# 天匯呪價9.3萬膺亞洲樓

## 買家外地客 辣稅1億獲回贈6929萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)繼中小型單位 後,香港豪宅樓價走勢亦不斷攀升。中原地產公布 本周中原城市領先指數,CCL(大型單位)最新 報 139.55 點, 創下歷史新高之外, 按周升幅達 1.5%,升幅亦為7周內最大,且已連升4周共 2.46%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表 示,3月9日歐央行啟動買債,大型單位受惠全球 主要央行的量寬政策,加上不受金管局收緊樓按影 響,今年有望取代中小型單位,成為升市龍頭。 指數料高位反覆 反觀細價樓走勢顯著回軟。黃良昇指,CCL

(中小型單位)報139.01點,按周下跌0.55%, 連續4周創歷史新高後回軟。受到收緊樓按影 響,樓價升勢明顯受阻,但預計樓價升勢未盡, 2015年繼續於高位反覆。

主要成交為中小型單位的新界區,新界東及新 界西兩區指數本周齊跌,其中新界西 CCL Mass 報125.24點,按周下跌0.41%,連續4周創歷史 高位後回軟;新界東CCL Mass報 143.80點,按 周下跌 0.74%。受累新界區細價樓造價下跌, CCL最新報139.7點,按周跌0.25%。中原城市大 型屋苑領先指數 CCL Mass 則報 140.95 點,按周 下跌0.6%。

#### CCL首季升5.47%

至於九龍 CCL Mass 報 139.15 點,按周上升 0.71%, 連升兩周共0.75%, 並創下歷史新高。港 島 CCL Mass 報 147.96 點,按周下跌 2.29%,跌 幅為21周內最大,連續3周創歷史高位後回軟。 值得留意的是,昨日中原公布的CCL,約八成半 是在2015年3月9日至3月15日簽臨時買賣合 約,即金管局2月28日收緊樓按後第二周。

昨日的 CCL 並為 2015 年第一季結算,升 ▲ 5.47%或 7.25點。CCL Mass升 5.58%或 7.45點。 CCL (中小型單位) 升 5.82%或 7.65 點。CCL (大型單位)升3.54%或4.76點。分區方面,港 島升5.10%或7.18點,九龍升4.69%或6.23點, 新界東升 5.19%或 7.09 點,新界西升 7.89%或

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近期豪 宅轉旺,癲價再現。恒基地產於2009年推 售的西半山天匯,一度因建築呎價7.13萬 元「天價」引起市場關注交易,並曾被懷 疑造假。事隔6年,扣除跳層後,天匯45 樓A室(前身68樓)昨落實以4.33087億 元售予一名非香港永久居民人士,實用面 積4,664方呎,實呎價9.3萬元,不但成為 天匯自2013年11月重售以來售價及呎價 最高單位,亦重奪亞洲樓王寶座,打破去 年底凱旋門摩天閣頂層3個單位呎價 8.6348萬元的紀錄。

**同** 易手的天匯 45 樓 A 室複式單位,實用面積 4,664 方呎,成交價達 433,087,200 元,並可以 八五折選購住宅車位一個。由於買家為非香港永久 居民人士,故須向政府繳付15%買家印花税 (BSD) 及8.5%雙倍印花税(DSD),單是交税已 達 101,775,492 元,不過,買家在完成交易的 14天 後,將獲成交價的8.5%「從價印花税」及7.5%作為 「半份買家印花税」回贈,退税約6,929萬元,買家 實際支付税款只為3,248萬元。

#### 贈稅送裝修變相減價

今次成交的單位曾是2009年底由前DJ秦善文為授 權代表斥逾11億元購入後撻定6伙中的1伙,該6伙

屋苑 成交價 成交日期 天匯45樓A 4,664 92,857 4.330872 2015年4月 凱旋門摩天閣 6,124 86,348 2014年10月 5.288 頂層A、B及C室 傲璇9樓 2012年11月 4.55 5,275 86,256 2014年8月 傲璇10樓 5,322 84,798 4.513 天匯43樓A 4,312 83,660 3.607 2011年4月 傲璇8樓 5,331 80,660 4.3 2014年6月 傲璇11樓 5,409 79,497 2014年6月 天匯41樓B 4,312 78,423 The Albany高層 5,485 61,623 3.38 製表:香港文匯報記者 梁悦琴 ■天匯45樓A室(前身68樓A室)昨 以4.33億元售出,實呎價高達9.3萬 元。圖為天匯示範單位。 資料圖片

分別是8樓A及B室、9樓A及B室,以及68樓A及 B室(現為45樓A及B)兩伙複式。其中45樓A(前 身68樓A室)複式,當時以高達約4.39億元售出, 建築呎價71,280元,一度創出全亞洲最貴分層住宅 紀錄,惟最終爛尾。今次重推,價單顯示,這伙超 級豪宅樓王連裝修售價4.7592億元,比舊價貴約 8.4%,以今次易手價4.33087億計,略低於舊價

#### 雲暉大廈呎價34928元

此外,南豐於跑馬地的雲暉大廈昨日以7,006.545 萬元售出 A座 1701室, 呎價約 34,928元, 連同上周 售出B座1801室,兩伙成交價接近1.2億元。該盤提 供84伙,至今售出82伙,佔總數逾98%,此盤續錄 得成交,反映超級豪宅於長假期前已開始追落後。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一連5日的復活節 及清明節長假今日開始,怕假期外遊旅行團費貴又 人多的香港市民,除可掃墓祭祖及留港消費外,買 「磚頭」上車、換樓以至投資亦不失為一個好選 擇。今個長假期至少有逾750個新盤單位提供置業折 扣及税務優惠等供市民選購,當中上車及換樓一族 天首批連加推共740伙,將於今日下午5時截票,消 息指至昨晚9時已累收約13,951票,超額登記17.7 倍,成為今年新盤收票王。

發展商之一長實地產投資董事黃思聰昨表示,將 軍澳日出康城緻藍天於今日下午5時截止認購登記, 市場對項目反應理想,加推有機會加價,目前仍維 持今年銷售1,000伙目標,加推單位至少約10%,即 165伙。根據入票數字看,一半來自將軍澳區,一半 來自區外客,代理指不少是換樓客。歌星鍾舒漫昨 午亦現身尖沙咀港景匯商場,排隊參觀將軍澳緻藍 天示範單位,她透露:「今次純粹來參觀,認為該 盤價錢Okay。」

#### 緻藍天料加推或加價

問及政府公布明年落成量逾兩萬伙,會否擔心供 應增加令樓價跌;同區嘉悦銷售亦以1房戶及2房戶 表現最好,會否擔心對主打3房戶及4房戶的緻藍天 銷情受影響。黃思聰回應稱,樓宇供應量增加一定 是好事,但是否能夠達至供求平衡是另一回事。根 據分析未來供應量主要集中於中小型住宅,3房戶及 4房戶供應不多,加上市場上有意置業人士數量很 多,嬰兒出生率繼續上升,市民收入增加想換樓改 善環境,以及目前按息仍低,相信未來樓價會穩

他又稱,明早日出康城緻藍天一次過推出740伙, 分布於第一座及第二座,是一手住宅新例實施後一 日推出最多的新盤。該盤分A組(兩伙以上)及B組 (兩伙或以下),A組優先抽籤揀樓,目前A組及B 組的收票反應均理想。此盤第一座及第二座尚有100 多個單位未推出。長實高級營業經理何家欣指出, 緻藍天的住客會所入口大堂樓高達38米,以歐洲古 典宫庭式設計,並有4萬方呎園林綠化,日出康城本 身有逾100萬方呎綠化休憩區,令綠意延伸。

#### 嘉悅3天累沽至少239伙

嘉華將軍澳南的嘉悦首批連加推318伙,昨晚推售 第三輪135伙。消息指截至昨晚9時售出56伙,過去 3天共售出至少239伙。昨晚推售的135伙分布於第 一座及第二座的3樓至26樓,未沽清單位於今日起 以先到先得方式推售。

#### 利·港灣18推現金折扣

有利集團執行董事黃慧敏昨表示,旗下馬頭角的 利·港灣18委託利嘉閣作獨家代理,於4月4日至 位;第20座26樓A單位,以及第21座26樓A單 13日推出復活節優惠,凡購入該盤1房戶或2房戶的 位。 買家,可獲18.8萬元現金折扣優惠;購買3房戶的客 人則可享28.8萬元現金折扣優惠。黃慧敏稱,該盤 銷售安排,於4月6日(下周一)以先到先得方式推 尚餘31個單位,包括1房戶至3房戶,其中17伙已 出價單,以2房戶為主,視乎反應再加推餘下14 伙。該盤至今累售53伙,平均成交呎價1.7萬元至 1.8萬元,預料此盤住宅部分沽清可套現約6億元。



#### 新盤復活節期間推售優惠

將軍澳日出康城緻藍天(740伙;4月4日開售 優惠:3房最大折扣18%;4房最大折扣19.5%

將軍澳嘉悅(推售中)

優惠:售價750萬元或以下單位獲折扣14.5%;售 價 750 萬元以上單位可獲折扣 15.5%。 西營盤維港峰(推售中)

優惠:提供長達210天的成交期;贈價值27萬元的

名貴腕錶一隻。 馬頭角利・港灣18(推售中)

優惠:1房及2房提供18.8萬元現金折扣;3房提供

28.8萬元現金折扣。 尖沙咀The Austine Place(6伙;4月5日推售)

優惠:最大折扣7.1%。

黃大仙現崇山(推售中)

優惠:售價3%折扣;第二座41C單位可額外獲扣 除所有折扣後樓價8.5%的印花稅津貼優

大埔嵐山1期(推售中) 優惠:最大折扣13%。

紅磡悅目(推售中)

優惠:最大折扣14.5%。

赤柱村道50號(2伙;4月6日推售) 優惠:折扣由6%至21%。

製表:香港文匯報記者 梁悦琴

#### 迎海・星灣御6特色戶招標

恒基地產、新世界及培新合作的烏溪沙迎海‧星 灣御昨公布於4月8日起推出6間特色戶招標,4月 13日截標。此6個特色戶分布於第18座的地下及一 樓複式單位B(包含住宅停車位R425號及R426 號)、26樓A單位;第19座地下及一樓複式單位B (包含住宅停車位 R421 號及 R422 號) 、6 樓 A 單

另外,新地昨晚亦趁勢公布赤柱村道50號豪宅的 售2伙,分別是2號屋及11號屋。其中2號屋實用面 積3,233方呎,售價1.58億元,呎價48,871元;11號 屋的實用面積2,725方呎,售價1.342億元,呎價 49,248元,買家可獲折扣由6%至21%。

### 銅鑼灣舖租勁跌33%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)一線零售區市場淡 青山公路葵涌段501號至511號友成大樓地下多個舖 450方呎,業主原以19.8萬元放租,近日終減價19.1% 月收租約8.15萬元,租金回報率約兩厘。 以16萬元租予首飾店, 呎租356元。舖位此前由配飾 萬元,租金重返4年前水平。

靜,逼使不少業主無奈減租。市場消息指,已丢空超 位,A號至F號舖位面積合共6,363方呎,成交價接近 過半年的銅鑼灣波斯富街 77 號至 83 號地下 C 舖,約 5,000 萬元。現時舖位分租予食肆及汽車服務行業,每

上址位於葵涌區民生段,鄰近港鐵葵興站,四周住宅 店以 23.8 萬元承租 ,新租金比舊租大跌 32.77%或 7.8 屋苑環抱,亦是工、商物業交界,區內居民及上班族消 費力強勁,租賃回報相當穩定。未來區內再有私宅落 不少投資者見一線零售區無肉食,轉投民生區。資 成,相信可進一步推高葵涌零售業。事實上近月市場多 深投資者陳秉志及羅珠雄剛聯手以近 5,000 萬元買入 位商舖資深投資者入市二線民生區,其中佐敦吳松街地 葵涌區舖位。香港置業吳嘉寶表示,成交舖位為葵涌 舖,市場消息指舖位投資者姚麗娟以逾半億元購入。

## 3W攜手京東 推進創業孵化「一十百千| 戰略

權眾籌戰略發佈會」3月31日正式宣佈京東對3W的投 資,3W孵化器管理公司由此正式成立。3W咖啡創始 人許單單與京東股權眾籌負責人金麟共同宣佈,京 東金融將與3W孵化器管理公司達成戰略合作,出資 「一」億,開「十」個旗艦店,進駐「百」個城市, 服務「千」個孵化器,即京東-3W的「一十百千」戰

9.16點。

未來,3W將聯合京東體系類的各類優質資源,搭 建中國首個完整創業生態圈並成立眾創學院,劉強東 將擔任眾創學院校長,京東金融集團CEO陳生強擔 任執行校長,許單單擔任眾創學院副校長。

今年兩會期間,「創客」、「互聯網+」等新詞 熱詞首度進入政府工作報告,並提升到國家戰略層 面,推動大眾創業、萬眾創新與增加公共產品和服務 供給,成為驅動中國新經濟增長的「雙引擎」。在創 業經濟的風口上,這已經成為創業者最好的時代,但 創業的痛點卻從未消減。

「立足於正加速構建具有全球影響力科技創新中 心的中關村,3W成立5年來,一直致力於提供全產業 鏈一站式創業服務,已經初步形成了中國首個集創業 咖啡館、孵化器、基金、品牌定位、市場推廣、人 才招聘等生態體系,」許單單説,「3W孵化器管理 公司將會是新的開始,在3W和京東聚力創新服務創 業的生態願景下,共同為入駐孵化器的創業團隊提供 最全面、專業和有效的全方位創業增值服務,包括從 最簡單的前台、保潔、安保到財務、法務、招聘,再 到企業的系統支持、融資諮詢、品牌推廣、創業培訓 等,充分發揮3W和京東強大的完整生態體系,為中 國近300萬新興創業者提供全方位的助力和支持。」

此次,3W將攜手京東,結合兩者強大的品牌背 書和資源整合能力,為創業者提供豐富多元的創業 資源,扶持創業者迅速成長,3W已經成為提供專業 化、集成化、便利化的專業創業服務中心之一。

#### 股權眾籌盤活整個融資市場

據了解,對3W的投資是京東股權眾籌上線後的行 動。金麟表示,「京東股權眾籌的推出,將幫助創業 者拓寬融資渠道,有效地連接創業企業和投資人,既 有利於創業者更好地實現融資目標,也能幫助投資人 節省尋找項目的時間和精力,讓更多投資者參與投 資,分享收益。」

所謂股權眾籌是指公司讓出一定比例的股份,面 向眾籌平台投資者,眾多投資者可以通過互聯網渠道 出資入股公司,從而獲得未來收益。

對於股權眾籌,業界早有期待,政策層面的不斷

傾斜也加快了股權眾籌的發展。

2014年11月19日國務院總理李克強在主持召開國務



院常務會議時首次提到股權眾籌,提出「開展股權眾 籌融資試點 | ; 2014年12月18日中國證券協會公佈了 《私募股權眾籌融資管理辦法(試行)(徵求意見稿)》, 將「股權眾籌」正規化;2015年3月兩會期間,「股 權眾籌」更是被納入《政府工作報告》。無論從政策 導向還是政府支持,股權眾籌正在走向發展的高峰

香港文匯報訊(記者 吳冕、馬琳)由國 務院發展研究中心批准,中國經濟年鑒社 和李嘉誠基金會合作共同開展「全球科技 創新趨勢研究」課題, 4月1日在北京舉行 球 課題啟動發佈會。

該課題將圍繞「全球科技創新趨勢及中 國的創新發展戰略」展開,對新常態下中 國如何把握創新趨勢、完善創新環境、實 現創新驅動發展提出政策建議。

課題主要包括五個專題,將從全球重 大產業領域創新趨勢研究、典型國家科技 創新體系研究、中國科技創新體系現狀評 估、中國科技創新政策環境研究、風險投 資在科技創新中的作用等方面進行深入研 究。

新

趨

勢

據悉,該課題由國務院發展研究中心李 偉主任總負責,隆國強副主任和周凱旋女 士任執行負責人,技術經濟研究部呂薇部 長、中國經濟年鑒社李明社長任課題組組 長,邀請Dan Shechtman教授及多位有關部 門領導、專家擔任課題顧問。課題研究週 期為一年,將在深入調查研究、研討論證 的基礎上完成高質量的研究報告。



(北京報導)