

# 維港滙III頂層複式 1.36億成交稅率30% 公司客豪付逾4000萬辣稅

土地註冊處資料昨日顯示，於4月初斥資1.364億元購入長沙灣維港滙III頂層複式單位買家，為海外註冊公司，須付30%辣稅即4,092萬元，單單稅款已足夠買入4間太古城兩房單位。而奧運站一號銀海一伙頂層特色戶，剛獲首置客以1.58億元購入，二手呎價超過6.4萬元，貴絕奧運站一帶。

**會** 德豐夥信置(0083)等合作發展之長沙灣維港滙III第1A頂層複式A和B室，早前以招標形式售出，獲同一組買家斥逾1.364億元購入。土地註冊處資料顯示，新買家分別以昌源控股和喜旺控股兩間BVI公司購入，須支付15%買家印花稅和15%住宅印花稅，「辣稅」合共達4,092萬元，足夠買入4伙太古城兩房戶。

當中，頂層複式A室成交價7,007.49萬元，面積1,611方呎，另附312方呎平台和587方呎天台，呎價4.3萬元。而頂層複式B室面積1,408方呎，附307方呎平台，成交價6,633萬元，呎價約4.7萬元。

長實(1113)旗下半山波老道21號項目第一期，透過招標以2.5億元售出19樓01室連兩個車位，單位面積2,945方呎，五房雙套設計，擁有私人電梯大堂，呎價84,890元，買家選用220日成交日期。

## 一號銀海6.4萬破頂

二手豪宅亦受捧，上月底奧運站一號銀海傳出有頂層特色戶以逾億元沽出，成交正式於土地註冊處登記，成交價高達1.58億元，呎價超過6.4萬元，刷新奧運站一帶住宅單位呎價新高。

根據資料，一號銀海頂層A室特色戶於4月22日以1.58億元易手，新買家姓葉，支付671.5萬元作為稅款，相等樓價4.25%，即以首置名義入市。單位面積2,466方呎，另有423方呎平台和3,566方呎天台，折算呎價高達64,071元，為奧運站一帶住宅呎價新高紀錄。資料顯示，原業主於2008年11月以6,385萬元購入單位，持貨約12年賬面賺9,415萬元，升值約1.47倍。



■長沙灣維港滙III為西南九龍主要樓盤之一。



■曾因李小龍遺作《死亡遊戲》影片取景之南北樓，於今年元旦日起停業，至近日更低價轉讓舖位。

## 《死亡遊戲》曾取景 南北樓舖8000萬易手

於今年元旦日起暫停營業至今的銅鑼灣南北樓，剛以8,000萬元易手。這間擁有50年老字號的川菜食肆，曾為李小龍遺作《死亡遊戲》取景場地之一，名噪一時。此間市場人士說，在香港經濟壯旺時，該舖縱使逾億元亦難以收購。

### 十年來跌價54%

土地註冊處資料顯示，銅鑼灣蘭芳道7號地舖和1號樓舖位，物業面積1,500方呎。

在4月1日以8,000萬元易手，呎價5.3萬元。該舖位為川菜老字號南北樓自用舖位。資料顯示，該舖位原業主為4名李姓人士，當中包括李家富，為南北樓東主。

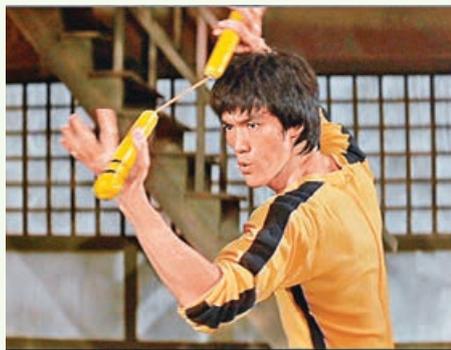
南北樓於50年前即1971年開業，是當年香港少有的川菜食肆。南北樓東主李家富等相關人士，於1975年購入自用，當年作價56.5萬元。於2011年，商舖投資者兆安李余少鴻(李太)曾提議1.76億元洽購，惟最後交易未能達成。

換言之，此次交易作價8,000萬元，李家富等人賬面升值逾140倍或7,943.5

萬元。但與十年前洽購價1.76億元比較，卻跌價54.5%。新買家登記為Eagle Will投資，非本地註冊公司。

### 李小龍迷朝聖地

南北樓採用古色古香中式裝潢，曾作為已故武打巨星李小龍遺作《死亡遊戲》取景，其後成為李小龍迷「朝聖」地點之一。其招牌菜包括水煮牛肉、辣子雞丁、乾燒蝦球等。惟受到修例風波和新冠肺炎打擊，該食肆於今年元旦日起停業至今，一直未有公布重開日期。



■李小龍在電影《死亡遊戲》內造型。

## 恒地32伙貨尾周五銷售

恒地(0012)昨日宣布，旗下3個樓盤貨尾32伙單位，同時於周五推售。這是繼旺角One Soho於周四推售78伙，又有新盤於工作日開賣，顯示迴避將於周六作次輪銷售的黃竹坑站晉環。

根據公布，大角咀利奧坊·曦岸加推23伙，於周五發售，當中包括2伙兩房戶，19伙一房戶和2伙開放式單位，折實售價513.453萬至979.941萬元，折實呎價24,285至26,132元。

同系佐敦本木上載全新銷售安排，推出7伙周五發售，折實售價710.622萬至1,933.767萬元，折實呎價25,352至30,499元。

同系西營盤藝里坊·2號，加推2伙一房戶亦於周五發售，折實售價721.728萬至743.808萬元，折實呎價26,830至27,651元。

## 宏橋分拆引資81億

中國宏橋(1378)昨日宣布，就分拆旗下山東宏橋獨立上市引入戰略投資者。建設銀行(0939)旗下建信投資認購山東宏橋新資本10億元(人民幣，下同)，即約12億港元。倘若山東宏橋於未來36個月內未能兌換為上市股份，建信投資有權要求中國宏橋回購山東宏橋股份。

同時，中國宏橋亦把山東宏橋可供分配之盈利30億元，轉為增資資本；長浙宏基和長浙宏業亦分別認購山東宏橋22.5億元和5.5億元新資本。換言之，這一輪山東宏橋引入資本合計68億元(約81.6億港元)。

### 估值逾830億

中國宏橋持有山東宏橋股份由原來100%降至94.52%、長浙宏基佔3.25%、建信投資佔1.44%、長浙宏業佔0.79%。以此計算，整間山東宏橋估值約695億元(約834億港元)。

山東宏橋從事選礦、常用有色金屬冶煉和壓延加工、金屬材料銷售、煤炭及製品銷售及貨物進出口業務。於2020年盈利111.4億元，建信投資認購價相等於往績市盈率6.2倍。

## 內企需求增 首季豪宅交投增31%

仲量聯行昨日發表《香港住宅銷售市場綜述》表示，今年首季1億元以上豪宅物業共錄得42宗成交，雖然遠低於歷史水平，但已較去年季度平均水平高出約31%、相關交易總成交金額亦較去年高出約55%。

仲量聯行香港項目策劃及顧問部資深董事李遠峰表示，樓市氣氛持續向好，3月價格逾5,000萬元的物業交投量

按月增長108.3%。他說，內地企業高層一直活躍於香港豪宅市場，隨著愈來愈多內地企業在港上市及開設業務，預計這類企業的員工將成為一大需求來源。

資料顯示，近期逾1億元豪宅成交，包括來自深水灣徑8號、淺水灣道90號、半山波老道21號，以及屯門青山灣臻譽等(詳見附表)。

### 近期逾億豪宅成交個案

	成交價	呎價
深水灣徑8號2座15樓C室	3.75億元	89,000元
淺水灣90號10號大宅	4.67億元	83,000元
半山波老道21號19樓01室	2.5億元	84,890元
屯門青山灣臻譽16號洋房	1.22億元	29,100元
屯門青山灣臻譽23號洋房	1.26億元	30,391元
屯門青山灣臻譽18號洋房	1.22億元	29,000元
屯門青山灣臻譽19號洋房	1.22億元	29,500元