

史上最勁

# 赫蘭道2號辣稅2.39億 上車盤夠買80個

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市近月顯著回落，但主要集中於中小型單位，超級豪宅價錢仍然相當硬淨，近月更錄得一宗超大碼成交，買家不惜付「重稅」亦要購入單位。土地註冊處資料顯示，南區赫蘭道2號剛以10.2億元成交，由於新買家是以公司名義登記，意味買家甚大機會要支付雙倍印花稅 (DSD) 及買家印花稅 (BSD)，雙辣稅款項合共高達2.397億元，創香港史上最大住宅辣稅，夠買約80個造價約300萬元的中小型單位了。

土地註冊處資料顯示，赫蘭道2號原業主以離岸公司Lafleur Corporation的名義持有上址，該公司於多年前從信託基金手中，接手該項獨立屋物業，是次沽貨賬面利不菲。新買家則以Golden Sea Limited作登記，公司董事包括金利豐金融集團主席朱沃裕，亦即朱李月華的丈夫，而朱李月華一向有賭廳公主、殼股天后之稱，生財有道。

## 金利豐主席斥10億購入

「天價」成交的赫蘭道2號為一幢3層高的獨立屋，地盤面積約22,438方呎，現有實用面積約11,937方呎，以成交價計算呎價85,449元。由於仍未盡用地積比率，按最高地積比率0.75倍計算，最高可建樓面約16,829方呎，呎價約60,610元。物業頗具重建潛力，現屋內有7個至8個睡房，另附設工人房及司機房，有一個大花園及泳池，可望南灣及春坎灣一帶海景。

資料顯示，物業早前於市場標售，業主意向價達15億元，現成交價較意向價低逾三成。由於上述成交，準買家以公司名義登記，意味極大機會須支付雙倍印花稅 (DSD) 及買家印花稅 (BSD)，以該屋成交價計算，BSD涉款約1.53億元，DSD則約8,670萬元，合共2.397億元，創下以單一住宅項目計算，最

大宗辣稅成交。

翻查中原城市領先指數 (CCL)，大單位的樓價走勢亦明顯「一枝獨秀」。與上月比較，最新CCL各項數據中，只有CCL (大型單位) 按月上升，最新為137.68點，按月升0.4%，同期CCL (中小型單位) 按月下跌3.12%，豪宅與中小型住宅樓價二者差距顯著拉闊。

## 市傳「鄰居」洽購近尾聲

近多位業界人士已估計，今年雖然樓市回調，但主要是中小型單位下跌，超級豪宅造價或許不跌反升。而此次錄得天價成交的赫蘭道，更為南區最貴重的地段之一，近月亦不乏大碼成交傳出，如由重慶富商安晉辰持有的赫蘭道12號「四按」屋，上月傳出獲準買家以約6億元洽購至尾聲，大屋實用面積7,891方呎，以洽購價6億元計算，實用面積呎價76,036元。

事實上，近月超級豪宅成交此起彼落，除赫蘭道2號外，去年12月恒地旗下西半山的天匯頂層戶以5.95億元獲承接，折合實用呎價逾10,360萬元，刷新亞洲分層豪宅呎價新高。11月太古公司持有的山頂傲璇亦沽出最後1伙，頂層連1,508方呎天台單位終以5,096萬元獲買家承接。



■赫蘭道2號新買家則以Golden Sea Limited作登記，公司董事包括金利豐金融集團主席朱沃裕。 資料圖片



赫蘭道2號

# 嘉華推1900伙歷年新高

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 九龍站豪盤蝕手「血案」一浪接一浪，消息指，天璽日鑽璽高層C室，原業主一度將物業5度抵按，早前放盤開價3,600萬元，及後陸續減價，大劈3球後以3,230萬元沽貨，連用使費及稅款等料共蝕逾千萬元，勢成九龍站近年較大的蝕讓個案之一。

據了解，涉及單位實用面積991方呎，以成交價計算，折合呎價32,593元。據土地註冊處資料顯示，原業主於2013年斥資3,786萬元買入，持貨期間先後向銀行及財務公司將物業5度抵按。迄今轉手，物業賬面已貶值556萬元，加上業主持貨未滿3年，需付樓價一成的額外印花稅，連同其他使費，估計原業主共蝕約1,100萬元。

## 康怡花園呂價跌穿1萬

中小型單位市場亦出現低價成交，鯉魚涌康怡花園呂價跌穿1萬元，據土地註冊處資料顯示，Q座中低層1室，新近以598萬元登記。單位實用面積616方呎，折合呎價9,708元，呎價返回2014年中水平。據恒生銀行網上估價，該單位估價約762萬元，今次登記金額較此低出22%。

## 天晉II扣雜費平手離場

新晉屋苑將軍澳天晉II錄平手離場，中原地產柯勇表示，單位為2B座高層D室，實用面積648方呎，原業主上月開價950萬元，現大幅降價122萬元、以828萬元成交，減幅達13%，折合呎價12,778元。原業主於2013年以約770萬元買入單位，持貨剛滿3年，現轉手賬面僅升值7.5%，料扣除使費後接近平手離場。



■天璽日鑽璽高層C室以呎價32,593元易手。 資料圖片

# 18民企攜手廣州奪地

香港文匯報訊 (記者 古寧 廣州報道) 廣州土地市場昨日迎來猴年首拍，琶洲區域地標項目被廣州工商聯、海滔投資、香雪生物醫學等18家民企聯合以21.52億元(人民幣，下同)底價拿下。同日，另一位於番禺區的地塊同樣以底價4.11億元出讓。

## 底價21.5億中標琶洲商地

公告顯示，昨日出讓的琶洲西區地塊土地用途為商務設施用地、兼容商業設施用地，地塊面積6,909平方米，土地使用權出讓年限為商業、旅遊、娛樂用地40年，而綜合或者其他用地50年。要求競買人或其控股股東須為廣州市民營企業。土地項目建成後，受讓人自持物業不得低於項目計算容積率總建築面積的70%，自持物業不得分割銷售。此外，其餘物業中需無償移交6,000平方米配建給廣州市土地開發中心。

18家民企聯合以21.524億元底價拿下該地塊，折合樓面價1.3萬元/平方米，項目將建360米高樓。根據廣州的「十三五」規劃，廣州將重點發展黃金三角，即珠江新城、琶洲互聯網創新集聚區、國際金融城，構建一個大CBD。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 各大發展商今年爭相推盤，嘉華國際總經理 (香港地產) 溫偉明昨日表示，今年集團將推出三個新盤，提供約1,900伙，創集團推盤量新高，估計市值超過100億元，包括元朗屏8號、啓德項目及九龍塘嘉林邊道2號項目。他又稱，首季樓市有壓力，部分地區樓價有機會出現雙位數跌幅，惟部分國家有機會落實負利率，加上磚頭仍為資金避難所，料隨後樓市會拾級而上。

## 溫偉明：折扣已是風氣

溫偉明指出，期望與信置合作的朗屏8號的預售樓花同意書於本月內批出，最快下月推售，定價參考同區新盤如世宙，會貼市開價，坦言提供折扣已是風氣，朗屏8號提供912伙，包括開放式至4房，實用面積由200多方呎至約800方呎，主打2房戶及3房戶，而獨資的啓德項目提供942伙，包括1至4房，主打2



■嘉華溫偉明(右)期望，下周三公佈的財政預算案放寬貸款壓力測試。 記者梁悅琴 攝

# 百利保3月或開售2盤

香港文匯報訊 (記者 梁偉聰) 樓價由去年高位至今已跌逾一成，市場有意見指年內有機會跌多一成。富豪及百利保執行董事兼首席營運官范統對此卻不同意，認為樓價再跌機會不大，會於第二季開始穩定。而公司今年內將推出2個住宅項目，包括深水埗尚都及洪水橋富豪·悅庭，最快下月尾開賣。

范統表示，深水埗尚都項目，合共157伙，主打1房至2房，另有開放式單位，實用面積276方呎至438方呎，示範單位料於3月中開放，最快3月底開賣。定價方面，他表示現時「賣樓一定貼市價」。至

及3房戶，至於九龍塘嘉林邊道項目正研究發展內容，亦有望年內推出，涉及約100伙。

他又稱，去年集團售出約1,100伙，嘉華所佔部分套現60億元(連車位)。另外，肇輝臺6號於下周會有新公佈。

展望樓市前景，溫偉明指，歐洲部分國家實施負利率政策，令固定資產發揮資金避難所，加上本地家庭數目穩定增加，反映剛性需求仍在，供款佔入息水平仍處於合理水平。他相信，今年首季樓市有壓力，部分地區樓價有機會出現雙位數跌幅，惟部分國家有機會落實負利率，加上磚頭仍為資金避難所，料隨後樓市會拾級而上，下半年會雨過天晴。

## 馬鞍山星灣御優惠減

此外，恒地及新世界於馬鞍山的迎海5期推售在即，發展商昨將迎海·星灣御昨更新價單，部分單位



■富豪及百利保范統(中)希望政府將會減辣及放鬆按揭。 記者梁悅琴 攝

## 范統料樓市下季改善

對於樓市，范統對今年新盤銷情有信心，認為樓價再跌機會不大，會於第二季開始穩定。他希望政府減辣，希望放鬆按揭。又指豪宅市道相對值得看好，貴少少都會有人承接，明顯回落幅度不多。

## 百利保3月或開售2盤

香港文匯報訊 (記者 梁偉聰) 樓價由去年高位至今已跌逾一成，市場有意見指年內有機會跌多一成。富豪及百利保執行董事兼首席營運官范統對此卻不同意，認為樓價再跌機會不大，會於第二季開始穩定。而公司今年內將推出2個住宅項目，包括深水埗尚都及洪水橋富豪·悅庭，最快下月尾開賣。

范統表示，深水埗尚都項目，合共157伙，主打1房至2房，另有開放式單位，實用面積276方呎至438方呎，示範單位料於3月中開放，最快3月底開賣。定價方面，他表示現時「賣樓一定貼市價」。至

## 范統料樓市下季改善

對於樓市，范統對今年新盤銷情有信心，認為樓價再跌機會不大，會於第二季開始穩定。他希望政府減辣，希望放鬆按揭。又指豪宅市道相對值得看好，貴少少都會有人承接，明顯回落幅度不多。

# 僧多粥少 代理人數再跌

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市前景不明朗，近日交投明顯銳減，地產代理在僧多粥少下，不少業界人士決定離開地產代理行業。地監局主席梁永祥昨日表示，本港持牌代理人數由2015年12月37,568人，到2016年1月開始減少，錄得37,469人，為連升14個月來首次。最新2月15日再跌至37,210人，較去年底減少358人，跌幅近1%。

## 公司牌照今年少24個

此外，公司數目亦有下降，據當局資料，地產代理(公司)牌照於上月跌至3,237個，較去年12月的3,256少19個，結束半年多的升勢。而本月至15日，(公司)牌照再減少5個至3,232個。換言之，短短1個半月時間內，就有24間中小型代理行結業。而代理分行數目，上月亦急跌74間，本月至15日短短半個月再減少28間至6,375間。

對於持牌代理人數及公司減少會否影響當局財政

狀況，梁永祥回應，若情況持續，牌費收入確有影響，不過目前局方的財政狀況穩健，局方盈餘足夠兩年之用。他續說，雖然代理可以不續牌，或考牌後不登記，並非真的脫離地產代理行業，但持牌人數連跌兩個月，亦一定程度反映業界續牌意慾低落，目前難以估計之後的跌幅會有多少。

# 強拍申請5年161宗

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 發展局局長陳茂波昨日以書面回覆立法會議員提詢，提到過去5年，土地審裁處一共收到161宗根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》作出的強制售賣土地申請，當中51宗獲發出強制售賣令、1宗申請遭剔除、71宗基於各種原因被暫緩執行或由申請人撤銷申請，另有38宗正在處理中。

據政府文件顯示，過去五年強拍申請由高峰回落至平穩，2011年及2012年分別收到46宗及57宗，而

狀況，梁永祥回應，若情況持續，牌費收入確有影響，不過目前局方的財政狀況穩健，局方盈餘足夠兩年之用。他續說，雖然代理可以不續牌，或考牌後不登記，並非真的脫離地產代理行業，但持牌人數連跌兩個月，亦一定程度反映業界續牌意慾低落，目前難以估計之後的跌幅會有多少。

## 逾三成申請已批出

局方指，根據過去土地審裁處發出強制售賣令並成功公開拍賣的78宗個案記錄，地段成交價平均達有關地段當時的現有用途價值的兩倍。換句話說，小業主在物業公開拍賣後獲攤分的收益是他當時所擁有的市值的兩倍。

■地監局主席梁永祥(右一)表示，業界續牌意慾低落。 記者顏倫樂 攝

## 逾三成申請已批出

局方指，根據過去土地審裁處發出強制售賣令並成功公開拍賣的78宗個案記錄，地段成交價平均達有關地段當時的現有用途價值的兩倍。換句話說，小業主在物業公開拍賣後獲攤分的收益是他當時所擁有的市值的兩倍。

# 愛馬仕擬賣舖 中環旗艦店搬遷



■愛馬仕若成功沽出中環嘉軒廣場鋪位料賺逾10億元。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 內地客來港減少，奢侈品生意受壓，國際名牌亦調整開舖策略。法國奢侈品牌Hermès (愛馬仕) 公佈，剛簽訂新租約，將位於嘉軒廣場旗艦店搬遷至置地公司持有的中環太子大廈。該集團發言人表示，中環太子大廈旗艦店會於嘉軒廣場旗艦店關閉後開店，強調對本地零售市場充滿信心。

## 嘉軒廣場物業傳索15億

根據該集團網頁資料，目前中環區分店位於中環皇后大道中9號嘉軒廣場G06至09號店，消息指，嘉軒廣場G06至09號店鋪現由愛馬仕持有，正考慮放售或放租，亦不會排除其他用途，暗盤叫價約15億元。據悉，愛馬仕於2002年先以8,800萬元，購入中環嘉軒廣場地下8及9號舖、地庫及閣樓部分，其後再以1.02億元購入地下6及7號舖連部分閣樓，合共涉資近1.9億元。若愛馬仕最終以15億元沽出物業，持貨10多年賬面大賺近七倍。