辣招盤鬆綁三年賺60%

東環轉手袋203萬 短炒絕跡樓價照升 半新盤受捧

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港快將步入加息周期，後市被不明朗因素籠罩，不少買家都趁最近樓價高企將物業易手，尤其一批已過額外印花稅（SSD）3年期限的物業，部分白表居屋以至半新盤鬆綁單位成交價仍比3年前大升近60%，但後市變數多，這類投資者將會是市場首批拋售單位的人士，對樓市影響不可輕視。

利嘉閣地產彭錦添表示，青衣居屋青華苑A座一個低層04室單位，實用面積約363方呎，一房間隔，原業主見單位SSD「鬆綁」隨即放售，輕微議價10萬元便已成功易手，單位最終以465萬元易手，相比3年多前的入手價295萬元足足賺了170萬元或58%。

青華苑天晉樓價翻一半

半新盤東涌東環亦錄得一宗SSD鬆綁易手賺幅逾50%的個案。涉及單位在3A座低層08室，利嘉閣地產劉景駿表示，單位實用面積約377方呎，一房連書房及開放式廚房間隔，外望樓景。原業主開價588萬元，近日獲上車客輕微議價3萬元後承接，單位最終以585萬元沽出，實用呎價約15,517元。原業主於2015年1月以約381.7萬元購入上述單位，持貨滿3年轉手，賬面獲利約203.3萬元，物業升幅約53%。

另一個半新盤將軍澳天晉IIIA期1A座中層C室亦錄SSD鬆綁成交。利嘉閣地產梁木勇表示，單位實用面積約365方呎，一房間隔，外望樓景。原業主約於3月底起放售，原開價約760萬元，近日獲買家議價50萬元後承接，單位最終以710萬元易手，實用呎價約19,452元。原業主於2014年9月以約477.3萬元購入物業，持貨滿3年轉手，賬面獲利約232.7萬元或約49%。

新界區中細價單位交投暢旺，世紀21奇豐物業莊瑞生表示，馬鞍山聽濤雅苑7座低層E室，實用面積503方呎，2房2廳間隔，坐向東北望園景。單位原開價775萬元，放盤1個月獲上車客以770萬元承接，實用呎價15,308元。原業主於2015年3月購入上址，當時作價528萬元，亦於SSD期限過後易手，逾3年賬面獲利242萬元，單位期內升值約46%。

穗禾苑544.8萬破頂沽

世紀21陽光物業陳世民表示，火炭穗禾苑E座高層07室，實用面積473方呎，2房間隔，坐向東南，外望城門河畫舫景及沙田市中心遠山景，附設大露台，屬該屋苑則王戶。單位原開價580萬元，放盤1個月以544.8萬元沽出，實用呎價11,518元，造價及呎價同創該屋苑同類型單位新高。新買家為一對準新人，睇樓兩天即決定購入上述單位。原業主於2015年4月購入上址，當時作價412.8萬元，持貨3年滿SSD期沽售，賬面獲利132萬元，單位期內升值約32%。

■青華苑一個「鬆綁」戶以465萬元易手，單位較3年前的入手價足足賺了170萬元或58%。 網上圖片

◀天晉一房戶額印鬆綁，日前以710萬元易手，單位升值約49%。 資料圖片

▲穗禾苑則王近日以544.8萬元沽出，創屋苑同類型單位新高。 資料圖片

近期SSD鬆綁成交個案

單位	實用面積	成交價	買入價(買入時間)	賺價/賺幅
青衣青華苑A座低層04室	363方呎	465萬元	295萬元(1/2015)	170萬元 / 58%
東涌東環3A座低層08室	377方呎	585萬元	381.7萬元(1/2015)	203.3萬元 / 53%
將軍澳天晉IIIA期1A座中層C室	365方呎	710萬元	477.3萬元(9/2014)	232.7萬元 / 49%
馬鞍山聽濤雅苑7座低層E室	503方呎	770萬元	528萬元(3/2015)	242萬元 / 46%
奧運站帝峯·皇殿7座低層C室	758方呎	1,850萬元	1,343萬元(3/2015)	507萬元 / 38%
火炭穗禾苑E座高層07室	473方呎	544.8萬元	412.8萬元(4/2015)	132萬元 / 32%

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

SSD遏炒賣 二手盤源減

特稿

2010年以前樓價飛升，同年11月港府首次公佈額外印花稅（SSD）措施，原意是希望遏抑短期投機活動、緩和樓價進一步升溫，至2012年10月將措施加強，包括向上調整稅率並延長措施期限。8年過去，短期炒賣已然停頓，但不代表投機活動減少，投資者大多會看3年內的樓價升跌，或自住或放租，同時亦相對較有實力，只要後市負面因素出現，這類投資者將會是市場首批拋售單位的人士，對後市影響不可不察。

2010年以前，由於利率極低及流動資金充裕（美國當時正在增加量化寬鬆措施的規模），加上住宅供應緊張，當年港府認為樓市正處於非理性的熾熱狀態，於是在同年11月推出多輪需求管理措施，其中之一就是額外印花稅（SSD），原意是希望遏抑短期投機活動、緩和樓價進一步升溫。在該措施下，買家於6個月至2年內易手住宅物業，就須要繳交5%至15%額外印花稅。

今年首季每月繳SSD僅42宗

2012年10月，港府進一步加強額外印花稅的內容，俗稱「SSD2」，適用期由2年延長至3年，首半年轉手稅率由15%加至20%；半年至一年由10%加至15%；一年至三年由5%加至10%。

自2010年後的3年，樓市炒賣情況幾乎全面絕跡，短期轉售個案（包括確認人轉售及廿四個月內轉售）於2011年每月平均宗數仍有約1,501宗，2012年平均數已明顯大跌至約661宗，而2013年數字再進一步減少，當年4月至12月平均只有約131宗。至今年首季，根據稅務局資料，平均每個月須要繳交額外印花稅的宗數只餘下約42宗。

不過，措施亦有後遺症，主要體現在二手交投量之上，由於買入後要「坐監」3年，市場二手放盤量不斷萎縮。根據美聯物業及土地註冊處資料，2010年二手住宅物業成交量全年有近12.4萬宗，2017年全年已跌至4.5萬宗，較措施未推出前少了7.9萬宗或64%。

投資者或減價沽貨

8年彈指過去，市場的確少了「炒風」，但中短期投資風氣卻不斷升溫，但所幸這批投資者較有實力，面對市場出現風險時的抗跌力亦較強，但不代表這批投資者不會在跌市時拋售物業，最近一段時間不少市場放盤或成交都屬於3年SSD「刑滿」的住宅單位，往後相信情況會持續，他們對於市況變化較為敏感，往後樓市回落時會否因而減價急售值得留意。

■香港文匯報記者 顏倫樂

■投資者面對樓市出現風險時抗跌力較強，但不代表他們不會在跌市時拋售物業。 資料圖片

豪宅續旺 SHOUSON PEAK呎售8.1萬

■新地SHOUSON PEAK 19E號洋房以2.6226億元售出，呎價81,498元。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅新盤繼續成搶手貨。新地以招標形式出售壽臣山SHOUSON PEAK壽山村道19E號洋房，落實以2.6226億元售出，實用面積3,218方呎，平台與花園面積分別717方呎及1,060方呎，呎價81,498元。

悅雅提價加推14伙

上車盤續搶攻，雅士圖遠東置業旗下長沙灣悅雅昨加推14伙，分佈於11、22及23樓，實用面積由173方呎至338方呎，定價由414.4萬元至867.1萬元，提供最高4%折扣優惠，折實價由397.8萬元至832.4萬元，折實平均呎價24,023元，較上一批加價3.1%，較今年1月推出的首張價單平均呎價20,627元貴16.5%。

當中最貴的單位為22樓C室，實用面積338方呎，折實價832.4萬元，折實呎價2.46萬元。最平單位為11樓A室，實用173方呎，折實價397.8萬元，折實呎價約2.3萬元。

由於未有大型新盤推售，昨日新盤以銷售貨尾為主，售出18伙，除了SHOUSON PEAK售出1伙洋房外，其他錄得成交的一手盤包括海之戀·愛炫美、MALIBU、君豪峰、ONE HOMANTIN、滿名山、皓畋等。

本月一手登記逾1700宗

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，據資料顯示，本月首19日一手私樓註冊量已錄1,716宗，比起上月總數741宗高出約1.3倍，並已創7個月新高，而全月有力挑戰2,000宗。一手私樓註冊量表現突出，主要因上月熱賣的將軍澳大型新盤MALIBU大部分成交個案於本月註冊登記，而本月迄今一手私樓註冊量最多的新盤項目為MALIBU，其次則為西區63 POKFULAM、沙田薈蕎及筲箕灣香島等。

私樓註冊量料達6300宗 一年最旺

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）農曆年後，市民入市意慾回升，令4月註冊量及金額均告上升。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，在不包括一手公營房屋之下，4月首19日一手私樓及二手住宅註冊量共錄4,544宗，宗數已超越3月總數4,377宗，估計本月最終可達6,300宗。屆時除將為10個月以來首次重上6,000宗水平外，甚至更創一年新高。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至4月18日，今年4月份二手暫錄2,366宗成交，總值190.1億元，預計整月登記約4,300宗及345億元，按月分別上升30.3%及30.2%，宗數將創2015年1月4,537宗後的逾三年按月新高，註冊金額將創2012年3月398.9億元後的逾六年按月新高。

二手成交金額料創六年新高

他指出，4月份美孚新邨、嘉湖山莊、沙田第一城及太古城，分別暫錄29宗、28宗、20宗及15宗成交。

不過，二手市場盤源仍然短缺，中原數據顯示，全港十大屋苑截至4月20日，約有1,718個放盤單位，較上月同期1,739伙下跌1.2%，當中鰂魚涌康怡花園跌幅最大，由110伙減少9.1%至100伙。而業主眼見盤缺，不理近期的負面因素，紛調高叫價，十大屋苑中藍田麗港城加價最多，呎價由1.38萬元至升至1.46萬元，升幅近6%。

麗港城叫價調高6%

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指出，本月首19日二手住宅註冊量錄2,828宗，雖然仍與上月總數3,636宗相差約22.2%，但相信全月最終可重上4,000宗水平之餘，並有望達至4,300宗。

今年車位註冊逾38億創新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）車位售價持續攀升，且出現量跌價升局面。香港置業行政總裁李志成表示，據土地註冊處最新資料顯示，今年首季錄得2,278宗純車位註冊，雖較去年第四季的2,390宗下跌約4.7%，但仍穩守逾2,000宗。至於註冊金額方面，全季錄約38.16億元，較去年第四季約36.69億元增加約4%，表現與註冊量互相背馳；若按年同期作比較，更創出有紀錄以來同期新高。

■今年首季平均每宗純車位註冊金額攀升至約167.5萬元。 資料圖片

純車位註冊「量跌額升」下，今年首季平均每宗純車位註冊金額攀升至約167.5萬元，較去年第四季約153.5萬元上升約9.1%；而較去年首季約143.6萬元更上升約16.6%。

100萬內車位買少見少

按金額細分首季純車位註冊量表現，價值50萬元或以下純車位錄得93宗註冊，較去年第四季的160宗大跌約41.9%，跌幅居首；價值50萬元以上至100萬元的純車位錄得535宗註冊，較去年第四季的567宗下跌約5.6%，跌幅居次；而價值100萬元以上的純車位錄得1,650宗註冊，較去年第四季的1,663宗微跌約0.8%。

此外，價值100萬元或以下註冊量佔整體純車位註冊量比率每況愈下，去年該比率已跌至約33.2%的歷史新低紀錄，今年首季更進一步跌穿30%水平至約27.6%，反映該類銀碼的純車位已經「買少見少」。

按宗數排行，今年首季錄最多純車位註冊為西貢傲瀧，錄得162宗；荃灣柏傲灣錄得74宗註冊，排名次席；而荃灣環宇海灣錄得65宗註冊，排名第三。

花都車位180萬沽破頂

世紀21黎樹森表示，粉嶺花都廣場1樓一個單號車位昨以180萬元易手，創屋苑車位造價新高，打破本周初所創176萬元紀錄。原業主於2017年以150萬元購入，持貨約1年，賬面獲利30萬元，升值近20%。世紀21物業（荃灣）宋曉軍表示，荃灣環宇海灣位於G樓單號車位亦以168萬元沽出。