乎於約392.7萬至589.6萬元。

至於計劃本週三中午起以原價重推最後21伙的九龍城The Avery，發展商信置營業部聯席董事田兆源表示，新價單21伙單位中，有3伙為特色單位，包括26樓A室天台花園戶，實用面積305方呎，另設天台135方呎，售價804萬元，平均呎價26,361元；26樓B室天台花園戶，實用面積316方呎，另設天台143方呎，售價813.9萬元，平均呎價25,756元；5樓B室平台花園戶，實用面積316方呎，另設平台149方呎，售價601.8萬元，平均呎價19,044元。

5月一手登記彈升逾九成

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，根據土地註冊處數據所得，5月首9天全港勁錄794宗一手住宅物業買賣登記，較4月同期的416宗升逾9成。而且，同期物業成交總值亦按月回彈65%至約37.37億元。由於本月首9天的一手住宅物業買賣登記數據為較早前4月下旬的成交量，數字反映大部分發展商均在新例實行前夕減價盡沽餘貨，激起一股短暫熱賣浪潮，令成交量上升。

溫哥華新盤兩日售13伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）另一方面，由於目前本港僅2個新盤可供發售，於這段「真空期」內，不少地產代理以銷售海外樓盤增加盈利「止血」。中原地產過去周六日展銷來自加拿大溫哥華River Green，兩日錄210組客人參觀，售出約13伙。另外，中原地產項目部營業董事許大衛表示，中原地產代理中山時代傾城，亦有110組客參觀，售出15伙。

投資者為主。

香港置業表示，4月只錄2宗摩貨註冊，連續3個月每月僅錄兩宗摩貨註冊，而加上1月只錄1宗個案，本年首4個月摩貨註冊共錄7宗，相比去年首4月的17宗按年回落近6成（即59%）。另外，首4個月摩貨註冊佔整體二手註冊比率為0.04%，相比去年全年的0.07%進一步減少，更創1996年有紀錄新低。

香港置業高級執行董事伍劍業指出，以按年平均每月摩貨註冊比較的話，本年首4個月平均每月只有約2宗摩貨註冊，相比去年平均每月約4宗繼續回落，而上述兩年之數字相比2011年平均每月44宗大幅下跌。

環球大廈低層減價放租



中環德輔道中19號環球大廈703室面積3,208方呎，意向平均呎租52元。

香港文匯報訊 自政府針對非住宅物業市場推出辣招調控樓市，部分業主「轉賣為租」，使租賃市場轉旺。美聯商業營業董事蕭惠碧表示，中環德輔道中19號環球大廈703室面積3,208方呎，意向平均呎租52元，意向租金16萬元，但若有優質租客承租，業主願意調低至每呎40餘元。

蕭氏續稱，環球大廈屬中環區內核心地標，不單位於港鐵站上蓋，鄰近亦有機場快線、電車及香港渡輪碼頭等，管理配套成熟完善，吸引多間上市公司、銀行、律師行及證券金融公司進駐。該大廈其他樓層物業叫租介乎56至70餘元，以同區甲級商廈呎租比較，是次物業租金實屬低價之選，加上同區甲級寫字樓坐享開揚景觀源十分罕有，以現時港島核心商業區寫字樓的空置率平均低於一成，物業更見搶手。

私宅摩貨 全港上月兩宗

香港文匯報訊（記者 劉南漢）政府於2010年8月起禁止新盤樓花摩貨轉售，加上額外印花稅（SSD）、加強版額外印花稅（SSD2）、買家印花稅（BSD）及雙倍印花稅（DSD）等多項新稅打壓下，二手私人住宅「摩貨」宗數連續八個月在個位數字徘徊，4月全港僅錄2宗。

悉數來自荃灣立坊

中原地產研究部引用土地註冊處資料顯示，4月以確認身份轉讓的二手私人住宅「摩貨」（包括二手樓花）買賣合約登記錄得2宗，悉數來自荃灣立坊，總值846.0萬元。宗數與3月持平，而金額則跌78.4%。在登記比例方面，「摩貨」宗數佔同期整體二手私人住宅買賣登記宗數0.09%，較3月的0.06%上升0.03個百分點。該部高級聯席董事黃良昇指出，摩貨宗數連續八個月在個位數字低水平徘徊，而現時本港樓市以用家及長線