

# 70萬買條街抵過買樓 收泊車費逼業主高額回購 港女買三藩市豪宅路 奇招斂財



被買起的私家路劃有120個車位。美聯社



鄭氏夫婦被居民指斥為「精明投資專家」。網上圖片

美國三藩市樓價高企，住宅單位叫價百萬美元是等閒事，來自香港的女子及其丈夫卻以9萬美元(約70.4萬港元)超筍價，在當地豪宅區買起一整條私家路，並可能將其轉售，或向區內一眾業主徵收泊車費，大賺一筆。屋苑居民一直蒙在鼓裡，對此非常不滿，要求市政府裁定交易無效。

普雷西迪奧台的橢圓形私家路被鄭氏夫婦買起。網上圖片

三藩市共有181條私家路，業主每年須繳付14美元(約109港元)物業稅，普雷西迪奧台(Presidio Terrace)屋苑的居民協會卻連續30年漏交稅項。2015年，地方稅局在網站拍賣普雷西迪奧台的橢圓形私家路，以收回994美元(約7,775港元)連息罰款和稅款。來自香港的蒂娜·林(Tina Lam，譯音)和其台灣的丈夫邁克爾·鄭(Michael Cheng，譯音)吼準這難得投資良機，同年4月成功投得。

民才赫然發現屋外的私家路被買起。一名居民表示震驚，「難以置信竟然有人這樣佔便宜」；亦有人質疑，兩夫婦透露可能收泊車費，是要迫使居民以高額回購私家路。今年7月，居民聯署要求縣委員會裁定交易無效，預定10月舉行聽證會審理。居民協會亦入稟，禁止夫婦在市政府有裁決前出售街道。

業主都準時交稅，並定期更新通訊地址，暗示普雷西迪奧台居民咎由自取。他強調，法例十分清楚，若業主在5年內一直沒交物業稅，政府有權拍賣物業，又指普雷西迪奧台居民現在才提出申訴，為時已晚。鄭氏夫婦受訪時表示，當初只是想在三藩市買一塊地，看了40幅地皮後，決定投資普雷西迪奧台的私家路，他們透露並不急於轉售。蒂娜·林稱，她對三藩市一見鍾情，「因此希望在當地擁有一點東西」。

## 忘交物業稅30年 政府拍賣

諷刺的是，普雷西迪奧台的居民非富則貴，偏偏沒繳交區區14美元的物業稅。居民代表律師向市政府辯稱，當局多年來一直把稅單寄到錯誤的地址，居於上址的會計師早在1980年代就不再為居民協會工作，因此他們才沒有繳稅。他們又指政府拍賣街道前，有責任張貼告示通知居民。

「望在三藩市擁有一點東西」稅局發言人弗里德反指，三藩市99%

## 樓價高企 中位數近4000萬

由於科企紛紛進駐三藩市，推高當地樓價，中位數已升至120萬美元(約939萬港元)，平均租金亦達每月4,350美元(約3.4萬港元)。截至今年6月，普雷西迪奧台的樓價中位數為510萬美元(約3,989萬港元)。

美聯社《三藩市紀事報》/ Quartz網站



資料來源：《三藩市紀事報》



蒂娜·林表示希望在三藩市擁有一點東西。網上圖片

## 夫妻檔代理物業 擅洽港內地買家

邁克爾·鄭和蒂娜·林以廉價買起一條豪宅街，消息迅速成為美國輿論熱話，兩人的背景備受關注。美媒報道，他們經營地產代理「Archers Homes」，買賣三藩市灣區的樓盤，特別是協助首置人士、銀主盤銷售等。公司網站顯示，邁克爾·鄭在南加州大學馬歇爾商學院獲得工商管理碩士(MBA)，曾在私募基金工作，有14年從事經紀的經驗，聚焦投資級別的物業。在2011至2015年之間，他促成了總值5,800萬美元(約4.5億港元)的交易，包括商廈、地皮、房屋租賃等。

蒂娜·林在史丹福大學電機工程碩士畢業後，曾任職工程師和產品經理。她操流利廣東話、普通話，並擅長接洽中國內地、香港、台灣和新加坡等亞洲地區的物業投資者。蒂娜·林平時積極投身社區活動，喜歡長跑和參加合唱團。社交網facebook(f)資料顯示，兩人住在加州聖何塞，邁克爾·鄭不時在消費評論網Yelp發表食評，並轉載至自己的fb頁面，可見夫婦倆去年曾赴香港光顧本地食肆。綜合報道

## 120車位 居民促交易無效

夫婦未決定如何作進一步投資，由於該街道劃有120個車位，一個選擇就是向住戶收取泊車費；另一方法是以高價轉售路段，報道指，今年5月兩夫婦委託產權公司，詢問普雷西迪奧台居民是否願意回購，居

# 豪宅區百年前禁絕東方人



去年有豪宅叫價達1.3億港元。美聯社

普雷西迪奧台是三藩市最私密的豪宅區，以前只有白人才可在這一帶置業，禁令直至1948年才解除。一則1906年的地產廣告聲稱「日本及中國人入侵了三藩市西增區(Western Addition，普雷西迪奧台附近地區)，住宅區失陷。我們提供普雷西迪奧台單位，禁絕東方人。三藩市唯獨是普雷西迪奧台，只容許高加索人買樓及租屋」。報道指，普雷西迪奧台是三藩市唯一設開口的住宅區，並聘請保安24小時看守，禁止閒雜人進入，反映居民注重私隱。雖然如此，Google街景卻成功駛入，網民可以用Google地圖街景服務一窺區內面貌。

## 眾院民主黨領袖曾入住

不少顯赫政客曾居於普雷西迪奧台，包括眾議院民主黨領袖佩洛西，以及年屆84歲的民主黨女參議員范斯坦。普雷西迪奧台共有35幢豪宅，部分已有百年歷史，其中26號四層大屋在1909年落成，總面積約9,405平方呎，設有7間睡房，還附帶私人影院、酒窖、健身房等設施。它曾在2005年易手，當時成交價是620萬美元(約4,850萬港元)，根據房地產交易網站，去年叫價曾達1,690萬美元(約1.3億港元)。

sfist網站/sf.curbed網站/Nextshark網站

## 謀交易難推翻 買街兩年才「出手」

居民協會的聲明稱，鄭氏夫婦足足等了兩年才接觸居民，顯然是考慮到現在已經難以推翻交易，抨擊兩人是「精明的房地產投資專家」。聲明指出，普雷西迪奧台的居民每年按時繳交各自的物業稅，並非刻意不交私家路的稅款，只因稅單寄錯地址。他們又批評，當局拍賣私家路時沒有通知居民，問題是出於當局的疏忽，然而鄭氏夫婦卻利

用官僚疏忽為自己謀取利益。居民正與市政府合作，糾正這個不幸的結果。鄭先生否認打算要居民以巨額回購私家路，強調這個想法由其他人提出，並非兩夫婦的意思。鄭先生續稱，他本來期望與居民面對面討論，但對方卻入稟控告市政府，還把他和太太列為被告，他們唯有遵守律師建議，避免與居民接觸。聖何塞《信使報》



紐約市長白思豪望增庫房收入，改善地鐵設施。美聯社

## 紐約擬徵富人稅 補貼窮人搭地鐵

紐約地鐵是全球最古老地鐵系統之一，故障和誤點等問題非常嚴重，有見及此，紐約市長白思豪日前宣佈計劃開徵「富人稅」，希望每年增加8億美元(約62.5億港元)庫房收入，改善地鐵設施，同時補貼低收入人士車資。不過外界估計，計劃可能受到紐約州州長及共和黨參議員阻撓。白思豪估計，「富人稅」只會影響3萬至3.5萬納稅人，包括年薪超過100萬美元(約782萬港元)的夫婦及年薪逾50萬美元(約391萬港元)的單身人士，

最高入息稅率會由3.9%調升至4.4%。所得稅款中，2.5億美元(約19.6億港元)會資助8萬名低收入人士半價購買車票。白思豪認為，計劃有助推動經濟，無論貧富皆能受惠。不少聲音反對計劃，共和黨籍的州參議員弗拉納根質疑，紐約市有42億美元(約328億港元)的財政盈餘，根本毋須市民掏腰包。一眾運輸官員及州長科莫亦批評計劃未能即時提供資金解決問題。美聯社/路透社

## 無人駕駛客機將成真 僅17%人夠膽坐

用無人駕駛客機接載乘客聽起來好像很不可思議，但有研究卻指十年內便可成真，而且能為航空公司減輕支出以及降低機票價格。瑞銀一份研究報告顯示，無人駕駛技術除了可以節省機師成本，也可以透過提高飛行路線效率和減少燃油使用量，為航空公司每年節省350億美元(約2,738億港元)。報告亦認為電腦操作的無人機，更能確保飛行安全，並引述美國官方數據顯示3/4飛行事故都是人為錯誤造成。不過對乘客而言，無人駕駛飛機始終感覺不太安全。瑞銀訪問了8,000名受訪者，只有17%的人願意乘坐，54%受訪者表示即使機票大幅降價，亦不會乘坐無人客機。英國機師聯盟Balpa懷疑無人客機的可能性，指「電腦都會出錯」，一旦發生事故，乘客都會希望有人在駕駛艙控制客機。每日電訊報