

荃灣舖市 投資者新焦點

香港文匯報訊 (記者 周穎) 隨着近年荃灣區工、商以及零售持續高速發展，加上亦受惠於自由行政策持續深化，內地旅客往返較以前省時方便，區內更有內地及本港過境巴士總站，投資價值看高一線。近期出現多宗市場矚目大額成交，包括張姓資深投資者及「磁帶大王」陳秉志於本月合共以14.5億元購入荃灣英皇娛樂廣場全幢商廈，以及資深投資者尹柏權以4.8億元購入荃灣前「新中聯國貨」物業。

事實上，如眾安街、街市街、大河道及海壩街地舖的平均呎價已升至5萬至10萬元，市場預期，荃灣區於本季勢將成為繼核心區舖位後投資者入市的另一焦點。

當中，張姓資深投資者及「磁帶大王」陳秉志於本月中合共以14.5億元購入荃灣英皇娛樂廣場全幢商廈，計劃把地庫、地下、1至3樓的零售樓面保留作長線收租，涉及面積7.5萬方呎；樓上分層單位則旋即以摸貨形式拆售，意向呎價由8,000元起。早前沽出其中9樓全層以近7,500萬元易手。

尹柏權拆售「荃立方」獲利

另外，尹柏權以4.8億元購入前「新中聯國貨」物業，命名為「荃立方」，並分

拆成206個單位出售，每層樓面佔約6,000呎，面積由28方呎至250方呎不等，呎價約3.3萬元起，最低入場費約98萬元。代理於開售前一日收逾600多張預留名額，206個細單位不足一星期內售罄，撇除尚未推出市場放售地舖樓面，閣樓、1樓及2樓全層已為業主套現超逾5.5億元。

據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，5月首15日工商舖買賣註冊價量分別錄得746宗，涉資約67.7億元，按月分別上升約17.9%及約36.9%，價量兩者均創自去年7月以來新高水平。

美聯：新界西新盤帶旺

美聯工商舖行政總裁黃漢成指出，舖位市場方面，註冊價量則發力再上，共錄得288宗註冊，涉資約45.32億元，按月



■ 荃灣英皇娛樂廣場全幢以14.5億元成交，成為市場本月矚目成交。 資料圖片

分別上升約31.5%及約12.7%，註冊價量均創自有紀錄以來(首15日)新高水平，繼續成為工商舖市場升市之火車頭。黃氏認為，舖位投資者於2月市場轉角前已經開始積極部署，並於核心零售區不停「換馬」，加上目前本地零售數據持續造

好，相信本月份核心區註冊數字仍將持續上揚，而新界西區受新盤熱賣帶旺，其租售價格將有希望錄得較顯著升幅，預期荃灣及元朗等區於本季勢將成為繼核心區舖位後投資者「入市」的另一焦點。

按揭熱線 供樓利息扣稅注意事項



劉國圓
經絡按揭轉介
首席經濟分析師

筆者於上一篇專欄提到，假若閣下是業主，便可以選擇居所貸款利息扣稅項目，以減輕輕交稅負擔，但究竟如何使用每年10萬元的扣除上限較為划算？筆者認為仍要視乎按揭貸款額及按息之高低而定，而且能夠採用居所貸款利息扣稅與否，亦須視乎物業的用途及限制。

舉例一個200萬元的物業，承造七成按揭，貸款額140萬元，供款20年，以現時普遍按息約2.3厘計算，首年供樓利息開支為31,614元，佔每年10萬元的扣除額上限的比例只有三分之一，不過若然選擇九成按揭，撇除按保費用，貸款額180萬元，首年供樓利息開支將增加至40,647元，佔扣除額上限之比例會升至四成。又舉例一個價值600萬元的物業，承造七成按揭，貸款額420萬元，供款20年，以按息2.3厘計算，首年供樓利息開支為94,843元，佔扣除額上限比例逾九成，若然承造九成按揭，撇除按保費用，貸款額540萬元，則首年供樓利息開支增至121,941元，可完全用盡扣除總額上限10萬元。

從上述兩個例子可見，樓價或貸款額越高，利息支出相應增加，變相扣稅金額越大。因此，若然置業人士將來有換樓計劃，大可留待購入銀碼較大的單位，或者當貸款額大幅增加的時間採用居所貸款利息扣稅，以節省較多稅款支出。另外，一個承造七成按揭的200萬元物業，貸款額140萬元，供款20年，當按息升至7.5厘，首年供樓利息開支將增至103,935元，亦可盡用扣除總額，相對現時按息2.3厘較為划算。換言之，貸款人亦可留待息口回升，或在高息年代下，才採用居所貸款利息扣稅。

樓花不列其中

值得注意的是，並非所有物業均可以居所貸款利息扣稅，因為該扣稅項目只應用於作為主要居所的物業，即該課稅年度內納稅人主要在該物業居住。以現時大部分的樓花項目為例，一般會提供建築期及即供付款兩種計劃，當中的即供付款計劃一般提供樓價折扣，吸引不少用家使用，然而樓花期內買家不能入住，故該單位不可能視為其主要居所，在此情況下，即使買家選擇即供付款計劃，仍要待物業正式入伙後，才可以居所貸款利息扣稅。

安峰大廈一籃子叫價3億



■ 觀塘區萬兆豐中心低層C室新近以呎價7,100元轉手。

香港文匯報訊 (記者 周穎) 中區大樓面舖位渴市，吸引投資者放售物業套利。美聯商業袁錦培表示，香港半山堅道110至118號安峰大廈地下B至E舖及1至3樓全層放售，業主意向金額3億元，折合呎價10,132元，以部分連約及交吉形式交易。

上述物業總樓面面積29,610方呎，其中地舖面積佔3,744方呎；1樓樓面面積8,406方呎；2樓及3樓面積分別佔8,730方呎。據了解，物業現時少部分出租商舖租金收入已接近10萬，倘上述一籃子商舖悉數出租，業主可穩收接近3厘租金回報。

確認人身份推售萬兆豐

此外，萬兆豐中心新近錄得一宗二手個案，該單位為低層C室，面積2,475方呎，以1,700餘萬元易手，折合呎價7,100元，略低於市價。該盤迅即吸引投資者入市，並隨即以確認人身份推售該物業，意向叫價約每方呎7,800元。

工廈車位買賣額升量跌

香港文匯報訊 (記者 周穎) 本港4月工廈車位買賣登記總值2,170萬元，按月上升8.9%，創2011年8月錄得2,181萬元後8個月以來新高。同時是自2月錄得1,739萬元後連續兩個月上升，累計上升24.8%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，登記金額按月上升，主要是4月港島區及九龍區錄得的工廈車位登記均明顯高於3月。期內錄得宗數為26宗，較3月下降5宗或16.1%。

分區統計，期內港島區錄得431萬元及4宗工廈車位登記，按月顯著上升3.4倍及1倍，是金額及宗數升幅最為顯著的區域。其次為九龍區則錄得991萬元及9宗，按月上升43.7%及下降10%。而新界區錄得748萬元及13宗，按月下降37.9%及31.6%。

中原地產
CENTALINE PROPERTY

豪宅 STATELY HOME

HONG KONG
Leaders' Choice
香港企業領袖品牌



港島南區 - 赤柱峽道3號 地段尊貴・環境舒適

赤柱峽道3號位於港島南區傳統豪宅尊貴地段，富豪名人雲集，可遇不可求。毗鄰赤柱正灘，抱擁珍罕臨海寫意生活。另赤柱市集及酒吧街，近在咫尺，在熱鬧、悠閒的交錯之間，打造自成一派的享樂文化。

項目由十幢獨立式洋房組成，外牆以天然花崗岩粉飾，設計簡單而實用。洋房設有前、後花園及天台花園，令人豁朗開懷，點綴人生寫意。當中五幢洋房面積約3,655-3,557平方呎，以三層四房設計，其中三間為套房，加上獨立有蓋車房，可同時停泊兩車。其餘五幢面積均為2,800平方呎。

赤柱峽道3號毗鄰香港國際學校、赤柱大街及大潭郊野公園，日常所需不假外求。屋苑設有住戶專用泳池，加上管理保安嚴密，住客可遠離煩囂，感受寧靜舒適的環境，實是人皆夢寐以求的理想家園。

山頂南區		
淺水灣 3,099呎 複式四房 920萬 2511 2611	淺水灣寶晶苑 3,619呎別墅 品味裝修 920萬 2810 6608	富豪海灣 4,053呎 五房海景 交吉車房 6,800萬/150K 2522 0823
山頂稀有 2,300呎+2,000呎私家花園 位置優越 設計典雅 (獨)7,800萬(家) 2801 7618	淺灣特色 1,846呎 尊貴地段 單位交吉 2,800萬 2893 0313	南區豪屋 3,200呎 山海優靜 名師豪裝 1億4千8百萬 2580 8885

淺灣頭段		
淺水灣頭段 (高)2,700呎(層) 4房三套 維港靚景 (會)4,500萬(所)	淺水灣頭段複式 909呎 地標名廈 四房海景 (雙)9,000萬(有匙) 2812 1080	富豪海灣 2,708呎+車位 4,105呎 四房三套 罕有則皇 4,300萬 2525 3889
2,300呎+2,000呎私家花園 位置優越 設計典雅 (獨)7,800萬(家) 2801 7618	2,096呎 尊貴地段 單位交吉 2,800萬 2893 0313	2,803 1738

北半山		
天寶大廈 1,280呎 全海極高 1,680萬 2887 3080	恆景園 1,970呎 罕有四房 2,780萬 2887 3080	賽西湖 1,260呎 高層海景 1,798萬 2887 3080
985呎 露台蓋車 918萬 2578 3208	尚巒 545呎 大量水位 670萬 2571 1303	曉峰 901呎 高層有匙 1,150萬 2566 0113

西南區			
富麗園 964呎 露台蓋車 918萬 2578 3208	尚巒 545呎 大量水位 670萬 2571 1303	曉峰 901呎 高層有匙 1,150萬 2566 0113	雲景台 1,198呎 高層海景 1,580萬 2887 7055
雅景台 1,288呎 實用連車 1,398萬 2811 8838	富澤花園 747呎 全城超筍 688萬 2571 0066	寶馬山花園 1,068呎 海皇靚景 1,300萬 2566 0622	豪廷峰 1,119呎 東南海景 1,398萬 2512 2213
987呎 樓皇海景 名師設計 1,200萬 2551 9933	樂信台 899呎 樓皇海景 全廈新裝 1,138萬(有匙) 2522 0898	俊傑花園 989呎 高層開揚 四房連車 1,100萬 2526 0323	寶翠園 989呎 未來港鐵站 潛力無限 1,650萬 2803 0423

東半山・跑馬地		
蔚豪苑 1,993呎 淺灣頭段 維港海景 4,280萬 2808 2606	比華利山 1,378呎 馬場全景 三房車吉 2,150萬 2833 6112	樂陶苑 1,211呎 罕有球景 車位交吉 2,100萬 2838 6338
黃泥涌道 1,380呎 馬場全景 獨家代理 1,900萬 2892 1215	大坑名廈 1,552呎 維海靚景 高息連約 (單位)2,220萬(三房) 2,150萬 2892 1215	司徒拔道 約4,600呎 尊貴罕有 別無他選 2,650呎 馬場烟花 四房露台 7,000萬/130K 2838 3365

東半山		
龍華花園 886呎 三房山景 品味靚裝 960萬 2893 8399	名門 1,542呎 頂高維港 高息連約 (單位)2,650萬(車) 2,500萬 2893 8399	司徒拔道 連天台約2,900呎 名師設計 品味獨特 2,500萬 2808 1868
2,708呎+車位 4,105呎 四房三套 罕有則皇 6,500萬 2803 1738	2,708呎+車位 4,105呎 五房全海 間隔四正 6,500萬 2803 1738	東半山 連天台約3,978呎 複式維港 五房雙車 5,200萬 2808 1868

西半山		

<tbl_r cells="3