

何東花園創最癲雙辣稅

世紀巨刁交稅12億 51億易手海外公司

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)因保育問題惹起激烈爭議的山頂何東花園,業主最終面對現實,未再堅持以70億元賣地。最新的土地註冊處資料顯示,地皮去年12月以51億元易手,造價低過當初意向足足27%,但以成交價計,仍然貴絕全港,創本港歷來最貴私人屋地紀錄,單計樓面地價每方呎已高達82,258元。測量師預料,項目日後重建,每呎售價可達13萬元至15萬元,屆時除有力挑戰全港、甚至全球呎價新高,創下歷史之癲。

土地註冊處昨日上載,山頂何東花園以51億元天價成交,雖然成交價與當初意向價70億元相差19億元,但值得留意,新買家以公司名義SEASON GLITTER LIMITED買入,需要付買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)共23.5%,折合相等於樓價約12億元,創政府推出辣稅後,最大宗稅款紀錄。而連同地價及樓稅,買家所付出的成本合計高達63億元。

低意向27% 買家神秘

不過,買家身份仍然神秘,由於公司屬海外註冊,香港並無登記紀錄,市場無法查知買家底細。現時市場有兩個版本,一說是「山頂大地主」會德豐地產購入,一說是有「重慶李嘉誠」之稱的中渝置地主席張松橋買入,本報昨日嘗試聯絡兩個財團,均未獲回應。

翻查紀錄,今次天價51億元成交,更創下歷來最貴私人屋地紀錄,拋離恒地「四叔」李兆基家族四年前以18.2億元買入的山頂白加道風水屋舊紀錄「成條街」。

何東花園位於山頂道75號,地盤

面積約12.4萬方呎,重建地積比率約0.5倍,項目2011年曾經獲批准建築圖則,准建11幢洋房,包括1幢3層高及10幢4層高,涉及樓面共6.2萬方呎。

重建出售勢貴絕全球

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚表示,項目單計樓面地價已達82,258元,日後售價每呎預測在13萬元至15萬元,極大機會創全港、甚至全球最貴呎價。以項目每幢屋約5,500方呎計,日後每間屋售價可望達7億元至8億元,若新買家再入則將每幢洋房面積細至3,000方呎,建20幢屋,由於山頂供應極為珍貴,入場門檻降低勢將刺激需求,呎價可能推得更高。

現時全球最貴成交紀錄,為摩納哥的La Belle Epoque頂層複式戶,該單位面積約17,500方呎,2010年以近23.7億元賣出,折合港幣呎價高達13.5萬元。而全港最高價豪宅成交紀錄,則為山頂普樂道10號,該洋房面積約5,989方呎,於2011年6月以8億元沽出,折合實用呎價高達13.35萬元,與世界紀錄只相差不足二千。



■已拆卸的何東花園創本港歷來最貴私人屋地紀錄,單計樓面地價每方呎高達82,258元。資料圖片

全港最貴屋地排行榜

項目	發展樓面(方呎)	成交價(億元)	實用呎價(元)
山頂何東花園	約62,000	51	82,258
山頂白加道35號	23,750	18.2	76,632
南區深水灣道3號	8,730	8.88	101,718
淺水灣南灣道35號	7,294	8.08	110,776
山頂普樂道10號	5,989	8	133,578

資料來源:綜合市場資訊 製表:記者 蘇洪鏞

何家「三不賣」悉數賣

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)何東花園建於1927年,由知名富商何東爵士購入後重建,見證着何東家族在港的顯赫歲月。然而,何東花園最終亦是落入外姓人手中,至此被坊間視為何家祖業「三不賣」(另外兩項物業為尖沙咀東英大廈及灣仔承業大廈,均已賣出及拆卸重建)悉數賣出。

一級歷史建築保育不果

以中國文藝復興風格興建的何東花園,2009年9月被評為一級歷史建築,

業主立即反對,時任發展局局長林鄭月娥曾就保育問題,與業主會面六次,都未達成協議。

及後,政府啟動將物業作為法定古蹟程序,業主何勉君提出上訴,並向政府索償,及至2012年12月4日,特首會同行政會議決定,何東花園不列法定古蹟,可以進行拆卸工程。物業2013年中開始清拆工程,其後一直有傳業主打算放售,初時索價40億元至45億元,其後近月大幅度提高叫價至70億元,有業界推測此舉更大程度在於測試市場反應。

雋瑯1房入場費780萬



■九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永介紹堅尼地城加多近山的會所設施。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基地產與金朝陽合作的大坑新盤雋瑯昨公布以貼市價推出首批50伙價單,發展商提供最高13%折扣,實用面積由333方呎至558

方呎,售價由780.4萬元至1,621萬元,呎價20,711元至29,050元,折實呎價18,019元至25,274元,其中25伙於下周四推售,實用面積333方呎1房入場費780.4萬元,折實後售價678.948萬元,折實呎價18,019元至24,457元,比同區區華海景景呎價低15%。

根據發展商公布的銷售安排,雋瑯會推出其中25伙於下周五推售,於下周四截止登記,每個登記只可入1票,每個登記最多可買2伙。恒基地產營業(二)部總經理韓家輝表示,雋瑯售價貼近區內一手新盤,單位主要分佈於中層及低層。

加多近山上載樓書

另外,已屆現樓九龍建業於堅尼地城加多近山昨日上載售樓書,九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永昨表示,最快本週內開放46樓現樓示範單位予公眾參觀,部署新春前推售尚餘的73個單位,首批50個單位,好大有機會包括特色單位。

他表示,一手住宅物業新例實施以來,已接獲不少客查詢特色戶,該盤於48樓至52樓共有15伙特色戶,另有2個複式戶,新例實施前有一客斥資8,000多萬元買入48樓3個特色戶(包2個車位),呎價3.1萬元。發展商昨日開放會所部分予傳媒參觀,會所佔地逾1萬方呎,提供健身房、多元宴會廳、25米游泳池、燒烤場等設備,每呎管理費介乎3.5元至3.8元。

英皇國際於西營盤維港峰昨日再售出1伙,為25樓B室,實用面積1,694方呎,成交價4,617.8萬元,呎價27,260元。該盤至今累積售出81伙,套現近19.3億元。

東環204單位周六售

新地於東涌東環前晚上載銷售安排,將於本週六開售第四批204個單位,今日截止接受登記,明日抽籤安排分組時段,周六再即抽籤安排揀樓次序,今批同樣只接受私人名義登記,每個登記只可買2伙。

一月新盤註冊料再破千

香港文匯報訊 美聯物業資料研究部昨日綜合土地註冊處資料指出,1月首20日一手私樓註冊量錄約771宗,比起上月同期大幅下跌約43%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,由於上月未有較大型新盤登場,導致本月一手宗數按月明顯放緩,但相信本月初推出的大型項目部分個案可趕及於月內註冊登記,料全月一手宗數仍可企穩逾1,000宗水平,屆時將追平2007年4月至11月一手宗數連續8個月超越千宗的紀錄,可見新盤市場暢旺。

以月內首20日最多一手私樓註冊個案計算,長沙灣喜韻錄最多登記,其次為西區維港峰、沙田玫瑰山等。若以一手金額計,維港峰暫時是月內一手金額最高的項目。若以金額劃分,註冊登記集中500萬至1,000萬元,錄472宗,佔約61.2%,逾1,000萬元個案則有160宗,佔約20.8%,而餘下約18%為500萬元或以下,有139宗。

政府下月拍賣港島10豪宅

香港文匯報訊 產業署計劃2月推出10個港島區豪宅項目推行拍賣,包括薄扶林碧瑤灣、碧林大廈、大坑愉富大廈及跑馬地比華利山,最平入場費1,680萬元。

美聯測量師行董事林子彬昨日表示,早前多次透過該行舉行的產業署港島豪宅項目的拍賣反應均見理想,而踏入2015年將再接再厲,將於2月5日舉行今年首次拍賣會,推出合共10項港島區豪宅,包括5個碧瑤灣單位、1個碧林大廈單位、3個愉富大廈單位及1個比華利山單位。

比華利山1680萬最平

以開價金額計算,開價最低的為跑馬地比華利山A座1字樓A2室及停車場第1層120號車位,實用面積1,432方呎,開價1,680萬元。另外,開價最高為大坑愉富大廈A座20字樓2號室及A座第C1層35號車位,實用面積1,570方呎,開價為3,380萬元。

該行指出,如欲參觀是次拍賣單位的人士可於1月24日、25日、31日及2月1日參觀單位。



■碧瑤灣是次有五個單位拍賣。資料圖片

美聯:強化二手助一手生意



■美聯集團舉行「2015年中央專業部門集思會」。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美聯集團(1200)主席黃建業及副主席黃靜怡於昨日率領一眾中央專業部門(CPU)管理層召開集思會時指出,為今年各後勤部門發展定調,並制定務實的發展策略,促進前線後方更緊密配合,落實「到骨管理」及「細節定勝局」(Winning is in the details)兩大重要方針,推動集團「更上兩層樓」。

黃建業總結去年風雨過去,其間自己真金白銀增持公司股份,大刀闊斧「排毒去

瘀」,以實際行動支持公司,帶領美聯再跨「紅海」,回饋及善待員工。

黃建業:去年「排毒去瘀」

黃靜怡強調今年集團發展以「細節定勝局」為方針,執行重點是前線後方目標一致,集中火力強化二手住宅業務根基,提升地區客源,曲線助長一手生意。後勤同步活化基本功,落實執行客戶關注的每項細節,全面提升執行力,為前線提供做生意的升級武器。

中原:新界西指數屋苑悉「破六」

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)平價上車夢越來越渺茫,用作製作樓價指數的一眾新界西成份屋苑中,實用呎價低於6,000元的屋苑終告絕跡。中原研究部高級聯席董事黃良昇指出,2015年甫開始,28個新界西成份屋苑實用呎價全線高於6,000元。

青衣盈翠實呎萬二

反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL),其新界西成份屋苑在去年實用呎價低於6,000元的成份屋苑僅有兩個,分別是天水圍嘉湖山莊及屯門海翠花園,迄今實呎已分別升至6,594元及7,073元。另外,本年首次有新界西成份屋苑實用呎價錄1.2萬元至1.4萬元,分別為青衣盈翠半島,現今實呎為12,651元,亦是2014年唯一實呎錄10,000元至12,000元的成份屋苑。

剛步入2015年,新界西成份屋苑實呎普遍錄8,000元至1萬元,共有14個成份屋苑,佔整個新界西五成,包括青衣美景花園(實呎9,045元)、天水圍柏慧豪園(實呎8,178元)及荃灣海濱花園(實呎8,972元)。而2014年,新界西成份屋苑實用呎價普遍錄6,000元至8,000元,共有16個成份屋苑,佔整個新界西近六成。

亞太商用物業臨尾旺

香港文匯報訊 仲量聯行昨日發表最新物業報告指出,去年第四季商用物業的成交總額達到430億美元,較2013年同期增加17%,高於市場預期;並突破上半年的悶局,帶動2014年商用物業成交錄得2%升幅,成交總額為1,310億美元。該行預期,亞太區商用物業買賣成交總額於2015年將創新高,全年成交總額將高達1,400億美元。

主權基金或四出收購

仲量聯行亞太區資本市場研究部主管 Megan Walters 表示:「美國量化寬鬆接近結束,加上市場預期利息將上升,預期周期性投資者將出售資產,注重資產長遠收益如主權財富基金則會進行收購。」亞太區主要的市場包括澳洲、日本、中國在2014年第四季成交均見理想,韓國及新西蘭成交總額更創新高。

Walters 又表示:「投資者投資地點較以往開放,漸有新投資者進入韓國、印度、泰國及一些新興市場。香港及新加坡繼續落後於其他地區的平均水平,然而預料兩個市場的成交金額在2015年將會回升。」香港去年商用物業成交總額微跌1%至72億美元,該行認為,香港租賃市場基本因素仍然正面,配合租金上升預期,將吸引企業及用家在買賣市場轉趨活躍。

高力料街舖租金受壓

事實上,高力國際昨日亦發表的2014年第四季香港物業市場報告亦指本港高寫字樓、工業物業租金平穩向上,並料將可減低加息預期所帶來的負面影響,但核心區街舖市場表現則受零售業結構性轉變影響,預計租務面臨下調壓力。

該行認為,跨國機構對寫字樓需求偏軟,令去年本港第四季整體市場的高寫字樓淨吸納量為167,500方呎,按季下跌52%,增長地區主要是尖沙咀及東九龍。該行對2015年寫字樓租金增長幅度取態審慎,估計港島各主要商業區的租金升幅僅4%至5%,但買賣交投料仍活躍。

至於工業物業,高力國際研究及諮詢經理嚴國樑認為,雖然市場有青衣TYTL 180物流項目落成推出,但供應緊張情況短期內仍會持續,預料用家有見租盤選擇有限及租金持續上升,會轉投資買市場吸納樓面自用。另外,零售業對於擴充計劃取態保守,尤其是鐘錶及珠寶店。該行料投資者則繼續在非核心區物色機會,出價略為保守。

樓市速遞

又一居三房新高價1142萬

香港文匯報訊 中原社朝表示,傳統九龍豪宅區本月交投暢旺,分行最新促成一宗又一居新高價成交,單位為1座高層B室,實用面積652平方呎,三房套房間隔,剛以苑苑同呎數單位新高價1,142.8萬元易手,折合呎價17,528元。原業主則於2004年6月以435萬元買入單位,單位大幅升值1.6倍。

新港城兩房1.43萬呎價破頂

香港文匯報訊 世紀21奇豐物業莊瑞生表示,上車客迫價入市,馬鞍山新港城兩房戶近日以485萬元新高價成交,實用面積呎價14,350元。單位為L座高層6室,實用面積338方呎,2房間隔,向東南望山景,成交價485萬元,實用呎價14,350元,創屋苑呎價新高。據了解,原業主於2009年8月買入時作價206萬元,升值1.35倍。

時昌迷你倉9.5萬租華興

香港文匯報訊 萊斯物業梁偉德表示,日前撮成位於九龍新蒲崗大有街華興工業大廈三樓全層,由時昌迷你倉以約9.5萬元承租,按單位面積約11,553方呎計,平均呎租約8.3元,業主對此迷你倉集團極具信心,即簽約7年租期。

■新蒲崗華興工業大廈

時昌迷你倉行政總裁時景恒表示,區內受到沙中線方案的發展及區內亦有多幢物業擬改建作酒店及商業寫字樓,所以甚具潛力。

沙浦道地舖2100萬放售

香港文匯報訊 九龍城舊區發展潛力無限,除了沙中線鐵路概念,舊樓重建亦為區內消費注入新動力。美聯旺舖伍賢明表示,獲委託代理沙浦道31至35號錦輝商場地下C號舖位,面積約700平方呎,物業連租約放售,意向價約2,100萬元,現租客為汽車服務業,月租約2.6萬元。