

# DSD鬆綁 豪宅亢奮

## 貝沙銀主盤8500萬沽 漆喬反價15%

政府提出雙倍印花稅（DSD）「鬆綁」，儘管條例仍未通過，但大碼豪宅已率先亢奮，昨日多個豪宅屋苑輪流「發市」，其中放盤約2個月的薄扶林貝沙灣銀主盤，突以約8500萬元沽出，為屋苑歷來最大宗分層銀主盤交易，另大潭陽明山莊及淺水灣Belgravia亦有買賣；見豪宅乍旺，西貢漆喬原本蝕住沽貨的雙號屋，藉勢反價15%以5300萬放售，非常進取。

大公報記者 林惠芳

壽臣山地皮以樓面呎價逾3萬元批出，加上當局建議DSD鬆綁，二手豪宅叫價亦趨向理性，各項因素均加速了豪宅買家的入市決定，令沉寂多時的豪宅市況突然轉旺，昨日傳出多宗交易，其中薄扶林貝沙灣2期南岸3座複式，實用面積3156方呎，建築面積3810方呎，原本為本地商人於2006年以4150萬元買入，其後淪為銀主盤，銀主接管後開價8800萬元放售，惟受豪宅松綁消息拖累，放盤約2個月未有承接，直至近日劈價300萬元，加上豪宅市場乍旺，單位終以8500萬元沽出，成為貝沙灣入伙以來最大宗分層銀主盤交易，折合實呎26933元，建呎22310元。

陽明山莊中層5000萬沽

由同一業主持有的6期高層B室，面積900方呎，同為銀主盤，遭銀主接管，稍後再於市場放售。

同時，淺水灣南灣道57號Belgravia高層B室，實用1900方呎，建築2790方呎，連車位以約7650萬元沽出，折合實呎40263元，建呎27419元。資料顯示，原業主於2009年6月以約6500萬元買入上述單位，帳面勁賺約1150萬元。

大潭老牌豪宅陽明山莊亦發市，市場消息指，陽明山莊13座中層75室，實用2308方呎，建築2787方呎，近日以5000萬元沽出，折合實呎21664元，建呎17940元。據悉，原業主於2005年以2520萬元買入物業，帳面獲利2480萬元。

旭龢道9號錄劈價交易

事實上，隨着二手業主陸續減價，觀望多時的換樓客也把握時機入市。位於傳統豪宅地段的半山旭龢道9號福苑，新近錄得劈價交易，單位為2座頂層，實用1090方呎，建築1344方呎，連804呎天台及1個車位，原業主開價2980萬元，新近以2735萬元沽出，減價245萬元或8.2%，折合實呎25092元，建呎20350元。原業主於2007年以1200萬元買入物業，帳面獲利1535萬元。

有見近期千萬元豪宅屢錄成交，業主信心突然大增，早前以蝕讓價放盤的西貢漆喬雙號屋，昨日反價至5300萬元放售，比原本索價4600萬元大幅調升15%。

據市場消息指，西貢漆喬雙號屋，實用2371方呎，原業主於2013年底以5800萬元放盤，一直乏人問津，為求沽貨，上月舉行「開放日」讓準買家睇樓，更劈價1200萬元以4600萬元蝕本價求售，比4年前買入價5000萬元還要平，不過，見豪宅再升溫，該名業主又反價700萬元以5300萬元放售，加幅達15%，務求扣除使費後不使蝕住離場。



豪宅乍旺，薄扶林貝沙灣有銀主盤以約8500萬元沽出

## 峻弦今年首錄二手蝕讓

隨着黃大仙區大型新盤入伙，區內供應明顯大增，投資客為求沽貨，不惜平價蝕讓，繼黃大仙現崇山後，牛池灣峻弦驚爆蝕讓，一個3房單位以1205萬元沽出，原業主帳面35萬元，為屋苑今年首宗帳面虧損個案（其餘為明賺暗蝕），料連使費要蝕近100萬元離場。

中原地產分行經理何偉峰表示，峻弦3

座低層B室，實用面積1038方呎，建築面積1318方呎，採3房2套房間隔，景觀開揚，剛以約1205萬元易手，折合實呎11609元，建呎9143元。

據了解，原業主於2011年3月以約1240萬元買入上址，現沽貨帳面要蝕約35萬元，成為屋苑今年首宗帳面虧損個案，若連同釐印費及佣金等開支，料蝕近100萬元離場。

## 施永青預警中原或裁員

雖然政府放寬雙倍印花稅（DSD）對樓市有利，但地產代理對今年市況依然看淡，中原地產創辦人施永青指出，政府把DSD鬆綁，相信發展商會加快推盤，市場換樓活動亦會增加，但代理僧多粥少的情況未有改善，情況不容樂觀，中原更「有排無運行」，公司不排除會裁員。

中原地產創辦人施永青表示，政府提出修訂雙倍印花稅，反映當局對樓市有新的看法，估計未來或會陸續把辣招修訂，把不適合的糾正過來。不過，對於工商舖物業仍未獲得「鬆綁」，這會令本港商業活動受到一定干擾。

雖然政府建議把住宅DSD放寬，修例後換樓客源需求的確會增多，發展商亦會加

快推出住宅新盤，再加上大量地皮陸續推出，發展商將會難以囤貨。

不過，他對本港樓市依然未敢樂觀，甚至開腔指中原「有排無運行」，在樓市仍然受辣招調控下。

他估計今年下半年，地產代理生意不足的情況持續，公司下半年會嘗試「孖必」甚至「三必」服務顧客，讓員工同時分享成果，假如情況持續惡劣，便會考慮只保留較好的員工，故希望新人不要入行，意味公司不排除會裁員。

事實上，受辣招影響，投資者出手亦明顯收斂，「小巴大王」馬亞木昨日表示，自去年底買入柴灣舖位後，至今未有入市，但現階段不會沽貨。

## 薄扶林道128號補地價逾億



▲薄扶林道128號古宅有逾80年歷史

由前首席大法官楊鐵樑岳父家族持有的薄扶林道128號古宅，上月跟政府達成協議，支付近1.73億元補地價，預示重建即將展開。

該幢有逾80年歷史的大宅，是楊鐵樑岳譚雅士以其妻名字Jessie命名，多年前曾欲拆卸重建，但經政府多番游說後，終決定保留現有原貌，並利用旁邊土地興建住宅作補償。

不過，有關業主初時跟政府所達成的保育發展協議中，是有限度開放大宅予公眾參觀，在旁興建2幢17及21層高住宅大廈。但其後修訂方案中，卻不再開放大宅，並將其改建為4個單位，另在旁增建1幢約19層高大廈，提供33個住宅單位，以及只在大宅外圍闢設觀賞區，讓公眾遠觀大宅外貌。

據地政總署資料顯示，有關補價1.7281億元，涉及總可建住宅樓面約62388萬平方呎，即每呎補價約2770元。不過，由於該地契已有一定可建樓面，且項目又是政府意願保育的歷史建築物之一，在補價上有優惠，以換取業主自行保育物業，因此，補價並不反映其土地真實地價。

該大宅建於1931年，曾被列為暫定古蹟，後改評定為三級歷史建築物，總佔地約7萬平方米。

此外，地產代理監管局主席陳韻霞持有的山頂道20號大宅，跟政府達成重建補價協議，支付逾2.86億元補地價。而由珠寶界盧氏家族持有的跑馬地毓秀街29號地盤的業主，亦跟政府達成約1973萬元補價協議。中電亦獲政府批出1幅土地，在柯士甸道西興建電力支站，涉及逾1億元金額。

## BSD兩月收稅60億

自買家印花稅（BSD）於今年2月底正式刊憲後，政府從該稅種所得的收入可謂「豬籠入水」，兩個月便收得近59億元，而額外印花稅（SSD）收入亦已累收逾6.7億元。

買家印花稅是向所有以公司名義，或非本港永久性居民的個人名義買家，購入住宅單位後所徵收的稅種，該稅種於去年初提出執行，有關印花稅條例修訂草案則於2月在立法會通過，3月份正式收稅。

據印花稅署資料顯示，3月及4月份各已收取逾33.1億元及25.74億元，涉及3966宗個案，有關個案應是由去年2月開始公布此修訂草案至今，所涉要支付BSD的住宅買賣交易。最近一手及二手市場均有一些涉及要支付BSD的大額成交個案，相信該稅種的收入短期內仍可觀。

至於已執行近3年的SSD稅項，由於加強版於今年3月份開始實施，根據印花稅署資料，上月有65宗轉手交易個案，是在6至36個月進行，所得款額約1680萬元。而由2011年7月起徵收有關稅款計，至3月截止已累積有6.712億元收入，涉及3538宗個案。

## 麥花臣匯研引入長成交期

放寬雙倍印花稅（DSD）換樓期限，對樓花幫助較大，九建（00034）已為現樓的旺角麥花臣匯，鎖定下周開價月內賣，考慮引入長成交期加強戰鬥力，與同期發售的長實（00001）荃灣環宇海灣「拗手瓜」，月底上演現樓鬥樓花大戰。

九建重新啓動軟銷的麥花臣匯，6個（3個交樓標準3個連裝修）現樓示範單位昨日先讓傳媒及代理高層優先預覽。九建營業及銷售部總經理楊聰永指，隨着麥花臣匯開放現樓示範單位，進一步接近開賣日期，鎖定最快下周開價，月內一定開賣。鑑於DSD鬆綁對樓花形勢較佳，擬為現樓的麥花臣匯提供長成交期及各類優惠方便換樓客，詳細有待落實。

### 環宇鄰骨灰龕不涉隱瞞

傳媒昨午率先預覽該盤示範單位後，其後大批代理於經紀參觀時段四方八面湧到霸頭位，一度阻塞道路要勞煩警員到場驅散人群。

同於下周開價月內賣的長實環宇海灣，突破懷疑隱瞞項目附近有骨灰龕，經一手物業銷監局了解後，



▲麥花臣匯昨日開放現樓示範單位

證券代碼：000505、200505 公告編號：2014-039

證券簡稱：珠江控股、珠江B

### 海南珠江控股股份有限公司關於參加「海南轄區上市公司2013年度業績網上集體說明會」的公告

本公司及董事會全體成員保證本公告內容的真實、準確和完整，對公告的虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，本公司將會受到法律、行政、司法機關的行政處罰。

本公司於2014年5月10日以電子郵件的方式向全體董事發出了會議通知，並於2014年5月15日召開第七屆董事會第十二次會議。

會議召開時間為2014年5月15日，會議召開地點為本公司董事會會議室。

本公司董事會召集人劉曉華先生主持會議，出席會議的董事有：劉曉華先生、王方水先生、秦桂玲女士。

本公司董事會召集人劉曉華先生主持會議，出席會議的