

天后祖兒2億淺水灣購香閩

「買殼」購磚頭 慳6千萬辣稅

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 港人愛磚頭無分界限,近年不時吸納豪宅的樂壇天后容祖兒(Joey)新近豪擲2億元購入淺水灣道洋房。由於物業以「買殼(買公司)」進行,料Joey慳稅達6,000萬元,可見其投資手腕之老練。

綜合土地註冊處及公司註冊處資料顯示,南區淺水灣道56號一幢雙號洋房,早前獲歌手容祖兒及其母親余金鳳以「買殼」形式購入,消息指成交價約2億元,按洋房面積3,341方呎計算,呎價59,862元。由於交易以「買殼」進行,買家可節省15%買家印花稅BSD及15%雙倍印花稅DSD,合共達樓價30%、涉及6,000萬元稅額。

英皇娛店CEO余永焯賣出

至於公司易名前的登記董事為余永焯、余黃映彰,余永焯為英皇娛樂酒店行政總裁,余黃映彰則與數字王國大股東中英文姓名相同。

事實上,Joey近年在豪宅物業買賣相當活躍,名下物業不乏傳統名廈,包括東半山松柏新村、鴨脷洲深灣軒及堅尼地城維壹等。近月就有媒體估算,Joey持有約10項豪宅,目前市值約18億元。

南區作為傳統豪宅地段,淺水灣道56號不少業主是城中名人及政商巨擘,包括霍英東家族、「賭王」何鴻燊三太陳婉珍等。去年名媛薛芷倫以約1.9億元沽出一間雙號屋。另外,藝人麥浚龍或有關人士則持有4間洋房,金牌經理人陳家瑛亦是業主之一。

湯文亮沽峰景賺14倍

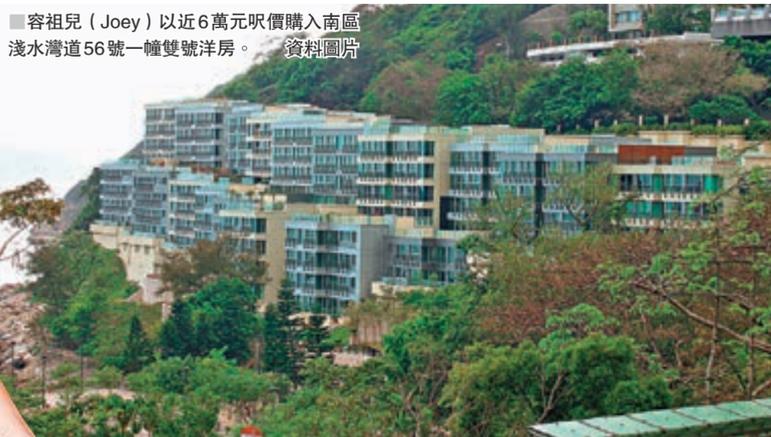
另一邊廂,市場錄得城中名人沽貨,據土地註冊處資料顯示,資深投資者、紀惠集團主席湯文亮或其相關人士所持有的北角峰景大廈低層I室連車位,於4月以2,840萬元沽出,按單位面積1,658方呎計,呎價17,129元。物業由鯨山企業早於1991年以188萬元購入,董事包括湯文亮、其子湯振宇、胞弟湯子亮等,物業27年升值14倍,賬面賺2,652萬元。

晴碧928萬登夾屋王

新高成交方面,中原黎宗文表示,沙田晴碧花園1座中層F室,面積675方呎,以928萬元(已補價)易手,呎價13,748元,刷新全港夾屋造價新高,打破2016年何文田欣園軒創下的910萬元(已補價)舊紀錄。



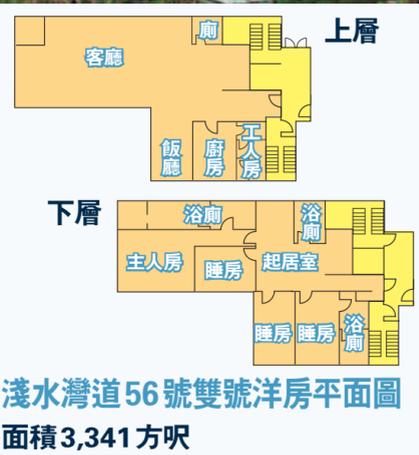
容祖兒(Joey)以近6萬元呎價購入南區淺水灣道56號一幢雙號洋房。資料圖片



容祖兒或相關人士部分所持物業

- 南區淺水灣道56號雙號屋
- 銅鑼灣曦譽低層A室
- 香港仔深灣9號6座高層戶
- 香港仔深灣軒2座中層戶
- 香港仔深灣軒3座中層戶
- 東半山松柏新村D座高層戶
- 東半山松柏新村C座高層戶
- 堅尼地城維壹高層B室

資料來源:綜合市場消息



二手私宅均價逼800萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部據土地註冊處數據所得,4月二手私宅買賣登記4,198宗,總值335.19億元,按月升27%,及28%,創下39個月及73個月新高,平均登記額798.46萬元。當中,700萬至1,000萬元以內的組別升幅最顯著,錄904宗

登記,大升56%。此外,另一升幅較大的是介乎1,000萬至2,000萬元以內的組別,月內錄得565宗登記,按月增32%,反映中高價物業交投趨旺。此外,上月登記量排於榜首的屋苑續為天水圍嘉湖山莊,錄56宗,惟較前月逆市微跌5%。

晉海II本月再啓銷售



新地張卓秀敏(右)指,屯門御半山首批188伙折實市價逾11億元。香港文匯報記者梁悅琴攝



百利保范統(中)認為,對於政府擬開徵空置稅,個人原則上支持建議。香港文匯報記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘) 美國有機會於6月加息,在息口上調前夕,發展商再現推盤潮。新地昨日落實本周六推售屯門御半山首批188伙之際,系內日出康城晉海II全新第3座亦預告本周開價,首批至少114伙,兩週內開售。百利保、富豪旗下九肚麗坪路項目命名為富豪·山景,最快8月開放現樓示範單位參觀及發售。

御半山收票超逾19倍

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示,屯門御半山昨日落實本周六開售首批188伙,並於明晚8時截票。消息指,該盤已累收3,832票,超額登記逾19倍。

她指出,該188伙單位面積304方呎至468方呎,包括一房及兩房戶,價單平均呎價19,428元,價單售價由631.34萬至1,050.06萬元,折實平均呎價15,348元,折實售價由498.75萬至829.54萬元,折實市價逾11億元。

當日銷售分A、B組進行,A組大手時段限售

54伙,每名買家可買2伙至3伙,B組客最多可買2伙。她稱,有機會周六開售後加推,一定有加價空間。

晉海II首批至少114伙

新地副董事總經理雷霆表示,由於向隅者眾,日出康城晉海II將於本周內首推第3座價單,首批至少114伙,兩週內開售。新地代理總經理陳漢麟表示,是次推售會以市價發售,未決定加價幅度,但相信稍後會有單位呎價挑戰新高。

此外,百利保富豪旗下九肚麗坪路項目昨天正式命名為富豪·山景。百利保執行董事兼首席營運官范統表示,預計年內取入伙紙,目前已取得預售,開價或招標形式均會考慮。發展商將提供現樓示範單位,盼於八月取得滿意紙就推出。

富豪物業代理董事衛振聲介紹,該盤的136伙分層單位,面積約1,600方呎至3,300方呎,至於24間獨立屋實用面積約2,200方

呎至5,000方呎。

范統睇好豪宅升勢

展望第二季樓市走向,范統坦言「自己都唔肯定」,不過預計豪宅升勢較好,因為豪宅買家及業主不怕加息,有一定實力,物業難跌價,反觀細單位價格則升到一般市民難負擔的水平。對於政府擬開徵空置稅,范統認為,單位空置有很多因素,原則上支持有關建議。

長實地產投資董事郭子威表示,荃灣海之戀·愛炫美上周五推出「十萬分愛媽媽」優惠,首8個買指定四房之買家,均可獲贈10萬元海味現金券,並可參加大抽獎。他稱,將與合作夥伴商討將該盤加價5%。

新盤成交方面,新地於北角海璇昨以8,198.2萬元售出第1座7樓A室,面積1,585方呎,呎價51,724元。新世界旗下元朗柏逸以2,139萬沽出9號屋,面積1,543方呎,連雙車位,呎價13,700元。

雷霆:部分貨尾因工程未售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 政府過去五年加快推地,惟發展商手持已落成但尚未售出的貨尾單位多達9,500個,引發政府考慮研究開徵空置稅。根據中原地產數據,截至去年底持貨最多為新地,佔去2,800伙。不過,新地副董事總經理雷霆昨日解釋,集團手頭上的貨尾實際只有約1,000伙,只佔全港貨尾量約10%,遠低於集團的市佔率20%。

Grand YOHO 匯璽II或季內售

雷霆指出,集團有部分項目已有入

伙紙但未能以現樓推售,主要因為仍要進行一些工程所致,如元朗Grand YOHO及與港鐵合作的匯璽II都是如此。上述兩個項目餘下單位已合共達1,000伙,集團會於未來兩、三個月推售。

他又稱,集團一向月月有樓賣,大部分樓盤入伙前已售出60%至80%單位,但不可能個個都一件不留。以近年集團推售20個至30個樓盤,每個餘下約30伙單位計,實際約有1,000伙貨尾,只佔全港貨尾量約10%,遠低於集團的市佔率20%。

新地雷霆(左)稱,集團手頭上的貨尾實際只有約1,000伙。香港文匯報記者 梁悅琴攝



太古地產股東通過回購

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 太古地產(1972)昨日在股東周年大會上動議,授權董事局進行股份回購,回購量不多於已發行股本的10%,以及發行相等於已發行股本20%的新股,最終分別以99.99%及88.5%贊成票數獲得通過。

會上,有小股東質疑相關動議會攤薄小股東權益,公司秘書傅溢鴻回應指,公司是按照上市規則,只要於股

東大會取得股東同意後,便可於市場內進行回購及發行新股,當中不涉及場外交易。傅溢鴻又表示,公司自上市以來,從未有發行過新股。

太古地產主席史樂山表示,了解股東憂慮,回購及發行新股是合乎公司及股東利益而作出的決定,公司會一致對待所有股東,現時會專注業務發展,期望於股價上回饋股東。

信置資策奪港鐵油塘項目



油塘通風大樓項目預料可提供約500個單位。香港文匯報記者彭子文攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 過去1年買入8幅地皮,成為大贏家的信和置業在今年再下一城,最新再入手港鐵項目。港鐵公佈,油塘通風大樓項目由信置與資本策略合組公司中標。項目規模中等,預料可提供約500個單位。

黃永光:建環保智能住宅

信置副主席黃永光昨日回應,指項目社區配套完善。他更將油塘站與九龍站及尖沙咀

站作比較,指項目為本港鐵路網絡上3個可直通港島的鐵路車站,計劃發展住宅同時,並引入環保建築特色及智能家居設計。綜合業界資訊,預計項目每方呎樓面地價1.05萬至1.5萬元(連補地價計算在內),估價約34.2億至48.8億元。

油塘通風大樓樓位靠近油塘站,可建樓面約32.5萬方呎,可興建1幢提供約500伙的住宅物業。項目上週五截標時收到6份標書,入標財團全屬港資,包括新地、恒基、會德豐、英皇及遠展,當中不乏於區內發展經驗豐富的財團,但最終地盤由信置與資策合組的財團投得。

翻查資料,信置去年開始積極買地,單計去年已於政府官地、一鐵一局項目、私人市場地皮招標上囊括8幅地皮(包括7幅住宅、1幅工業地),涉及338萬方呎樓面。計及獨資與合資的出價,總投地金額高達400億元,按年增加8.5倍,相信即使扣除合組財團所投放的買地資金,單單信置出資亦達200億元以上。

去年至今三奪港鐵項目

另資料顯示,去年至今港鐵共推出4個鐵路項目,信置透過合資中標三幅,分別為與中海外及嘉華國際合作發展的西鐵錦上路站1期、與嘉里合作的黃竹坑站2期、以及與資本策略剛投得的油塘通風大樓。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文預料,項目附近多公營房屋,加上建築期長及成本會高少許,料定位是中高檔次,總發展成本約45億元至50億元,落成後可賣每呎2萬元起。

據目前市場人士披露的招標詳情,項目補地價約15.1499億元,每方呎補地價4,657元,給予港鐵的固定分紅比例為25%。另值得留意是,中標財團需要負責拆卸現有的政府抽水站、重建一道公共行人路及斜坡工程。由於項目將興建在油塘通風樓之上,亦涉及現有鐵路設施的改動及重置工程,工程相對複雜,項目預計2025年落成,即距今足足7年後。

土瓜灣工廈申建48伙豪宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 土瓜灣金賜工業大廈業主新近入紙修改規劃,將其持有地盤的發展單位數量由過去的202伙大減76%至48伙,平均單位面積由839方呎驟升至3,532方呎。

申請人「恒利地產投資有限公司」為木廠街5號金賜工業大廈的業主,昨日就地盤所位處的「綜合發展區(2)」呈交規劃申請。資料顯示,「綜合發展區(2)」內除金賜工廈外,另一個地盤為傅老榕家族持有東方紗廠,由於地皮規劃限制上必須一併考慮發展,故雙方申請建屋的規劃許可時,都要將對方一併考慮在內,因此過去的申請皆列明分兩期發展。

毗連東方紗廠無改動

按之前項目有條件批出的規劃許

可,整個「綜合發展區(2)」分兩期發展,分別為東方紗廠地盤(777伙)及金賜工廈地盤(202伙)。而金賜工廈業主申請的新方案,未改動東方紗廠已獲准的發展,主要將金賜工廈地盤由之前202伙減至48伙,擬建1幢30層高(連3層平台及2層地庫)綜合大廈,可建樓面約20.34萬方呎,平均單位面積由之前839方呎激增至3,532方呎。

此外,大廈的設計及佈局亦有改變。申請擬增加私家車位,由之前提供50個變為提供100個,即每戶平均有兩個車位。私人休憩用地面積因設計居住人口降低而相應減少,由之前6,092方呎減至2,842方呎。項目過去大多由傅老榕家族向城規會申請規劃許可,今次少有由金賜工廈業主向城規會申請發展,料有助項目加快重建。