

# 撒辣旺市 基金購工廈慳稅4100萬

## 上月工商舖成交491宗 創年半新高

刺  
激  
入  
市

政府去年11月為非住宅物業「撒辣」後，工商舖市場成交轉旺，有基金更看準時機，斥近10億元買入長沙灣全幢工廈申請重建，慳稅約4100萬元；「體操王子」李寧亦於「撒辣」後買入新世界（00017）長沙灣商廈樓花。業界指，今年預計有多個一手工商項目推售，料工商舖買賣將較去年顯著上升。

大公報記者 林惠芳

據土地註冊處資料顯示，長沙灣青山道550至556號恆發工業大廈全幢，以9.65億元易手。新買家為峰顯有限公司，其公司董事為葉志文（YIP, CHIMAN）。據悉葉為本地房地產私募基金人士。由於是撒辣後入市，僅需付4101萬作為稅款，相等於樓價的4.25%，假若新買家撒辣前入市，便需支付樓價8.5%的稅款，即約8202.5萬元，今次入市慳稅約4100萬元。

### 買家申重建27層高工廈

上述物業位於青山道550號至556號，為1幢樓高12層的工業大廈，地盤面積約1.58萬方呎，現時總樓面約15.6萬方呎。新買家早前已就項目向城規會申請放寬地積比率至14.4倍，計劃重建1幢27層高的新式工廈，涉及總樓面面積達22.8萬平方呎，提供51個車位，以重建總樓面計算，是次成交呎價約4231元。

新世界亦把握政府「撒辣」的時機，上月折售位於長沙灣荔枝角道888號的高廈樓花，於不足1周內售出74個單位，套現逾13億元。

### 李寧二千萬掃商廈

值得留意，項目不但吸引投資者豪擲逾3億元掃貨，更獲得「體操王子」李寧入市。據土地註冊處資料，荔枝角道888號商廈的11樓A2室，面積1448方呎，去年底以1922.4萬元賣出，呎價約

13276元。

新買家為港譽實業有限公司，董事包括李寧（LI NING）、李春（LI CHUN）等，前者為「體操王子」及體育品牌李寧的創辦人及主席，外界料今次購入物業作長線投資用途。

工商舖交投氣氛回暖，專賣凍肉的平民超市佳寶再有新動作。消息指，佳寶及其相關人士新近以約4200萬元賣出深水埗福榮街552號地下1號及3號地舖連閣樓，物業地舖及閣樓面積分別共約2300方呎，佳寶超市於2017年分別斥2000萬及1990萬元買入，現易手賬面升210萬元或5.3%。

### 佳寶沽舖 持續減磅

最近佳寶及其相關人士頻減磅，本月初已率先沽出天水圍俊宏軒1樓101至102號舖，面積約9296方呎，作價1.05億元，持貨逾7年，賬面賺約1300萬元。

事實上，上月工商舖買賣已創18個月新高。據土地註冊處資料，工商舖註冊宗數及金額連升4個月，12月份錄491宗，按月增15.8%，創2019年6月後新高，金額約88.61億元，按月升60.5%。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，由於政府落實撤銷非住宅物業雙倍印花稅，而投資者於剛過去長假大都留港，或令交易過程加快，趁低吸納物業，為成交量帶來支持。今年有多個工商舖新盤可望推售，相信有助帶動成交。

## 新世界送暖 發花紅停減薪

中環絮語

疫情之下，不少行業尤其是零售、旅遊以及航空業都大受打擊，相關行業都會要求員工減薪或是放無薪假。不過，新的一年，新世界發展（00017）就向旗下酒店員工發放好消息，執行副主席兼行政總裁鄭志剛向集團旗下酒店員工發內部備忘，表示自今年1月起，暫停所有無薪假及減薪安排，同時會向所有合資格的酒店員工派發半個月酌情花紅。當月中薪低於2.4萬元的員工，將獲得不少於1.2萬元的酌情花紅。對於服務年資少於12個月的員

工，酌情花紅將根據員工所屬酒店按比例發放。

信件中又寄語員工在新一年，要珍惜身邊的同事及下屬，以及聆聽顧客的需要。不要被制度所限，要保持靈活的處事能力，要懂得應對持續的轉型。同時希望員工以管理自己金錢般，管理公司的開支。據集團官網，新世界集團於香港、內地、東南亞擁有17間酒店，其中位於香港的酒店包括瑰麗酒店、君悅酒店、萬麗海景酒店、沙田凱悅酒店、尖沙咀凱悅酒店、九龍貝爾特酒店及諾富特東薈城酒店。

## 調控加強 深圳一手房價轉跌

【大公報訊】記者倪巍晨上海報導：國家統計局昨日公布數據顯示，2020年12月70個大中城市新房價格平均漲幅持平於0.12%的前值，當月有42個城市新房價格環比上漲，平均漲幅0.35%，較前值收窄0.04個百分點。其中，揚州新房價格以0.8%的環比漲幅領跑；深圳新房價格環比下降0.1%，為去年首次下降。國家統計局城市司首席統計師繩國慶稱，得益於房地產長效機制的全面落實，及各地因地制宜、多策並舉的調控，上月70城房價穩中略漲。

路透據中國國家統計局公布數據測算，2020年12月70個大中城市新建商品住宅價格指數同比升3.8%，較上

月漲幅4%繼續收窄，漲勢延續63個月，漲幅為2016年2月以來最小；環比上升0.1%，與上月一致。

上海中原地產市場分析師盧文曦坦言，上月內地樓市交投情緒雖然活躍，但新房價格整體漲幅已開始趨緩，唯一一線城市房價升幅仍相對明顯，近期一線城市出現一二手房價格倒掛現象，新房打新升溫推高房價。

諸葛找房數據研究中心分析師陳霄觀察到，上月一線城市中，北上廣新房價格環比分別上漲0.3%、0.2%和0.7%，呈現略升態勢，但深圳新房價格卻環比下降0.1%，「這是2020年深圳新房價格環比首次下降，這與與當地樓市調控政策的加強有關」。

### 各界評論

機構	觀點
國家統計局城市司首席統計師繩國慶	●得益於房地產長效機制的全面落實，及各地因地制宜、多策並舉的調控，上月70城房價穩中略漲。具體看，各線城市房價環比漲幅總體穩定，同比漲幅有擴有落
諸葛找房數據研究中心分析師陳霄	●各地因城施策、多策並舉的樓市調控政策，是上月內地房價整體趨穩的主因，在中央反覆強調「房住不炒」背景下，今年全國房價上漲空間有望進一步收窄
上海中原地產市場分析師盧文曦	●調控政策加辣背景下，上月深圳成為一線城市中新房環比價格唯一下跌的城市，這也是其房價在去年的首次下降。本月內地新房成交量或呈現降勢，房價將維持波動
仲量聯行華東區投資部總監葉建成	●受年末業績衝刺壓力，及樓市融資收緊帶來的資金面壓力影響，上季以來房企推盤步伐明顯提速。融資新規下，開發商購地節奏或將放緩，土地溢價率有望回落

大公報記者倪巍晨整理

### 最近工商舖成交個案

物業	面積（平方呎）	成交價（元）	備註
長沙灣青山道550至556號恆發工業大廈全幢	*228053	9.65億	買家撒辣後入市，慳稅約4100萬元
荔枝角道888號商廈11樓A2室	1448	1922.4萬	「體操王子」李寧入市
深水埗福榮街552號地下1號及3號舖連入則閣	4600	**4200萬	佳寶超市賣出
西貢花園地下入口及1樓舖位	28439	**約4億	舖主鄧成波賣出，4年賬面蝕約3800萬元

註：\*可重建總樓面，\*\*成交價為市場消息

## 會地超豪宅上樓書 最大8139呎

【大公報訊】今年超級豪宅重頭戲的會地旗下山頂77-79號PEAK ROAD，樓書昨日上載，面積達8139方呎巨無霸獨立屋曝光，現樓示範屋下周起接受預約參觀。

77-79號PEAK ROAD共8座獨立屋，8座屋分別各以獨立門牌命名，包括山頂道79號、山頂道79A號、山頂道77A號、山頂道77B號、山頂道77C號、山頂道77D號、山頂道77E號、山頂道77F號，實用面積6061至8139方呎。其中79號及79A號會保留收租，意味只有6座屋供出售。現樓示範屋下周開始接受預約參觀。

當中面積最大獨立屋屬於山頂道79號，實用面積8139方呎，連1974方呎花園、2404方呎車位、2803平方呎天台、2425平方呎庭院。此單位早於2018年以4.81億內部轉讓售出，折合呎價只是5.9萬元。而另一座保留收租的79A號，面積7896方呎，連1938方呎花園、1618方呎車位、1657方呎天台，以及1106方呎花園。此屋亦同於2018年以4.79億元內部轉讓，呎價6萬元。

另兩新盤收票反應持續理想。南豐發展地產發展部及銷售部總經理

理盧子豪表示，LP10項目截至昨午已錄約540張入票，超額認購約2倍，研究周末加推，個別單位具加價條件。市場消息，截至昨晚兩日共收900票，超額4倍。另會地啟德MONACO連日累收逾3300票，超額21.7倍。今日截票，明日首度開賣145伙，打響今年頭炮。兩盤共收逾4200票。

### 逸瓏灣8連沽3特色戶

LP10效應帶動同區長實（01113）SEA TO SKY錄得4房戶成交。項目3座高層A室，剛以1865.4萬元售出，呎價17648元。長實地產投資董事郭子威表示，近日不少買家均由移民代理推介，公

司將加強與代理移民部合作，初步每周會舉辦兩場網上推介會。

另信置（00083）旗下大埔白石角逸瓏灣8，一周連沽3伙特色戶，平均成交呎價達1.75萬元。最新剛以逾2176萬元售出3A座19樓A室頂層連天台戶，實用面積1068方呎，天台703方呎，成交價2176.05萬元，呎價20375元。項目累售473伙或近九成，套現逾44億元，尚餘55伙待售。地政總署公布，去年第4季共錄得約83.03億元補地價收入，最新完成補價的包括嘉里建設（00683）或有關人士持有的西貢坑口永隆路30號，及泛海國際發展的元朗洪水橋住宅項目，各涉約601萬元及21.287億元。



▲今年超級豪宅重炮山頂道項目曝光。

## 二手樓價周跌0.9% 兩連升止步

【大公報訊】記者林惠芳報導：二手樓價指數連升2周後回軟。主要反映去年12月底市況的中原城市領先指數CCL，最新報176.52點，按周跌0.9%。中原指，踏入2021年後二手交投急增，可望下周公布的CCL開始反映，相信樓價結束反覆爭持局面。

反映大型屋苑樓價走勢的CCL Mass報179.01點，按周跌0.81%；

另中小型單位指數報176.47點，按周跌0.85%。上述3大整體指數均齊升2周後回軟，但仍然高於齊升前水平。至於大型單位指數報176.79點，按周跌1.14%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年1月份二手交投明顯增加，尚未反映於本周指數內。他認為樓價成功擺脫第四波疫情的影響，

相信走勢反覆向升，升幅有機會擴大。大型新盤開售前夕，二手市場繼續造好，消息透露，東涌映灣園11座極高層H室，實用932方呎，望機場全海景，剛以1050萬元成交，實呎11266元，樓價創屋苑近1年半新高。據資料，位於今次成交單位高數層的H室，半年前成交價僅997萬元，今次層數較低卻賣貴53萬元。

## 人行暗示不會降息降準

【大公報訊】記者海巖北京報導：今年疫後經濟復甦，中國人民銀行副行長陳雨露昨日出席國新辦舉行的記者會時表示，2021年，穩健的貨幣政策會更加靈活精準、合理適度，繼續保持對經濟恢復必要的支持力度。堅持穩字當頭，不急轉彎，根據疫情防控和經濟社會發展的階段性特徵，靈活把握貨幣政策的力度、節奏和重點，保持貨幣供應量和社會融資規模增速同名義經濟增速基本匹配，以適度貨幣增長支持經濟持續恢復和高質量發展。

### 當前利率水平合適

具體來看，人民銀行貨幣政策司司長孫國峰表示，總量方面，央行將綜合運用存款準備金率、再貸款再貼現、中期信貸便利、公開市場操作等多種貨幣政策工具，保持流動性合理充裕。結構方面，穩妥調整和接續特殊時期出台的應急政策，延續實施兩項直達實體經濟的貨幣政策工具，加大對科技創新、小微企業、綠色發展等重点任務的金融支持。傳導方面，深化利率匯率市場化改革，推動綜合融資成本穩中有降，增強人民幣匯率彈性，加強對跨境資本流動宏觀審慎管理。

在談及下一步降息和降準時，「目

前經濟已經回到潛在產出水平，企業信貸需求強勁，貨幣信貸合理增長，說明當前利率水平是合適的。」孫國峰還說，目前金融機構平均存款準備金率為9.4%，超過4000家的中小存款類金融機構的存款準備金率為6%，與其他發展中國家以及歷史數據相比，目前存款準備金率水平不高。

物價穩定作為貨幣政策核心目標，陳雨露預計，2021年物價水平大概率保持溫和上漲，受上年同期基數的影響，預計全年CPI同比漲幅將出現先升後穩的走勢。在保持物價穩定的同時，央行還將通過宏觀審慎政策來防範資產價格大起大落帶來的宏觀金融風險，以切實維護金融穩定。

### 人幣不會持續升貶值

對於人民幣匯率，孫國峰指出，去年人民幣對美元匯率升值6.9%，對一攬子貨幣升值約4%，全年人民幣對美元匯率均為6.90元，和2019年均值持平。人民幣匯率處於合理均衡水平，匯率變動對出口和經濟的正負影響基本相互抵銷。未來匯率走勢取決於國內外經濟形勢、國際收支狀況和國際外匯市場變化等因素，人民幣匯率雙向浮動將成為常態，不會持續升值與貶值。