

海璇第六座轉服務式住宅出租

年底招租 呎租望100元 挑戰港島東新高

空置稅殺到，再有現樓新盤變陣拆招。新地(00016)港島東樓王北角海璇，鐵定將第六座暫轉作服務式住宅出租，命名海璇匯，年底招租，月租最貴14萬元，目標呎租100元，挑戰港島東新高。新地坦言空置稅政策內容尚待落實，即使未來塵埃落定，現時轉租毋須繳交空置稅，實屬一舉兩得。

大公報記者 梁穎賢

空置稅出台，陸續有發展商將豪宅轉售為租賃變陣，繼南豐早前將港島豪宅深水灣徑八號四伙轉租予自己人避稅後，新地一度預告海璇第六座轉租方案終落實。新地副董事總經理雷霆表示，北角海璇定位為港島超級豪宅，市場需較長時間消化，第六座將暫時轉作服務式住宅出租。政府六月底公布一系列新房策，而空置稅未有確實執行時間及實施形式，即使有關政策未來塵埃落定，該座租出毋須繳交空置稅，屬一舉兩得。

第六座悉租年收租7000萬

Signature Homes總經理官曉寬稱，第六座命名為海璇匯，定位與四季匯及港景匯屬姊妹項目，提供140伙，籌備年底推出招租，一房至三房間隔，另設連平台或天台特色戶，實用面積361至1063方呎，目標呎租約100元，連傢具月租金額約3.6萬至14萬元，租約期傾向六個月以上，若全數租出，每年租金收入7000萬元。

新地代理總經理陳漢麟稱，項目上周取得入伙紙，已屬現樓，昨日連隨啓動重售大計，陸續推出單位招標及發售價單中的單位，有信心未來續錄新高成交。昨日同時安排準買家參觀現樓相若示範單位，反應踴躍，若準買家參觀一及二座大單位，須帶同200萬元本票登記睇樓，若參觀細單位，須填妥購樓意向表格。項目開盤至今暫沽逾90伙，套現近30億元。近期港鐵多個車站被揭發沉降，部分

上蓋項目受影響需停工。雷霆回應，旗下部分項目看不到短期推盤構成影響，包括未來兩年推售的新盤。

面對來勢洶洶的空置稅，南豐率先拆招還擊。其夥豐資源的深水灣徑八號，將兩伙複式及兩座洋房轉租予系內董事及榮譽主席陳慧慧等人，全部由自己人租回，月租由42萬至92萬元，用意擺明避過空置稅。

馬主逾8700萬掃海璇十樓

新地品牌效應，旗下多個豪宅即使撞正中美貿易戰亦無阻名人集郵，有馬主更大手掃入海璇。海璇5A座10樓全層六伙，實用面積約286至524方呎，計有一伙開放式、四伙一房及一伙兩房，上月獲豪客以逾8754萬元掃入，平均呎價38065元。

土地註冊處資料顯示，其中A、C及E室的登記買家為梁穎頤(LEUNG WING YI ASTHER)，與「成才」馬主的中英文名同名，預料為同一人。其父為本地廠商兼「英才」及「天才」的「才」系馬主梁麟炳，兩父女極度鍾情投資磚頭，過去購入多個豪宅，包括於2011年動用逾2.3億元，買入港島中半山嘉富麗苑、The Albany及大坑上林等。

同系沙田九肚雲端Sommet三號洋房，實用面積3727方呎，上月中以1.8018億元易手，呎價4.8萬元創項目新高。土地註冊處資料顯示，買家為吳國平，與信地集團董事長同名。



▲雷霆(左)指，海璇匯暫轉作招租可免繳稅。旁為官曉寬

海璇匯小檔案

地址	海璇第6座
伙數	140伙
間隔	標準戶1-3房，另有特色戶
實用面積	361-1063方呎
目標呎租	100元
意向月租	連傢具3.6萬-14萬元
招租日期	年底前
租約期	傾向6個月以上
入伙期	已入伙

大公報記者梁穎賢製表

大款逾11億掃TWELVE PEAKS兩屋

【大公報訊】記者梁穎賢報道：內地豪客大手筆嗜稅買豪宅視如「昇碎銀」。新地(00016)超級豪宅山頂TWELVE PEAKS八號屋買家曝光，是一名已於四年前斥逾四億元買入該盤12號屋的買家，再於上月以7.3億增持八號屋，買家以公司名義買入，須吞30%辣稅涉款2.19億元，夠買36個何文田天鑄車位(600萬元計)。該大款四年內共斥逾11億元掃入項目兩屋，共繳稅高達3.16億元。

嗜辣稅逾兩億夠買嘉湖40伙

據悉，新地上月初以7.3億元售出的TWELVE PEAKS八號屋，實用面積4784方呎，連2889方呎花園及817方呎天台，呎價152592元，扣除15%印花稅回贈後，折

實成交價6.205億元，呎價逾12.97萬元破盡屋苑歷史。

根據土地註冊處資料顯示，登記買家為福悅有限公司(FORTUNE MILLION LIMITED)，須硬啃15%雙倍印花稅及15%買家印花稅，涉稅高達2.19億元，夠買36個天鑄車位，甚至天水圍嘉湖山莊40個兩房上車盤。

該公司董事為黃耀榮及LAI Ronghuo，後者為內地客，早於2014年以向裕國際有限公司名義斥逾4.126億元買入同屋苑12號屋，呎價10.94萬元，當年未實施加強版辣稅，須付樓價的24.5%辣稅，涉款9697萬元。連同今次八號屋，該內地客共動用逾11億元持有項目兩座屋，單是付稅款項高達3.16億元。

新港城338呎戶四個月賣貴110萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市細單位持續漲價，私宅兩萬元呎成新常態。馬鞍山新港城338方呎兩房戶，以680萬元易手，為屋苑首度升穿兩萬元呎，較樓上單位四個月前造價高出110萬元或19%。

世紀21奇豐區域經理莊瑞生表示，新港城四期M座高層07室，實用面積338方呎，原業主於今年六月份放盤，叫價695萬元，剛減至680萬元易手，雖然減價沽貨，但單位實用呎價仍達20118元，創屋苑呎價歷史新高。原業主於2012年五月以288萬元入市，帳面獲利392萬元或1.36倍。

名城三房戶樓價新高至1538萬

翻查資料，上述成交高兩層的07室，面積相同，今年四月以570萬轉手，現相隔只有四個月，同類單位賣貴110萬元。地產代理指出，四月份易手的單位未有於市場

上放盤，不排除570萬的交易屬內部轉讓。

新港城對上一宗最高呎價交易於六月底出現，為K座高層02室，實用面積338方呎，以675萬元賣出，呎價19970元。

此外，利嘉閣市務經理古向嘉透露，大圍名城二期五座高層NB室，實用面積842方呎，望開揚市景及山景，叫價1538萬元，略減至1536.8萬元易手，為同期三房戶樓價新高，呎價18252元。據了解，原業主持貨七年，帳面獲利640.9萬元或72%。

運頭塘邨呎價13779元創新高

私樓價貴，個別買家轉投已補地價公屋。據土地註冊處資料，大埔運頭塘邨運來樓低層21室，實用面積217方呎，以299萬元連地價沽出，呎價13779元創屋苑歷史新高。原業主於2015年七月以208萬元入市，持貨滿三年，帳面賺91萬元或44%。



▲馬鞍山新港城呎價首次升穿兩萬元大關

小巴大王放租中環中心每呎83元起

【大公報訊】記者林惠芳報道：長實(01113)去年11月以402億元出售中環皇后大道中99號中環中心75%業權，持有最多樓面的「小巴大王」馬亞木，正式推出單位放租，首批12個，意向呎租由83至95元，倘悉數租出，每年租金收入近5000萬元，租金回報超過三厘。

「小巴大王」馬亞木持有中環中心13層樓面。美聯商業部區域營業董事郭漢釗表示，接獲業主委託推出12個單位招租，分布於26樓、27樓、29樓、45樓、47樓、51樓及52樓，面積介乎1735至6317方呎，

意向呎租由83至95元。

據資料顯示，租金銀碼最低的26樓02室，面積1736方呎，意向呎租83元，月租約14.4萬元；租金銀碼最高的47樓08至10室，面積6271方呎，以意向呎租93元計，月租約57.8萬元。首批12個單位倘悉數租出，每月收租約410萬元，每年租金收入約4900萬元，平均呎租約88元。若以項目去年平均成交呎價約3.3萬元計，此12個單位買入價約15.5億元，租金回報近3.2厘，較核心區商廈一般回報約2厘為高。

郭指出，上述放租單位間隔四正，景

觀開揚，部分單位現已交吉。事實上，中環甲廈供應短缺，空置率極低，同幢商廈一個高層約2200方呎單位，今年6月底以約23.2萬元租出，平均呎租高見105元。

中環中心75%業權約於三個月前完成交易，由富豪財團購入，包括47層寫字樓、商業樓面及402個車位，涉及總樓面約122.3萬方呎。財團之中以「小巴大王」馬亞木為大股東，佔13層樓面；其次為世茂房地產(00813)主席許榮茂佔九層樓面；金利豐(01031)行政總裁朱李月華則佔七層。

信置兩盤擬月內雙龍出海

【大公報訊】記者梁穎賢報道：信置(00083)年底前進入賣樓高峰，三個全新盤備戰上陣。其中大埔白石角逸瓏灣8及長沙灣一號九龍道，有機會月內雙龍出海，兩盤正待批預售樓花同意書。

信置營業部聯席董事田兆源指出，逸瓏灣8提供528伙，標準戶主打二至四房間隔，兩房實用面積由450至550方呎，佔34%；三房由650至1000方呎，佔50%；四房由950至1250方呎，佔8%。另設8%平台

及天台特色戶，最大1750方呎，標準戶的樓層高度3.4米，屬區內最高。項目待批預售樓花，樓書及銷售文件準備就緒，隨時候命。項目會所名為Club Mayfair，特設50米室外泳池及25米室內恆溫泳池，同時有見鄰近科學園，樓盤特別引進電子支付系統，只需一部手機，便可萬事簡化。

田兆源又謂，系內夥市建局的長沙灣一號九龍道，同待售樓紙，不排除有機會月內與逸瓏灣8雙盤齊發。



▲田兆源(左)表示，逸瓏灣8會所特設兩個泳池。旁為營業部助理總經理梁寶瑤。大公報記者梁穎賢攝

新城市廣場450萬推MovieLAB



【大公報訊】記者林惠芳報道：商場暑期推廣活動浪接浪。新地(00016)旗下新城市廣場今年暑假斥資450萬元推出以電影為主題的MovieLAB電影體驗所大型活動，商場布置十大打卡位，加上連串消費推廣優惠，預期暑期人流及生意額分別按年上升10%及12%。

新地代理租務部高級經理許嘉雯表示

▲許嘉雯表示，MOVIE TOWN六月八日開業，過去兩個月新城市廣場生意額上升12%。大公報記者林惠芳攝

，MOVIE TOWN六月八日開業，過去兩個月來深受區內及跨區客歡迎，新城市廣場人流及生意額分別上升10%及12%。配合暑期推廣，新城市廣場將推出與戲院聯乘優惠，顧客只需於新城市廣場作任何消費，再加上在三期指定的兒童商舖消費滿指定金額，即可獲贈戲票兩張。

她續說，新城市廣場斥資五億元為商場三期進行優化工程，首階段工程已經完成，主打兒童服飾、親子產品及生活百貨的二樓樓層已重新開幕，當中三成為新租戶，預期整項優化工程明年第四季竣工。

康城LP6冀月內上樓書兼開價

【大公報訊】記者梁穎賢報道：今年兩大新盤戰場將軍澳日出康城及大埔白石角，各有新盤策動攻勢。其中首個受新房策影響的南豐日出康城六期命名LP6，月內開價及上樓書，定價參考同區晉海及MALIBU，項目主打細戶，推盤無壓力。

南豐夥港鐵(00066)發展的將軍澳日出康城第六期命名為LP6。南豐發展董事及地產總經理麥一擊表示，項目主打一及二房，佔整體逾七成，可望月內上樓書及開價，定價參考同區晉海及MALIBU，首批單位涵蓋各戶型。

項目是新房策下首個獲批預售樓花的新盤，每次推售伙數不少於20%，麥認為樓盤以細單位居多，是市場需求最大的類型，推盤不會構成壓力。

LP6單位總數2392伙，於月初即政府公布新房策後首批預售新盤，需受新房策規限，每次賣樓規定推出最少兩成單位，即每批不少於479伙。



▲麥一擊(右二)稱，日出康城六期LP6可望月內上樓書及開價