

樓市好景 中半山連錄高價成交

端納2900萬沽創新高 曉峰閣一年升值12%

新盤熱賣，持貨力較強的大單位業主，趁勢收窄議價空間，推動大碼私樓造價回升。其中，大角咀亮賢居有4房戶以逾2700萬元易手，創項目二手樓價新高；中半山豪宅連錄高價，樓齡逾60年的麥當勞道端納大廈，有單位以近3000萬元賣出，屬同類戶型新高價。

議價收窄

大公報記者 林惠芳

利嘉閣地產聯席董事屈慧妍稱，亮賢居高層C室，實用面積1504方呎，為4房雙套連工人套間隔，單位位處特色樓層，屬市場罕有放盤，業主放盤近2年，近日終以2710萬元賣出，實呎18019元，成交金額創屋苑二手市場新高。原業主於2012年以2108.8萬元一手買入，持貨約8年，賬面賺601.2萬元或29%。

清水灣海景大屋1.5億易手

各國推行量化寬鬆貨幣措施，本港傳統豪宅大單位吸引資金流入，中半山近日連錄2宗高價成交。消息指出，麥當勞道端納大廈50號高層戶，實用面積1610方呎，剛以2900萬元易手，為該廈同類單位新高價，折合實呎18012元。原業主早於2006年以1080萬元入市，持貨14年，賬面大賺1820萬或逾1.6倍。

其次，中半山曉峰閣3座高層C室，實用面積771方呎，成交價2200萬元，實用呎價28534元。翻查資料，同座低數層C室約1年前以1970萬元易手，今次成交價較之高出約12%。

大額屋地亦獲承接。消息指出，去年底以1.68億元放賣的清水灣岩頭沙海景大屋，剛以約1.5億元成交，項目位於臨海邊陲，佔地約1.09萬方呎，現址建有2幢屋，總面積約3000方呎，按成交價約1.5億元計算，呎價達5萬元。消息指出，該地由一名德國籍商人於1988年以

450萬元購入，若成交價屬實，賬面勁賺1.45億元，賺幅逾32倍。

中小型住宅方面，中原地產資深分區營業經理王鎮宇表示，近月二手成交暢旺，業主普遍認為樓市前景樂觀，叫價硬淨，近期成交價保持向升，例如東涌藍天海岸6座高層E室，實用面積492方呎，屬2房間隔，享山景，以670萬元易手，實呎13618元。王鎮宇指，較早前同類型單位5座極高層E室，面積及景觀一樣，以665萬元沽出，相隔約20天，今次成交層數較低，造價卻高5萬元。

瓊軒苑呎價11471元 綠表新高

資助房樓價持續造好。世紀21富山地產聯席董事劉倩彤表示，黃大仙居屋瓊軒苑高層05室，實用面積401方呎，採2房間隔，以460萬元未補地價成交，實用呎價11471元，創屋苑綠表市場呎價新高。此外，柴灣佳翠苑B座高層08室，實用面積541方呎，屬法院令物業，開價537萬元拍賣，獲4組客爭奪，以617萬元連地價拍出，比開價搶高15%。

投資者趁旺出貨獲利。據土地註冊處資料，前補習天王吳賢德及相關人士持有的將軍澳藍塘傲5座中層H室，實用面積389方呎，上月以670萬元易手，實呎17224元。原業主於2016年10月以520.79萬元一手購入，持貨近4年，賬面賺149.21萬元或約29%。

最新二手高價成交

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	實用呎價(元)	備註
大角咀亮賢居高層C室	1504	2710	18019	屋苑二手樓價新高
中半山麥當勞道端納大廈50號高層戶	1610	2900	18012	該廈同類戶型新高價
中半山曉峰閣3座高層C室	771	2200	28534	比同類單位一年前造價高12%
東涌藍天海岸6座高層E室	492	670	13618	今次低層單位比高層上月造價貴5萬元
黃大仙居屋瓊軒苑高層05室	401	460	11471	屋苑綠表市場呎價新高

大公報記者林惠芳製表



大角咀亮賢居有四房戶以逾二千七百元高價易手



鯽魚涌康怡花園有大單位勢價租出

柏傲山低層淪銀主盤

【大公報訊】經濟蕭條，個別持重貨的業主捱不住，物業淪為銀主盤。一對夫婦6年前買入的北角柏傲山低層單位，銀主現以2080萬元放售，二人曾持有的南昌站匯豐及柏蔚山單位，早前已經先後斷供。

市場昨新增5伙銀主盤，其中北角柏傲山3座低層B室，實用735方呎，銀主以2080萬元市價放售，呎價28299元。據土地註冊處資料，許姓業主於2014年以1733萬元購入上址，與妻子於2014年至2018年期間在港購入至少6伙，包括匯豐、柏蔚山、何文田天鑄及皓畋等，其中匯豐及柏蔚山早前已淪銀主盤，是次柏傲山為名下第3伙銀主物業。據世紀21資料，截至5月底，目前全港滾存銀主盤約92個。

此外，街市舖原來係潛力股！繼北角春秧街一個街市地舖55年升值221倍後，粉嶺聯安街一個地舖剛以近3000萬元易手，呎價逾7.76萬元，業界料呎價貴絕全港街市舖位。

康怡三房月租減至2.7萬

【大公報訊】本港經濟受社會事件兼疫情雙重打擊，失業率升至逾十年高位，拖累住宅租金跌勢加劇，市區屋苑亦受影響。鯽魚涌康怡花園有3房套大單位僅以2.7萬元租出，比年初回落16%重返4年前水平。

中原地產首席分區經理楊文傑稱，本港失業數字上升，屋苑租金受影響，康怡花園本月暫錄2宗租賃，其中M座低層10室，實用835方呎，屬3房套單位，業主今年2月以3萬元放租，為免丟空，剛減至2.7萬元租出，呎租32.3元，重返2016年水平。據悉，同座中層同呎戶，今年2月曾以3.2萬元租出，今次租金回落約16%。另一宗租賃為N座高層3室2房戶，實用466方呎，以1.8萬元租出，呎租38.6元，比年初回落約10%。

世紀21家天下分行經理黎振傑表示，隨著大角咀利奧坊一系列新盤相繼入伙，租客選擇更多，同區富榮花園亦受影響，例如6座低層E室2房戶，實用431方呎，剛以1.5萬元租出，創屋苑今年租金新低，同類單位去年租金約1.7萬元，是次跌幅約12%。

三新盤周末598伙攬客

【大公報訊】記者梁穎賢報道：本周末新盤再起風雲，恒大（03333）旗下屯門恒大·珞璣灣第2期加推全新125伙價單，連同早停售的213伙，總共338伙本週日發售，計及新地（00016）天水圍Wetland Seasons Park第2期及會德豐地產將軍澳日出康城OCEAN MARINI，3個新盤本週末兩日共598伙交鋒。

恒大·珞璣灣第2期加推第4號價單涉125伙，涵蓋開放式及1

房戶型，面積223至325方呎，折實價379萬元至606萬元，逾95%單位低於600萬元。今批單位大部分位處中高層，考慮景觀及樓層等因素後，屬原價加推，將連同早前停售的213個單位，共338伙於本週日發售。另項目推出全新低息按揭計劃，首36個月利率為P減2.5厘，其後P加3厘。

連同Wetland Seasons Park及OCEAN MARINI，本週六各推209伙及51伙，3個新盤本

週末兩日共598伙火併。

此外，香港興業（00480）旗下新盤愉景灣第17期再進行內部轉讓，成交記錄顯示，該項目洋房E、E1、E2及E3號屋，以總價2.18億元易手，顯示買方是賣方的有關連人士。該項目於上月22日首錄內部轉讓至今，已有5組洋房群共20幢洋房進行內轉，每組洋房群成交價由2.07億至2.76億元不等，涉及金額為11.81億元。

換樓退辣稅 價量俱減逾五成

【大公報訊】記者林志光報道：過去兩個財政年度的住宅樓市交投雖然相若，但以先買後賣方式換樓的情況卻減少。上年度首11個月中申請退還樓市辣招稅的只涉418宗，較2018/19年度的933宗，大跌逾五成。

根據稅務局提供的統計數字顯示，2018/19年度因轉換住宅物業而向稅局提出退還部分印花稅的申請有933宗，涉及總金額約15.183億元。上年度截至今年2月29日止，申請宗數錄418宗，涉及總金額僅約6.204億元，較前一年度各跌約55.2%及59.1%。

該統計亦顯示，前一年度申請退稅的換樓人士其由買樓到申請退稅的平均日數，約99.5%是超過半年，其中涉及售價逾1億元以上交易的換樓者，更接近1年；只有樓價200萬元的5宗申請，平均日數是156天。上年度申請退稅的換樓人士，其買樓到申請退稅短過半年的多達235宗，佔達56.2%，且其換樓物業的樓價金

額，集中在200萬至1000萬元之間。有關數字反映換樓人士在去年初樓市反彈時才沽貨；而去年下半年當黑暴及中美貿易戰令樓市逆轉時，換樓者便盡快賣樓套現。

由2016年11月5日起，凡已持有一個住宅物業，欲以先買後賣方式換樓的人士，須先支付達樓價15%的劃一印花稅率，待在一年內沽出原持有物業，可向稅局申請退還部分印花稅。

過去兩年度換樓退稅申請資料表

物業售價或價值	2018/19年度		2019/20年度*	
	宗數	退稅金額(萬元)	宗數	退稅金額(萬元)
≤200萬元	5	131.5750	3	52.6242
>200萬至300萬元	7	241.9900	3	104.7549
>300萬至400萬元	12	559.2492	7	308.7077
>400萬至600萬元	99	6171.8778	44	2869.8912
>600萬至800萬元	147	11857.1817	88	7083.8328
>800萬至1000萬元	172	17259.3056	89	8945.2387
>1000萬至2000萬元	322	51398.1230	142	21474.8588
>2000萬至3000萬元	98	24895.2536	19	4994.5737
>3000萬至5000萬元	46	18027.2666	16	6420.4080
>5000萬至1億元	19	13319.7505	4	2233.5276
>1億元	6	7972.4628	3	7550.0904
總計	933	151834.0358	418	62038.5080

*截至今年2月29日

大公報記者林志光製表

堅決支持

全國人大通過

港區國安法立法決定



九龍總商會