

桂芳街 8 號呎價 3.1 萬

低同區新盤 6% 259 呎入場 843 萬元

發展商推出新盤絡繹於途，遠中集團於今年初購入的跑馬地黃泥涌項目 Eight Kwai Fong Happy Valley (桂芳街 8 號) 昨日公布首張價單 50 伙，折實平均呎價 31,129 元，較同區新盤壹鑾呎價低約 6%，259 呎開放式單位入場 843.8 萬元。另外，沙田大圍站上蓋項目柏傲莊 I 截至昨晚 7 時，5 日累積收票 1.5 萬張，超額認購 37.4 倍，成為今年收票之王。



■ 跑馬地桂芳街 8 號原是服務式公寓，乃遠中集團於今年初斥資 12.12 億元，向新世界發展購入。



桂芳街 8 號位置圖

位於跑馬地黃泥涌桂芳街 8 號的 Eight Kwai Fong Happy Valley，原是新世界發展(0017)旗下服務式住宅，今年初由遠中集團斥資 12.12 億元購入。項目共有 139 伙，現時正在進行翻新工程。

根據公布，桂芳街 8 號首張價單包括 6 伙開放式和 44 伙一房戶，實用面積 258 至 428 方呎，經扣除 6% 優惠後，折實售價 843.8 萬至 1,612.6 萬元，折實呎價 25,986 至 39,873 元，折實平均呎價 31,129 元。(詳見附表)

每呎管理費 5.5 元

遠中集團香港區資產管理部總經理黃今證表示，首張價單是「親民價」，經已考慮疫情和市況而定價。他說，每方呎管理費 5.5 元，首 50 伙買家獲送 6 個月 Bulter 亞洲酒店禮賓服務。該盤今日開始開放示範單位和收票，可望本月內開售。

該盤除提供 120 日付款方法(照售價減 6%)和 360 日付款方法(照售價減 3%)外，

亦提供「1440 GO」先住後付付款計劃(照售價)，即成交期長達 4 年，只限個人名義買家選用，首期付 18% 便可入住，並可獲授權將單位出租。黃今證表示，計劃保留項目一半單位作收租，待翻新工程完成才進行放租。

朗濤周六發售 55 伙

另外，鷹君集團(0041)旗下大埔白石

單位數目	50 伙
單位面積	258 至 428 方呎
售價	897.7 至 1,715.6 萬元
呎價	27,645 至 42,418 元
最高折扣	6%
折實售價	843.8 至 1,612.6 萬元
折實呎價	25,986 至 39,873 元
折實平均呎價	31,129 元

項目位於跑馬地桂芳街 8 號，提供 139 伙。

角朗濤於周六發售 55 伙，與柏傲莊 I 對撼。由新世界發展與港鐵(0066)合作之柏傲莊 I 定於周末推售 391 伙。市場消息說，截至昨晚 7 時，累積 5 日收票 1.5 萬張，超額認購 37.4 倍。位於車公廟路 18 號之柏傲莊 I 共有 783 伙，實用面積 278 至 1,383 方呎，定於周六推售之首輪 391 伙為項目一半單位，涉及頭兩張價單，折實平均呎價分別 19,531 元和 19,999 元。

市場消息說，中環皇后大道中 99 號中環中心 48 樓全層，剛以 9.8 億元易手，買家為合生創展(0754)。該單位建築面積 25,695 方呎，作價相等於每方呎 38,140 元。

資料顯示，該層單位由「磁帶大王」陳秉志持有，兩年前已在市場上放盤，叫價一直維持每方呎 4.8 萬元，直到今年投資氣氛轉差，才接受以每呎 4 萬元洽購。而最終成交價，較最初叫價低 20.5%。

兩年跌價 12%

單位原由基金公司承租，呎租 70 元，但租約已於數月前屆滿。新買家合生創展，早於 2018 年 10 月斥資 11.18 億元購入樓上 49 樓全層，呎價 43,510 元。事隔兩年，以低 12.3% 再增購一層。

合生 9.8 億購中環中心全層

太古城首推車位 指引價 300 萬

太古地產(1972)發言人昨日表示，已向太古城第六期業主發出邀請信，從本月起分階段推售第六期全部 227 個泊車位和 62 個電單車位。當中，首批 32 個停車位和 4 個電單車位透過招標形式發售，私家車車位指引價為 300 萬元，電單車車位指引價為 15 萬元。

發言人表示，只有太古城第六期住宅



■ 鯽魚涌太古城入伙至今已逾 40 年。

單位業主為合資格買家。每個住宅單位的業主可以遞交一份招標文件，以購買最多一個私家車車位及一個電單車車位。太古城第六期住宅物業是指青松閣(第 33 座)、翠榕閣(第 34 座)和綠楊閣(第 35 座)。

現時月租 3000 元

這是入伙逾 40 年的太古城，首次出售車位。第六期停車位售出後，將由太古城物業管理公司負責其日後管理和日常營運。太古城車位一直由屋苑發展商太古地產持有，從未出售只供業主輪候租用，月租約 3,000 元。

太古地產表示，是次推售車位計劃，符合太古地產出售部分非核心資產，並把資金投資於新商機和核心項目發展策略。目前着力處理第六期的停車位銷售安排，至於會否推售其他期數的車位，公司仍在審視有關安排。

美領館宿舍上冊 辣稅倍增

美國駐港總領事館上月 25.66 億元沽出壽臣山屋地，間接令庫房多出 7.7 億元進賬。稅務局數據昨日顯示，9 月份三項住宅「辣招稅」成交錄 269 宗，按月增加 9%；涉及稅款多達 16.4 億元，較 8 月的 7.3 億元按月大增 1.25 倍，為去年 10 月以來最高，當中不少是壽臣山屋地成交帶來的額外稅項。

這項「辣招稅」宗數跟稅款不成比例的增加，同時在買家印花稅(Buyer's Stamp Duty)和 15% 住宅印花稅上面出現。當中 BSD 在 9 月份錄得 42 宗，跟 8 月份數目維持不變；涉及稅款卻大增 1.8 倍至 6.57 億元，平均每宗涉稅金額高達 1,564 萬元，較 8 月份的 553 萬元，大幅增加 1.8 倍。

至於 15% 住宅印花稅方面，上月錄得 193 宗，較對上一個月的 175 宗略為增加 10%，仍然屬於偏低水平；涉及稅款約 9.627 億元，卻按月大增 1 倍。

重建可申請退稅

市場人士說，出現上述現象跟上月美國領事館成功出售壽臣山屋地，由恒隆地產(0101)斥資 25.66 億元購入有關。屋地須以買賣成交形式易手，恒隆地產透過註冊公司購入須預先支付 15% BSD 和 15% 住宅印花稅，合共涉及 7.7 億元稅款，直接推高了上個月辣招稅款。

不過，「辣招稅」條款豁免重建項目支付「辣稅」，發展商可以在項目拆卸並且批出建築圖則，或重建完成之後，向稅務局申請退稅。上述涉及 7.7 億元「辣稅」預期只是暫時存放在庫房。

財經短打

九龍城舊樓 2.2 億拍賣

仲量聯行昨日宣布，承土地審裁處令定於 11 月 6 日，拍賣九龍城獅子石道 73 號和 75 號(見附圖)全幢物業，底價 2.2337 億元。該物業為兩幢各樓高 5 層舊樓，於 1954 年落成，地盤面積 2,812 方呎，可建樓面面積 2.5 萬方呎。物業主要業權已由寶聲集團擁有，於 2018 年提交強制拍賣時，估值 1.52 億元。



陳德霖任圓幣錢包主席

香港金管局前總裁陳德霖昨日宣布，成立了圓幣錢包科技，並且出任主席。圓幣錢包是一間運用最新金融科技的數碼錢包支付公司，成立目的是為了幫助貿易企業解決跨境支付難和慢的痛點及方便企業管理外匯風險。圓幣錢包擁有 5 個投資者，各佔 20% 股份。