

兩年辣稅期屆滿 業主急沽止蝕

天晉三房損手122萬 都會軒貶值逾13%

施政報告為樓市「減辣」，包括額外印花稅（SSD）綁期縮短至2年，個別業主趁提早鬆綁賣樓止蝕，市場陸續出現鬆綁成交個案。將軍澳天晉有業主以1338萬元沽出三房單位，持貨僅約2年半，賬面虧損逾百萬元；紅磡都會軒有兩房戶以738萬元成交，單位不足3年貶值13.2%。

大公報記者 林惠芳



樓市減辣，天晉2期三期房戶業主提早鬆綁，隨即以1338萬元沽出。

施政報告後持貨不足3年沽樓個案

成交單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	買入時間	買入價 (萬元)	賬面升跌 (萬元)
將軍澳日出康城 SEA TO SKY第3座高層A室	1054	1600.0	2021年4月	1979.7	▼379.7
將軍澳天晉2期 5A座中層A室	828	1338.0	2021年6月	1460.0	▼122.0
紅磡都會軒2座低層16室	474	738.0	2020年12月	850.0	▼112.0
天水圍嘉湖山莊 景湖居5座中層E室	446	400.0	2021年1月	512.0	▼112.0
屯門市廣場1座中層H室	337	417.5	2020年12月	460.0	▼42.5

「減辣」措施包括額外印花稅的年期從3年縮短至2年，因此業主持有物業滿2年出售，毋須再支付樓價10%的額外印花稅，大大減低業主出售物業套現的額外支出，以解決其資金周轉問題，隨著新措施落實，市場亦陸續出現相關鬆綁成交。

市場消息指，天晉2期剛錄相關成交，單位為5A座中層A室三房戶，實用面積828方呎，原業主於2021年6月以1460萬元入市，原本尚有7個月才不受額外印花稅限制，但新例下可提早鬆綁，業主隨即放盤，剛以1338萬元沽出，實用呎價16159元，持貨約2年半賬面損失122萬元，期內跌價8.4%。

愛海頌兩房3年輸170萬

鄰近紅磡站的都會軒亦有業主提早沽樓止蝕。香港置業首席聯席董事梁德權表示，成交單位為都會軒2座低層16室兩房戶，實用面積474方呎，以約750萬元放盤僅2天，即獲上車客議價至738萬元承接，實用呎價15570元。原業主於2020年12月以850萬元購入單位，持貨不足3年賬面

虧損112萬元，單位貶值13.2%。

此外，「減辣」之後二手交投反彈，數年前高追入市的業主，亦陸續趁機沽樓套現。市場消息指出，長沙灣愛海頌5座低層H室，實用面積505方呎，兩房間隔，以740萬元易手，實用呎價14653元，原業主於2020年8月以910.8萬元一手買入單位，持貨逾3年賬面蝕讓170.8萬元，期內貶值18.8%。

其次，南昌站匯豐II第3B座低層K室，實用面積379方呎，成交價760萬元，實用呎價20053元，原業主於2017年底以783.3萬元一手買入，賬面蝕23.3萬元。

祥益地產執行董事盤嘉茵表示，屯門弦海高層C室，實用面積196方呎，開放式間隔，獲首置客以288萬元購入，實用呎價14694元，原業主於2019年以380萬元入市，賬蝕92萬元，4年跌價24.2%。

另外，利嘉閣地產首席聯席董事歐柏倫透露，西貢白沙灣大藍湖單號屋，實用面積1250方呎，成交價738萬元，實呎僅5904元，原業主2014年以770萬元入市，賬蝕32萬元。

一手成交半月逾360宗 啟德佔24%最多

【大公報訊】綜合市場及一手成交紀錄冊，本月首15日新盤共錄逾360宗成交，其中啟德區最標青，區內9個新盤共賣約85伙，佔總成交約24%，銷售額達10億元，為區內之冠。

啟德新盤旺場，嘉華國際(00173)牽頭的啟德海灣本月首個周六開賣即售55伙。該盤合作夥伴會德豐地產及中國海外(00688)伺機催谷旗下獨資項目。會地旗下區內6盤引入長近3年的先住後

付成交期，中國海外旗下維港1號新增一籃子優惠，變相減價最多20%，成功刺激成交，帶動啟德區上半月成交約85宗，成交金額達10億元，其中會地系內MONACO MARINE昨日連沽兩伙。

YOHO WEST樓書上架 最細245呎

另外，新鴻基地產(00016)天水圍YOHO WEST樓書上架，共有兩座，分別為2A、2B座及3A、3B座，共提供

1393伙，涵蓋開放式至四房間隔，實用面積245至1073方呎。

新地代理總經理胡致遠稱，YOHO WEST示範單位最快今日向傳媒開放，價單最快下周揭盅。

恒基地產(00012)旗下長沙灣曉柏峰繼續收票，恒基物業代理營業(一)部副總經理鄧鳳賢表示，項目已收近400票，較首批100伙，暫錄超額近3倍，日內上載銷售安排。

億京放售天水圍酒店 叫價8.4億

【大公報訊】億京發展趁疫後旅遊逐步復甦之際，放售持有多年的天水圍悅品酒店，意向價約8.38億元。

中原工商舖首席分區營業董事唐苑雯表示，悅品酒店樓高21層，總樓面約14.27萬方呎，並連現有酒店牌照一併放售。該酒店提供336間酒店房，以意向

價計，樓面呎價約5871元，每間房價近250萬元。

該酒店總地盤面積約7萬方呎，億京於2012年初以逾4.1億元投得地皮，發展成悅品酒店及天一商城兩部分，並於2016年落成，總樓面約28萬方呎。

此外，宏安地產(01243)宣布，

與永豐銀行(透過其香港分行)和上海浦東發展銀行(透過其香港分行)簽署一項為期34個月、總額3.14億元的俱樂部貸款，將專用於鯽魚涌芬尼街3至9號項目的重建。該項目佔地約4200方呎，將會重建為一幢商住大廈，可建樓面約近4萬方呎。

責任編輯：陳少文 王妍琦

特刊

天津濱海新區在港舉行經貿合作座談會 與多家企業簽署戰略合作協定

津港優勢互補 合作空間廣闊

為深化津港兩地經貿合作、促進共同發展，11月13日，天津濱海新區在香港舉行經貿合作座談會。新華集團、華榮發展(集團)、中手游科技集團等近40家香港企業參加，中銀國際亞洲有限公司董事長劉敏、聯泰集團有限公司行政總裁陳亨利及招商國際諮詢顧問有限公司、海通恆信租賃(香港)有限公司、盛業控股集團有限公司、亞太航空租賃(中國)有限公司等多家企業的相關負責人與濱海新區及東疆綜合保稅區在會上簽訂戰略合作協議。

文：丁寧

津港雙向奔赴交往頻繁合作多元

長期以來，津港雙向奔赴、交往頻繁、合作多元，香港一直是天津最為重要的貿易夥伴、最大的外資來源地和企業「走出去」的重要平台，雙方經貿合作成果豐碩。香港在天津投資企業超1.2萬家，實際到位資金超過1000億美元(總投資額超過2800億美元)。2022年，香港在天津增設企業235家，投資到額42億美元，創下近年來新高，雙邊貿易規模更是超過200億元人民幣。和黃、恆基、新世界、恆隆、嘉里、華潤、新華、匯豐等一大批香港知名企業長期深耕天津市場，已經成為天津老百姓耳熟能詳的品牌。

天津市有關負責人表示，天津作為我國北方最大的開放城市和工商業城市，在吸引香港企業方面，具備四大優勢：

具有產業基礎優勢，天津被賦予「一基地三區」定位，產業類別覆蓋全部41個工業大類，2022年規上工業總產值超2.1萬億元、濱海新區佔50%以上，圍繞新能源、新材料、生物醫藥形成了完整產業配套，融資租賃、商業保理等創新金融產業領跑全國，飛機和船舶、海工和離岸租賃分別佔全國70%、90%以上。注重產業創新發

展，社會研發投入強度達3.66%、位居全國第三，2022年技術合同交易額達1676.5億元、五年內實現翻番，特別是濱海新區首創的「技術經理人市場化合作體系(AMCS)」已推動50餘項成果轉化、交易額超3億元。

具有自貿開放優勢，天津擁有中國北方第一家自貿試驗區，自成立以來，已累計實施615項制度創新舉措，46項經驗案例全國複製推廣，年均實際利用外資金額超20億美元，年均進出口額2000億元以上。

具有空間資源優勢，天津市下轄16個行政區，城鎮開發邊界達2924平方公里，以濱海新區為例，擁有5大國家級開發區，未來可開發面積達435平方公里，特別是南港、臨港等優質可供成片產業開發的毗鄰岸線用地超過150平方公里。

具有市場資源優勢，坐擁海空兩港，地處「一帶一路」交匯點，對外可面向東北亞、對內可輻射「三北」，特別是隨着京津冀協同發展戰略的深度推進，三地市場資源高效整合，三地人口超過1.1億、地區生產總值超10萬億元，潛力無限。



圖為濱海新區。

濱海新區與香港四方面深化合作

天津市有關負責人表示，香港與天津及濱海新區可繼續在四個方面深化合作。

一是深化產業創新合作，聚焦智能製造、生物醫藥等重點領域，強化產業園區共建合作，深化投資布局、科研協同，促進香港世界級科研能力和天津產業基礎優勢有機結合，推動重點產業鏈成龍配套、成鏈成群、創新發展。

二是深化金融創新合作，發揮香港獨特的金融和專業服務優勢，融合天津優質產業和項目需求，優化港企在津投資全周期服務，強化以離岸金融為特色的跨境金融合

作，為天津市場主體、地方政府債券融資提供多元化金融平台的同時，助力香港進一步鞏固國際金融中心地位。

三是深化港口經貿合作，加強港口運營服務、港產城融合發展經驗交流，推動更多港資海事服務公司(香港有近1000家海事服務公司)在津布局，大力發展轉口貿易，拓展雙邊貿易領域、提升雙邊貿易規模。

四是深化城市開發運營合作，發揮香港豐富的城市管理、土地運營經驗，積極參與天津基礎設施、房地產建設，特別是天津進入存量土地、存量住房更新階段，大力推進城市更新行動，合作空間廣闊。

港企點讚東疆跨界投融資便利

宏信建發是總部位於天津市濱海新區東疆綜合保稅區的企業，今年5月在香港聯交所主辦上市成功。宏信建發(香港)有限公司執行董事潘陽介紹，在整個引進戰投和上市過程中，宏信建發充分享受到東疆跨境投融資的便利性，並在跨境風險管理、資金使用、信息報送等方面都獲得了東疆管委會的專業指導。

截止目前，宏信建發在東疆累計納稅金額達8億元人民幣，後續還將加大核心業務的引入和拓展，依託東疆綜合保稅區與自貿區疊加的政策優勢，持續做大做強。希望東疆能繼續出台相關政策，提供專業指導，助力拓展國際市場，並幫助設備租賃行業構建「雙循環」的高質量發展新格局。

(特刊)



圖為天津東疆綜合保稅區與企業簽署戰略合作協議。