

# 荃灣舖市 投資者新焦點

香港文匯報訊 (記者 周穎) 隨著近年荃灣區工、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「新中國貨」物業。

事實上，如眾安街、街市街、大河道及海墘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一另一焦點。

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換貨形式拆售，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，撤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下，其租售價格將有望錄得較顯著升幅，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。

# 安峰大廈一籃子叫價3億

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。

近日觀塘區買賣氣氛持續暢旺。中原(工商舖)李文光表示，萬兆豐中心高層G及H室，建築面積約4,376方呎，為發展商餘貨單位，剛獲外籍用家以近3,000萬元連車位購入，單位可擁開揚山景及都市景。

## 確認身份推售萬兆豐

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%。

## 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，佔扣除額上限的比例會升至四成。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期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。

中原地產  
CENTALINE PROPERTY

豪門  
STATELY HOME

HONG KONG  
Leaders' Choice  
香港企業領袖品牌

港島豪宅  
Hong Kong Island

www.statehome.com.hk

港島南區 - 赤柱崗道3號  
地段尊貴 · 環境舒適

赤柱崗道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，令人豁然開懷，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。

赤柱崗道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，實是人皆夢寐以求之理想家園。

深圳

港島南區

山頂南區

**淺水灣**  
3,099呎  
複式四房  
飽覽深灣  
9,200萬  
2511 2611

**淺水灣寶品苑**  
3,619呎別墅  
品味裝修  
飽覽灣景  
(獨)1億1千萬(家)  
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

**淺灣特色**  
1,846呎  
尊貴地段  
車位交吉  
2,800萬  
2801 7618

**淺灣頭段**  
(高)2,700呎(層)  
四房三套  
維港觀景  
(會)4,500萬(所)  
2812 1080

南區豪屋

**富豪海灣**  
4,105呎  
五房全海  
間隔四正  
6,500萬  
2803 1738

**富豪海灣**  
4,105呎  
五房全海  
間隔四正  
6,500萬  
2803 1738

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

**名門**  
1,542呎  
頂高維港  
高息連約  
(連)2,650萬(車)  
2893 8399

**名門**  
1,542呎  
頂高維港  
高息連約  
(連)2,650萬(車)  
2893 8399

司徒拔道

**名門**  
1,542呎  
頂高維港  
高息連約  
(連)2,650萬(車)  
2893 8399

**名門**  
1,542呎  
頂高維港  
高息連約  
(連)2,650萬(車)  
2893 8399

威利閣

**名門**  
1,542呎  
頂高維港  
高息連約  
(連)2,650萬(車)  
2893 8399

**名門**  
1,542呎  
頂高維港  
高息連約  
(連)2,650萬(車)  
2893 8399

中半山

**富匯豪庭**  
5,219呎  
高層罕有  
全維海景  
1.8億  
2858 1083

**嘉富麗苑**  
2,115呎  
超高實用  
用家首選  
3,800萬  
2522 8032

**嘉慧園**  
3,700呎  
顯赫豪宅  
靚景靚裝  
9,800萬  
2834 3298

曉峰複式

**THE ALBANY**  
2,337呎  
天台平台  
特色三車  
6,500萬  
2511 3003

**THE ALBANY**  
2,337呎  
天台平台  
特色三車  
6,500萬  
2511 3003

錦輝大廈

**THE ALBANY**  
2,337呎  
天台平台  
特色三車  
6,500萬  
2511 3003

**THE ALBANY**  
2,337呎  
天台平台  
特色三車  
6,500萬  
2511 3003

THE ALBANY

**THE ALBANY**  
2,337呎  
天台平台  
特色三車  
6,500萬  
2511 3003

**THE ALBANY**  
2,337呎  
天台平台  
特色三車  
6,500萬  
2511 3003

御花園

**THE ALBANY**  
2,337呎  
天台平台  
特色三車  
6,500萬  
2511 3003

**THE ALBANY**  
2,337呎  
天台平台  
特色三車  
6,500萬  
2511 3003

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

富麗園

**富麗園**  
964呎  
露台蓋車  
918萬  
2578 3208

**富麗園**  
964呎  
露台蓋車  
918萬  
2578 3208

尚巒

**尚巒**  
545呎  
大量水位  
670萬  
2571 1303

**尚巒**  
545呎  
大量水位  
670萬  
2571 1303

曉峰

**曉峰**  
901呎  
高層有匙  
1,150萬  
2566 0113

**曉峰**  
901呎  
高層有匙  
1,150萬  
2566 0113

雲景台

**雲景台**  
1,198呎  
高層海景  
1,580萬  
2887 7055

**雲景台**  
1,198呎  
高層海景  
1,580萬  
2887 7055

西半山

**懿峰**  
1,878呎  
中層海景  
四房新樓  
3,080萬  
2803 0373

**懿峰**  
1,878呎  
中層海景  
四房新樓  
3,080萬  
2803 0373

CBD

**CBD**  
1,004呎  
全海景  
鄰近地鐵  
1,350萬  
2803 0373

**CBD**  
1,004呎  
全海景  
鄰近地鐵  
1,350萬  
2803 0373

干德道

**干德道**  
703呎+ROOF TOP  
永久鐵海  
內置樓房  
1,350萬  
2803 0373

**干德道**  
703呎+ROOF TOP  
永久鐵海  
內置樓房  
1,350萬  
2803 0373

西南區

**Bel-Air貝沙灣四期**  
895呎  
千金難求 特高樓底  
1,248萬  
2554 4832

**Bel-Air貝沙灣四期**  
895呎  
千金難求 特高樓底  
1,248萬  
2554 4832

BAGUIO VILLA 碧瑤灣

**BAGUIO VILLA 碧瑤灣**  
1,580呎 罕有董事樓  
超級規則獨立Lobby  
(連)1,700萬(車)  
2550 0966

**BAGUIO VILLA 碧瑤灣**  
1,580呎 罕有董事樓  
超級規則獨立Lobby  
(連)1,700萬(車)  
2550 0966

LARVOTTO南灣

**LARVOTTO南灣**  
1,338呎  
物超所值  
1,680萬  
2553 1332

**LARVOTTO南灣**  
1,338呎  
物超所值  
1,680萬  
2553 1332

貝沙灣一期

**貝沙灣一期**  
1,672呎  
特色平台  
罕有放售  
2,386萬

**貝沙灣一期**  
1,672呎  
特色平台  
罕有放售  
2,386萬

貝沙灣四期

**貝沙灣四期**  
2,346呎  
業主急售  
勿失良機  
4,180萬

**貝沙灣四期**  
2,346呎  
業主急售  
勿失良機  
4,180萬

貝沙灣二期

**貝沙灣二期**  
1,402呎  
美景當前  
筍價全城  
1,780萬

**貝沙灣二期**  
1,402呎  
美景當前  
筍價全城  
1,780萬

貝沙灣六期

**貝沙灣六期**  
1,560呎  
名師之作  
人見人愛  
2,200萬

**貝沙灣六期**  
1,560呎  
名師之作  
人見人愛  
2,200萬

碧瑤灣

**碧瑤灣**  
1,590呎  
連環走貨  
靚則靚價超筍有海  
(連)1,538萬(車)  
2554 4832

**碧瑤灣**  
1,590呎  
連環走貨  
靚則靚價超筍有海  
(連)1,538萬(車)  
2554 4832

碧瑤灣

**碧瑤灣**  
1,153呎  
超級巨庫 少有放盤  
筍價靚裝  
(連)950萬(車)  
2550 0966

**碧瑤灣**  
1,153呎  
超級巨庫 少有放盤  
筍價靚裝  
(連)950萬(車)  
2550 0966

南灣LARVOTTO TOWER 10

**南灣LARVOTTO TOWER 10**  
591呎 入場首選  
640萬

**南灣LARVOTTO TOWER 10**  
591呎 入場首選  
640萬

南灣LARVOTTO TOWER 6

**南灣LARVOTTO TOWER 6**  
990呎 三房則王  
1,350萬

**南灣LARVOTTO TOWER 6**  
990呎 三房則王  
1,350萬

2554 4832 • 2550 0966 • 2553 1332

2551 9933 2522 0898 2526 0323 2803 0423 2559 5388

中原按揭轉介服務：www.centamortgage.com

中原地產代理有限公司 C-000227