

# 內地客嗜辣依舊掃舖買樓

## 銅鑼灣5舖繳稅450萬 康怡佔樓價22%

政府再拋「新辣招」遏抑樓價，惟是內地客對本港樓市熱情未減，除住宅外，舖市亦驚見首宗雙倍稅，一名內地客豪擲逾6100萬元連掃5個銅鑼灣地帶舖位，不惜支付雙倍印花稅（DSD）共450萬元。在新招出台迄今4日，住宅市場最少已錄4宗雙倍稅及買家印花稅（BSD）個案，最新為鯽魚涌康怡花園2房戶，獲內地客以678.7萬元承接，買家需繳納兩稅逾150萬元，佔樓價達22%。

本報記者 林惠芳 陸香明

新雙辣招首度擴至非住宅物業，本地工商舖投資者都暫時「收手」觀望，惟是內地買家仍無懼雙倍稅而入市。市場消息透露，有內地投資者豪擲逾6100萬元，購入華置（00127）銅鑼灣地帶共5個舖位，全部位於商場1樓，面積合共約750方呎，成交呎價約8萬元。據了解，該內地客過往曾在港投資住宅物業，今次入市要支付雙倍印花稅，估計共超過450萬元，較出招前多付約225萬元。

### 新盤錄最少兩宗入市

有代理稱，雖然現時買舖要在簽約後即時交稅，稅項又較出租倍增，但是相比起住宅物業，非本地居民及公司買家仍然不用支付相當於成交價15%的買家印花稅（BSD），故工商舖物業對非本地投資者仍有一定吸引力。不過，本地投資者顯然對項目興趣一般，消息透露，除上述大手成交外，截至昨晚7時，市場僅錄不足5宗成交。據了解，項目迄今累積售出逾60伙。

住宅市場方面，儘管在「新雙辣」稅制下，內地客來港買樓需繳交巨額稅款，似乎未有望礙大款入市意欲。綜觀新措施生效以來僅4天，住宅市場最少已錄4宗雙倍印花稅及買家印花稅個案，若連同上述舖位個案，5宗內地客入市共涉稅超過800萬元。

最新1宗內地客入市二手住宅個案，屬鯽魚涌康怡花園2房單位。美聯物業營業經理王偉明表示，康怡花園錄得新辣招後首宗雙倍稅成交，單位為G座中層14室，實用約524方呎，建築約642方呎，採2房間隔，望山景及小海景，以約678.7萬元沽出，折合實用呎價約12952元，建築呎價約10572元，買家為一名內地客，見單位裝修雅緻，而且屬高層開揚戶，故購入作自住之用，該內地客需付買家印花稅及雙倍印花稅，合共稅款超過150萬元，佔樓價約22%。原業主於1989年以約97.5萬元購入單位，帳面獲利約581.2萬元，物業升值約6倍。



▲市場消息稱，銅鑼灣地帶開售至今累積沽出逾60伙

### 新雙辣招後非本地買家入市個案

買入物業	成交價（元）	涉及稅款（元）	佔樓價百分比
鯽魚涌康怡花園G座中層14室	678.7萬	逾150萬	22%
元朗翹翠峰5座中層A室	428萬	88萬	20%
九龍城The Avery中層D室	436萬	逾91萬	21%
元朗尚悅9座中低層E室	351.8萬	69萬	20%
銅鑼灣地帶1樓5個舖位	逾6100萬	逾450萬	7%

日前，二手住宅已錄出招後首宗內地客入市個案，單位為元朗翹翠峰5座中層A室，實用577方呎，建築758方呎，以428萬元獲內地客承接，實用呎價7418元，建築呎價5646元，買家需付雙重稅，涉資達88萬元，佔樓價約20%。

### 新盤錄最少兩宗入市

市場消息指出，新盤亦於新辣招後錄得最少2宗

內地客入市。其中，恒地（00012）元朗尚悅獲深圳買家以約351.8萬元購入第9座中低層E室，實用356方呎，建築492方呎，實用呎價達9882元，買家要繳付買家印花稅及雙倍印花稅，涉及稅款開支約68.6萬元。

此外，信置（00083）九龍城The Avery亦獲傳內地客入市，以約436萬元購入中層D室，實用225方呎，涉及稅款超過91萬元。



▲葵涌雍澄軒有95%買家已經簽約

### 雍澄軒僅餘5%買家未簽約

長實（00001）拆售葵涌雍澄軒引起軒然大波，政府已組成政策局及相關部門跟進，表明高度關注拆售事件，此舉令雍澄軒買家即時腳軟，二手放盤愈叫價平，而昨天簽約「死線」前，有95%買家願意簽署買賣合約，還有5%（約18位）買家猶豫不決。長實表示，有少量買家因個別原因要求延遲簽約，該公司將按個別情況考慮作出處理。

據了解，雍澄軒首批65伙買家以員工內購為主，所以上周六簽約過程順利，沒有買家「縮沙」，但隨後推出的295伙酒店房間，買家不乏炒家或投資者，在政府高度關注事件後，項目幾乎沒有買家願意於二手市場接火棒，所以對昨天簽署買賣合約非常猶豫。

不過，市場消息指出，雍澄軒買家臨時訂金約20萬元，倘若放棄簽約，即損失訂金20萬元，若然在二手市場轉讓，又或把項目出租予旅客，帳面損失或會更少，所以不少買家昨天仍願意簽訂正式買賣合約。

長實發言人稱，昨日截至下午5時，全數360伙酒店房間買家之中，佔約95%買家已經或已安排簽署正式買賣合約，該公司滿意簽約進度。發言人又指，現時只有少量買家因個別原因要求延遲簽約，該公司將按個別情況考慮作出處理。

### 大款購太古城複式慳稅75萬

政府推出新雙辣招後，內地買家入市成本大增，倘若成功趕上尾班車，可慳回不少稅款。市場消息稱，一名內地客於新措施生效前，以2000萬元購入太古城1伙頂層連天台，成功慳稅75萬元。

市場消息稱，一名內地客於上周五出招前成功入市，以約2000萬元購入太古城複式單位，物業為青松閣頂層連天台，實用897方呎，建築983方呎，折合實用呎價達19120元，建築呎價約17590元。買家為內地客，今次需要支付15%的買家印花稅，涉資300萬元，釐印費約3.75%即共75萬元，繳納稅項合共375萬元，佔樓價約19%。鑑於買家為新招前入市，所以無須支付雙倍印花稅，慳回近75萬元。

市場消息盛傳，該名內地客亦一併買入了上址樓下單位，2個單位合共造價3500萬元，倘若消息屬實，將成為該區苑史上最大額單一交易，若以新辣招稅計算，買家可慳稅逾130萬元。

此外，政府出招後，細價樓樓價亦不斷上升，似乎未受新措施影響。世紀21助理區域經理許秋偉表示，馬鞍山中心1座高層H室，實用468方呎，建築626方呎，2房間隔，望山景，以500萬獲上車客購入，實用呎價10684元，創同類單位新高，今次為馬鞍山中心的2房單位本月內2度破頂。

### 山道地舖兩月摸賺200萬

舖位市場在出招影響下氣氛淡靜，但仍錄得零星摸貨成交。資深投資者「物流張」稱，剛以1800萬元摸出西環山道27至37號一地舖，持貨未足兩月賺200萬元，升值12.5%。資深投資者「物流張」稱，在本周初以1800萬元，摸出西環山道27至37號地下A號舖，舖位面積700方呎，呎價25714元。據悉，張氏在去年底以1600萬元購入舖位，持貨未足兩個月，是次轉售帳面獲利200萬元，物業升值12.5%。

物流張又在政府出招前以3028萬元，購入尖東麼地道63號好時中心地下11號舖，舖位面積500方呎，呎價60560元。據悉，不少投資者上週趕在雙倍印花稅生效前入市。中原（工商舖）高級營業董事鄭明表示，深水埗大埔道63至71號地下A號舖，建築面積540方呎，在政府出招前獲住宅投資者以1348萬元購入，擬作長線收租用途，呎價2.45萬元。原業主則於1999年購入舖位，當時作價僅310萬元，今次帳面賺1038萬元，14年升值逾3倍。

工商舖方面，美聯工商助理區域營業董事黃偉傑稱，長沙灣擎天廣場30樓全層，買家在周五晚新招生效前購入物業，成交價3470萬元。據悉，以單位建築面積約5835方呎計算，呎價5950元，創該區呎價新高。

土地註冊處資料顯示，香港仔與偉中心33樓全層，27280方呎，1月底以1億元成交，新買家為傑發發展有限公司，惟註冊處資料未顯示該公司的董事名稱。

另外，早前傳出旺角瓊華中心低層樓面獲美國時裝品牌Forever 21租用，市場消息稱，舖位結果由先施（00244）承租，月租600萬元。

# 逸峯售價料貴區內一成



▲范文浩（右）稱，逸峯市值料約30億元。旁為恒基代理項目統籌經理黃國禧 本報攝

辣招暫未傷及上車市場，發展商齊齊推售盤中細價新盤，香港小輪（00050）粉嶺逸峯最快下月推售，訂價料較同區項目貴一成；遠展（00035）晉嶺上載樓書，項目每方呎管理費2.12元。

政府新推雙倍印花稅豁免上車及換樓用家，中細價新盤繼續登場。香港小輪粉嶺逸峯料可在3月推售，負責項目銷售的恒基代理助理總經理范文浩稱，項目示範單位已經準備好，料可在本月底至下月初取得預售樓花同意書後推售。

范文浩稱，項目主打兩房單位，暫未有意向價，但料會較同區屋苑貴逾一成，全盤市值料約30億元。資料顯示，同區聯和墟「三寶」綠悠軒、帝庭軒及御庭軒近期成交呎價由4500至6000元不等。

其他細價新盤亦緊接登場，遠展（00035）昨上

載深水埗單幢新盤晉嶺的樓書，料會在短期內正式推售。據樓書顯示，項目標準單位建築面積由317至633方呎，實用則由215至430方呎，標準樓層每層3伙，A及C室為兩房戶，B室為開放式單位。項目有5伙特色戶，建築面積由294至783方呎，平台面積49至292方呎。晉嶺每方呎建築面積的管理費為2.12元，料在2014年底入伙，另項目只有4個泊車位。

另邊廂，新地（00016）今日開記者會公布元朗下高埔村爾爾銷售部署，新世界（00017）亦擬推售元朗漆林。

此外，由恒地（00012）及新世界發展的元朗尚悅在政府出招後首度加推。新價單共有20伙，單位全部位於項目9座高層，建築面積呎價介乎7255至7772元，與出招前訂價相若，入場費為360.6萬元。

## 城市資訊

### 朴京善油畫作品三月精藝軒展出

韓國著名女畫家朴京善將於3月7日至28日假香港中環卑利街五十號地舖精藝軒畫廊舉行「自言自癒——朴京善油畫作品展」。開展開幕式將於3月7日（星期四）下午6時至8時在上址舉行，屆時歡迎美術愛好者蒞臨與朴京善交流創作心得。

朴京善的作品能夠打動人心，主要因為繪畫是她自我療傷並尋找生命之可能性的不二之法。她喜歡採用粉彩色調去寫畫，讓作品載着具有寓意的符號與情感，有如一位小女孩在你的耳邊細訴內心秘密一般。

「在畫中的女孩是另外一個我。自幼我成長於無名恐懼與焦慮之中，一直以來要面對生存的威脅，這種壓抑最終迫使我私語自語，並開始自我療傷……」，朴京善在她的藝術家自白中指出。她畫中的北極熊面具、線連對講玩具、冰寒環境等，皆有其寓意，這些道具被用作提升畫中女孩的困境，和突顯她如何渴望分享內心世界與希望獲得外間聆聽。

朴京善生於一九八三年，畢業於韓國首爾淑明女子大學美術系，主攻繪畫；隨後，並在同校取得碩士學位。自二〇〇八年開始，她不斷在不同地點展出作品，足跡遍布首爾、香港、台北、新加坡及紐約。



▲朴京善油畫作品之一

她說：「私語是心理行為學的一個名詞。在七歲以下的兒童來說是比較普遍，但當在成年人身上出現時，私語則被視同一種自衛行為，它成為了自辯的反應。」

在「自言自癒」作品中，朴京善借用小女孩在取得自愈的共鳴後的安靜情況，和若有所失的慌亂表現去打動觀衆的內心。

有關展覽詳情，請電郵 dyiu@artbeatus.com.hk 或致電2522 1138或2526 0818查詢。

## 雅居樂全力支持穗酒店環保考察之旅



▲雅居樂贊助2011-12「環保商業創新獎」中山實地考察團令參賽者獲益良多

雅居樂地產控股有限公司（「雅居樂」）宣布，連續兩年首席贊助「聯校環保商業創新獎」（前稱「環保商業創新獎」）。評審團已於2月初選出8支決賽隊伍，入圍參加者將踏上廣州雅居樂酒店考察之旅，共創環保酒店方案。

### 主題為「創意無界限」

決賽評審團由多位來自環保及

管理人員及雅居樂項目總監會面作學術交流，參加由雅居樂項目總監親自主講的「全球環保酒店新趨勢」（待定）講座。

其他行程包括酒店設施及集團項目參觀，以及社區規劃實例介紹，務求從多角度深入淺出剖析有關環保與發展的多個議題。同學們將會就考察團的所見所聞，進一步優化團隊於初賽提交的參賽計劃，備戰決賽的最後簡報發表，爭奪冠軍寶座。

### 推動可持續發展及綠色教育

秉承「取之於社會，用之於社會」的理念，雅居樂一直致力推動

可持續發展及綠色教育，是次贊助6所香港大專院校學會合作籌辦的「聯校環保商業創新獎」，要求參加者以廣州雅居樂酒店作為藍本，提出富創意及可行的環保商業方案。

對於是次贊助，雅居樂管理層表示：「雅居樂作為國內領先的房地產開發商，一向注重人與自然環境共容和諧，致力在規劃及營運中加入環保元素。今年希望再次透過贊助這個比賽，讓更多大專生了解國內房地產發展、酒店營運、環保現況及趨勢，亦希望來自不同學系的學生能發揮創意，學以致用。雅居樂更會為勝出隊伍提供暑期實習的機會。」



▲廣州雅居樂酒店成為「聯校環保商業創新獎」比賽的藍本