

政府加辣轉旺豪宅 公司客3億購藍塘道 恒隆洋房創9千萬辣稅成交

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府加辣後，豪宅成交反轉旺。恒隆地產於黃泥涌藍塘道23-39豪宅項目，日前推出25A號屋招標發售，最終昨以3.018億元成交，呎價66,025元，料創東半山屋苑式洋房呎價新高。發展商透露，買家為公司客，但未有透露有否提供現金回贈。據悉，該名公司客實為內地客。若無現金回贈，買家須繳付15%新辣招稅及15%買家印花稅，共涉及金額逾9,000萬元，料屬政府加辣後最大額辣招印花稅成交。

藍塘道23-39豪宅項目由18間半獨立大宅組成，剛出售的25A號屋實用面積4,571方呎，樓高三層，設五間套房另加工人套房，另設有546平方呎庭院、1,344方呎平台及332方呎停車位，買家為公司客。該項目迄今已售出兩座大宅，包括早前以招標形式售出的39A號屋，成交價2.883億元，平均呎價63,072元。另外，恒隆於上周已以1.11億元沽出君臨天下第2座77及78樓複式戶，呎價61,056元。

首置客逾億購君臨天下

市傳買家為一名首置客，由於發展商提供4.25%樓價作為稅務現金回贈，買家毋須交稅。

海關滙複式新高呎價沽出

至於由華懋發展的將軍澳海關滙一個複式特色戶於昨日截標並售出，單位為第2座11及12樓H室(複式)連梯屋及天台，實用面積2,186方呎，造價4,580萬元，呎價20,951元，創項目呎價新高。據悉買家為首次置業客，無需付新辣稅。

20,951元，創項目呎價新高。據悉買家為首次置業客，無需付新辣稅。

AVA加推 開放式加價7.8%

另外，資深投資者盧華旗下發展的單幢盤馬頭角AVA 55昨日加推16伙，實用面積由166方呎至328方呎，售價由374萬至775萬元，開放式戶加價最多7.8%，發展商將2%售價折扣優惠期由11月30日延至12月31日。該16伙於本周六發售。



藍塘道23-39豪宅項目由18間半獨立大宅組成。圖為恒隆地產執行董事及首席財務總監何孝昌(左)及集團傳訊助理董事關則輝。

四太13億掃4伙Mount Nicholson



賭王四太梁安琪一句「想小朋友學投資」，豪擲13億元購4伙山頂豪宅予90後千金何超欣及何超盈。

超盈超欣各獲2伙

四太早前表示，是次入市大手買豪宅，是要讓女兒「學投資」。按土地註冊處資料顯示，Mount Nicholson兩組單位，分別是9樓A及B室，及10樓A及B室，分別以6.464億元及6.446億元售出，登記買家分別是何超欣(Ho Alice Chiu Yan)和何超盈(Ho Sabrina Chiu Yeng)，各人均以私人義擁持有2伙單位，平均實用呎價72,900元。

辣稅界足逾半億元

據悉，四太曾多次到Mount Nicholson 現樓參觀，認為中層單位景觀最靚，屬心頭好，因而買入自用。兩名千金均是90後，何超欣今年17歲，名下擁有2伙價值逾6億元豪宅，何超盈今年26歲，替母親梁安琪打理酒店業務，未計新買入的Mount Nicholson單位，何超盈名下已有5個豪宅，而是次在新辣稅前入市，預料何超盈持有2伙Mount Nicholson須付雙倍印花稅8.5%，即涉及金額5,479萬元。

此外，Mount Nicholson的7樓B室，按土地註冊處資料顯示，單位以2,727萬元成交，登記買家為蘇樹輝(So Shu Fai)，與澳博控股公司行政總裁及執行董事同名。

Fai)，與澳博控股公司行政總裁及執行董事同名。

早前招標沽出的15樓A及B室，實用面積分別4,538方呎及4,254方呎。據土地註冊處最新資料顯示，2伙單位獲同一名買家以6.857億元買入，登記買家為虞鋒，名字與雲鋒基金創始人相同，兩單位平均呎價7.8萬元。

海內外富豪紛青睞

事實上，該盤早前已獲德永佳或有關人士豪擲10億掃入3伙。土地註冊處資料顯示，該盤12樓A室及12樓B室，實用面積共8,812方呎，以7.49億元售出，登記買家是Poon Ho Tak，與德永佳(0321)總經理潘浩德同名，相信是同一人。而項目8樓A室，早前獲德永佳前執行副主席潘機澤以3.5億元購入，料兩組單位買家同屬德永佳或有關人士。3伙單位合共金額達10.99億元，成為繼賭王四太梁安琪，斥13億元連購該盤4伙後，另一位豪氣買家。

今年4月該盤第一期推售洋房時，已有名人入市。其中5號屋以7.4億元售出，買家何劍鋒，與有佛山首富之稱的美的集團創始人何享健的兒子同名。

山頂MOUNT NICHOLSON名人入市表

單位	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	買家
1期6號屋	9,455	8.3億	87,784	周國輝(與深圳上市企業怡亞通董事長同名)
1期5號屋	9,173	7.4億	80,671	何劍鋒(與有佛山首富之稱的美的集團創始人何享健的兒子同名)
1期8號屋	8,054	6.3億	78,222	李一萍(與時代地產(1233)主席岑劍雄太太同名)
2期12樓A室及B室	共8,812	7.49億	84,997	Poon Ho Tak(與德永佳總經理潘浩德同名)
2期15樓A及B室	4,538及4,254	6.857億	77,991	虞鋒(與雲鋒基金創始人同名)
2期9樓A及B室	4,566及4,289	6.464億	72,998	何超欣
2期10樓A及B室	4,566及4,289	6.446億	72,795	何超盈
2期8樓A室	4,566	3.5億	76,653	德永佳前執行副主席潘機澤
2期7樓B室	4,289	2.727億	63,581	蘇樹輝(與澳博控股公司行政總裁及執行董事同名)

製表：記者 梁悅琴

屯門居屋王 富健綠表呎售6381



屯門富健花園面積431方呎單位獲綠表客以275萬元承接。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）屯門居屋綠表呎價新高，祥益黃慶德表示，屯門富健花園8座高層K室，實用面積431方呎，屬兩房間隔，新近獲綠表客以275萬元承接，折合呎價高達6,381元，呎價貴絕屯門一帶綠表居屋紀錄。原業主於2008年以163萬元綠表價買入，持貨8年物業升值逾2倍。

翻查市場資料，屯門區近期較高價的綠表居屋成交，為去年10月時銀麟閣一個401方呎單位，呎價6147元，今之成交較此高出4%。

金禧「沒睇樓」創新高成交

另外，大圍金禧花園亦錄屋苑造價新高，世紀21奇豐物業譚培坤表示，涉及單位為6期低層H室，實用面積340方呎，單位現有租客居住，新買家在「沒睇樓」情況下，斥資496萬元承接物業，折合呎價

14,588元，成交價創屋苑歷史新高。原業主於2008年12月以163萬元購入上址，持貨至今物業升值逾2倍。

寶湖車位169萬刷新高

在辣招市下，非住宅物業備受追捧。由資深投資者蔡伯能持有的大埔寶湖花園車位新近拆售，經調整售價，兩日來累沽至少44個車位，估計可套現逾5,000萬元。其中，有車位造價達169萬元，創屋苑私家車位價新高。

另外，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，10月工廈車位買賣合約登錄得26宗及2,982萬元，較9月的24宗及3,163萬元上升8.3%及下跌5.7%。宗數連續4個月徘徊於25宗水平附近，金額亦連續4個月處於3,000萬元上下，顯示工廈車位交投平穩。

摩通預租領展觀塘商廈

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）東九龍商廈陸續獲跨國財團青睞，領展昨日宣佈，旗下與南豐合作、目前仍在興建的觀塘海濱道77號商廈已獲摩大通預租，涉及樓面約22.5萬方呎，不過未有透露租金，項目預計於2019年落成。有市場人士指，成交呎租逾30元，即每月月租涉逾675萬元。

租22.5萬呎 月租傳逾675萬

領展行政總裁王國龍表示，很高興集團首個在港的辦公室項目能吸引跨國金融機構承租，標誌着摩大通對九龍東發展前景具信心；又認為市場對九龍東商用物業具剛性需求，長遠能為區內物業提供強勁的使用率及穩定的租金增長。

南豐發展董事總經理蔡宏興表示，項目取得摩大通租賃承諾，相信這對於整

個九龍東的租賃市場亦帶來很正面的影響。

摩根大通香港區市場主管關金星表示，公司對香港有長遠發展計劃，而首要任務之一是確保公司擁有一流設備和基礎設施，以滿足客戶及業務要求。

領展夥南豐於2015年投得該商業項目，樓面呎價高達6,630元創區內新高。地盤位處觀塘鴻業街、偉業街、順業街與海濱道交界，總樓面面積上限逾88萬方呎。項目設有兩座相連的甲級寫字樓及基座商場連地下停車場。

郵儲行否認購中環中心

另外，就有報指將向長實地產(1113)收購中環中心商廈物業，中國郵政儲蓄銀行(1658)昨發表公告稱，其及其子子並未及現時亦無計劃收購中環中心。

Megabox「魔幻城」慶聖誕

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）聖誕節快到了，九龍灣Megabox今年斥資數十萬元引入混合實境(Mixed Reality)互動遊戲融入巨型聖誕樹裝置中。Megabox總監文靜芝表示，顧客於周末消費滿100元，就可戴上HoloLens眼鏡進行遊戲，每人限玩1分鐘，預料有數千人可以玩到，聖誕節生意額料升5%至8%。

MR互動遊戲供玩樂

她表示，Megabox今年斥資近千萬與海洋公園合作興建全港首個「超時空魔幻城」，30呎高用上數十個大小不同的魔法盒子砌成魔法聖誕樹，其中一個魔法盒子可隨時打開，變成MR聖誕魔法互動遊戲。MR是包括AR及VR的科技，即是將現實世界與虛擬世界合併一起，從而建立一個獨特創新環境，只要遊戲戴上HoloLens眼鏡，現實世界與虛擬物體同時呈現



文靜芝(中)與戴上HoloLens眼鏡模特兒展示MR互動遊戲。

眼前，更可透過指定動作即時與虛擬物體進行互動。

她指出，Megabox今年首季的人流及生意額都比去年穩步上升，以娛樂、運動及食肆表現最好，料第四季樂觀，聖誕節生意額升5%至8%。

展望本港零售市道，她表示，零售數字跌幅已收窄，相信聖誕節表現向好，明年會比今年好。

何文田站1期招意向

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港鐵何文田站通車後，港鐵昨晚公佈，今日起就何文田站第一期物業發展項目招收發展意向書，截止日期為下周一(21日)下午。

逾74萬呎住宅樓面

資料顯示，何文田站物業發展項目總地盤面積逾38.7萬方呎，當中第一期項目地盤面積近15萬方呎，最高可建住宅樓面逾74萬方呎。第一期項目乃純住宅發展項目，預期於2022年至2023年竣工，預可提供約800至1,000個住宅單位。

地皮位於傳統豪宅地段，加上總樓面規模多達193萬方呎，若單一招標，整個項目單是地價至少逾140億元，連同建築成本等，市場只有少數大型發展商能夠接受，有重蹈馬鐵大圍站、西鐵南昌站流標的風險，故政府與港鐵將分期推出何文田站項目。

高力國際亞洲區估價及諮詢服務行政董事張翹楚表示，隨着觀塘延線的開通，預計區內新盤會陸續被消化，加上市區地買少見少及預計辣招影響輕微。是次招意向的項目，估計每呎樓面補價約13,500元，補地價料達100.3億元。

比華利中港酒店
集團管理 · 自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀 · 中港酒店 日租450元起
灣仔 · 比華利酒店 日租750元起

訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

網址：www.bchkhotel.hk