蝕讓潮加劇 單月逾廿宗

賣方合計損失超3800萬元

新冠肺炎疫情突襲，本港經濟雪上加霜，投資者紛斬纜賣樓，昨單日再添6宗損手成交，包括九龍塘尚御業主持貨10年慘蝕逾300萬。而本港出現首宗新冠肺炎確診病例至今，二手樓已錄超過20宗蝕讓個案，連同稅項及雜費計，合共蒸發逾3800萬元資金。

大公報記者　林惠芳

本港經濟受修例風波折騰逾半年，踏入2020年稍稍短暫喘息，又不幸遇上新冠肺炎疫情。樓市被負面消息打擊，投資者連環劈價出貨，樓價一浪低於一浪，蝕讓成交漸增，單計過去約1個月，市場已錄得約21宗帳面蝕讓或明賺暗蝕個案，賣方合共損失超過3800萬元，即平均每宗損手約180萬元。

尚御10日連錄2宗蝕讓

其中，九龍塘豪宅尚御10日連錄2宗蝕讓，最新涉及尚御3座中層B室，實用1608方呎，消息指由3330萬元減價至3080萬元連車位售出，實用呎價19154元。據資料，原業主於2010年3月以3141萬元購入，當年額外以約118萬元購入車位，持貨近10年帳面貶值5.5%，惟連同釐印費等支出，今次沽出物業實蝕約340萬元離場。

今次是尚御過去10日內第2宗損手成交，本月中旬，有「東涌富婆」之稱的唐姓資深投資者，劈價750萬元賣出尚御1座極低層D室，實用1614方呎，作價2250萬元，實用呎價13941元，持貨10年連使費料蝕超過600萬元。

屯門滿名山再有投資者斬纜。據土地註冊處資料，滿名山滿庭12座低層C室，實用624方呎，日前以680萬元賣出，原業主於2016年9月以約699萬元購入，採用「1838一按計劃」，即1838天內供息不供本，持貨4年賣出，帳面蝕約19萬元，連當年入市支付雙倍印花稅及其他使費，料共蝕約78萬元。今次是滿名山過去1個月第2宗投資者損手離場成交。

多個數年前以高價開售的市區單幢樓，最近連環出現業主蝕賣單位。消息指，紅磡何文田山畔低層F室，實用347方呎，原業主叫價728萬元，剛減至690萬元賣出，實呎19885元，較5年前一手買入價僅升約2%，扣除使費料蝕約17萬元。

譽都9年貶值3.2%

其次，筲箕灣譽都高層A室，實用446方呎，本月以813萬元轉手，實呎18229元，原業主早於2011年以840萬元購入，9年帳面貶值27萬元或3.2%，連使費料損手逾66萬元離場。另西營盤明德山高層F室，實用390平方呎，業主於2016年以840萬元購入，日前以880萬元易手，帳面雖賺40萬元，惟扣除雜項支出，料微蝕數千元使費離場。

中原地產副區域營業經理王勤學稱，元朗世宙1座高層F室，實用534方呎以735萬元易手，實呎13764元。原業主2016年8月以716.8萬元購入，帳面賺18.2萬元，但扣除雜項開支料蝕近16萬離場。

▼負面消息衝擊樓市，過去約1個月市場已錄超過20宗帳面蝕讓或明賺暗蝕個案

新冠肺炎後二手矚目損手成交

單位	實用面積（呎）	成交價（萬元）	呎價	蝕讓金額*（萬元）
九龍塘尚御3座中層B室連車位	1608	3080	19154	340
東九龍啓德1號2期3座高層H室	375	765	20400	45
大圍金獅花園2期金滿閣高層08室	321	500#	15576	140
赤柱富豪海灣C型單號洋房	3034	6700	22083	950
大埔比華利山別墅萊茵道單號屋	1606	1800	11208	110
西貢逸瓏園2座地下連花園特色戶	986	1700	17241	190
大埔天賦海灣11座高層B室連車位	1348	1900	14095	150
上水天巒加倫大道單號屋	1588	2130	13413	1160

*蝕讓金額包括稅項及雜費　#包SSD　大公報記者林惠芳製表

「置樂三寶」造價高位挫兩成

【大公報訊】細單位樓價跌勢加速，屯門「置樂三寶」之一的萬寶大廈，有高層1房單位僅以318萬元賣出，較同類2018年高位395萬急挫2成。中原地產高級分行經理唐欣怡表示，萬寶大廈高層F室，實用263方呎，1房間隔，原業主多年前購入作出租用途，近期見肺炎疫情拖累樓市回落，後市未明，決定先行沽貨止賺離場。本月初叫價335萬元交吉放售，最終減至318萬元成交，實用呎價12092元，樓價及呎價同創該廈2018年11月以來15個月新低。

辣稅全財年料僅190億六年低

【大公報訊】記者林志光報道：近期市場欲借新冠肺炎疫情，不斷有聲音要求政府為正緩步下行的樓市減辣。據大公報統計，政府本財政年度截至上月底止的樓市辣招收入，只約171億多元，較上財年同期大瀉逾42.3%；預計整個年度收入料只約190億元，將是6年新低。

政府現時徵收的樓市辣招稅主要是新住宅印花稅（NRSD）、雙倍印花稅（DSD）、買家印花稅（BSD），及額外印花稅（SSD）。去年下半年發生、並延續至今仍未完全平息的修例風波，終止長達10年的樓市升浪之餘，由於整體樓宇交投減少，政府來自各項辣稅的收入也急跌，本財年截至上月底止，總辣稅收入只約171.2億元。

其中來自NRSD及DSD的稅收，只約123.43億元，較上財年同期劇減逾43.5%；BSD亦較上財年同期跌約39.2%，只有約45.97億元。上述辣招稅大幅減少，主要是去年下半年，一手住宅市場以及工商舖資本市場，修例風波的亂情打亂發展商推盤計劃，以及經濟開始倒退，令不少投資者暫抱觀望態度。至於SSD稅收只約1.8億元，較上財年同期瀉約32%。

至於去年底開始出現的新冠肺炎，疫情在上月中開始蔓延，至今仍未能完全受控，發展商幾乎全面暫停推出全新樓盤，二手市場交投進一步萎縮，故本財年餘下的兩個月辣稅收入，相信低於20億元。換言之，預計本財年總辣招稅收入只約190億元。

政府財政年度辣招稅收入

財政年度	辣招稅收（億元）
2019/20#	171.20
2018/19	322.28
2017/18	336.94
2016/17	264.49
2015/16	220.55
2014/15	237.02

#截至今年1月底止
大公報記者林志光製表

美銀呎租42元急跌33%

【大公報訊】核心區甲級商廈租金連番失守，金鐘美國銀行中心連錄2宗低價成交。消息稱，美國銀行中心連錄2宗租賃成交，其中高層05室，面積約2637方呎，以每月約11萬元租出，折合呎租約42元，屬10年新低。該單位曾經由律師樓租用，呎租約63元，新租金下跌33%。

該廈另一宗租賃是高層07至08室，面積約3857方呎，以每月約18.1萬元租出，呎租約47元，比業主意向價下調接近4成。中區甲廈租金走勢向來是本港經濟寒暑表，美國銀行中心於2008年金融海嘯爆發後，呎租曾經跌穿40元。

訃告

緣生緣滅　琴聲嘎止　曲終幕降　音容長留
熱愛祖國　植根農場　文化交流　傾心致志
儒商風骨　桑梓情懷　節儉明愛　恪守祖訓
一朝駕鶴西去長留後人燕居深念

先夫**楊平先生（又名楊民智）**痛於公曆二零二零年二月六日壽終正寢，享年八十四歲。謹擇於公曆二零二零年三月十二日（星期四）在世界殯儀館景行堂設靈。翌日公曆二零二零年三月十三日（星期五）上午十一時辭靈，隨即出殯火化。哀此訃

妻 **廖莉莉**
孝男 **仁**　媳 **陳穎建**
孝女 **快**　婿 **蘇彰駿**
倩倩
外孫女 **蘇殷琪**
蘇愷琪
楊惠嵐
親屬繁衍　恕未盡錄

聞

泣告

治喪委員會
主　任：余國春
副主任：王欽賢　王錦彪　貝雙梅　李卓輝　李振德　李潤基　林美莉　胡建章　陳進強　郭景仁
許丕新　陳仲德　梁俊祥　梁淦基　黃英來　黃楚基　溫榮輝　溫競文　蔡仁龍　廖建裕
鄭赤琰　鄺耀章　Mohamad Cholid
委　員：王金銘　王愛平　朱錦雄　宋志澄　吳文根　房奕強　馬同建　馬咏南　施余昀　施雪琴
徐建平　陳關寧　陳乾榮　容余扶　許金頂　張茂榮　黃抵江　湯濟涵　湯新瓊　楊兆驥
楊松堅　鄭光煌　鄭　松　葉怡輝　蔡勉仁　魯錦寰　蕭　群　駱漢生　Sri Kusumowati
Dr. Drs. Krisno Legowo MSi　Dr. Mira Murniasari　Marthen Luther Djari

治喪處：世界殯儀館　地址：九龍紅磡暢行道十號
電話：六零三一　六零八二