

# 新盤去年旺市 辣稅錄129億增四成

交投暢旺

去年樓市交投及成交金額均「疫市」反彈，令政府來自私人住宅的辣招稅宗數及收入，按年大幅回升約四成，分別錄5117宗及逾129億元。在普遍展望樓市會持續向好之下，今年辣招稅收入可望繼續增加。

大公報記者 林志光

隨着去年疫情逐步穩定下，本港樓市再度活躍，全年樓價上升近5%，私人住宅成交量按年升24%至7.43萬宗，創9年新高，投資及換樓置業也活躍下，政府辣招稅收入也順勢大增。去年來自額外印花稅(SSD)、買家印花稅(BSD)及新住宅印花稅(NRSD)的宗數及金額均按年回升，涉及個案增39.7%至5117宗，總收入上揚40.4%至逾129.48億元。

## 額外印花稅創三年高

去年發展商賣樓成績理想，共售出約1.75萬伙，按年升約15%，當中不少新盤如黃竹坑站管環及揚海等屢創高價個案，令主要來自一手成交的BSD及NRSD收入急速彈升。

去年繳納BSD個案共1003宗，按年上升約49.7%，涉及金額達33.33億元，按年增約20%。該辣稅去年12月收入約8.88億元，按月飆逾3.2

倍，涉及159宗個案，按月升約36%。去年繳交NRSD的個案有3726宗，按年升約40.8%；涉及金額急增約49.3%至約93.58億元。該辣稅去年12月收入約11.82億元，按月增加約54.7%；涉及323宗個案，按月跌約4%。

在整體樓市氣氛向好下，置業換樓或賣樓套現的情況也頻現，令反映二手3年內轉售的SSD收入，按年增約45.2%至約2.57億元，創3年新高，所涉個案共388宗，按年上升12.1%。該辣稅去年12月收入約3591萬元，按月升近70%，為11個月新高，所涉個案共34宗。

在政府積極籌備與內地通關的各項細節，以及預期今年經濟可持續反彈下，業界早前已紛紛預測今年樓市表現會更理想，整體樓價全年可升約5%至10%；發展商可供銷售單位達3萬至4萬伙，全年料售出1.8萬至2萬伙，因此，相信政府今年辣招稅收入仍可觀。

## 海航陳峰山頂屋淪銀主盤 傳售3.9億

【大公報訊】曾積極擴張後「爆煲」的海航集團，其聯合創始人陳峰在港時的居所、山頂TWELVE PEAKS雙號屋已淪銀主盤，消息指物業剛獲市場承接，傳聞作價約3.9億元，比2015年2月一手買入價低逾1億元，不足7年貶值23%。

上述TWELVE PEAKS雙號洋房，實用面積4241方呎，連2542呎花園及泳池、830方呎天台及按摩池。代理指，此洋房曾經多次抵押借貸，並於2019年10月交吉放售，當年業主叫價5.5億元，一直乏人問津。去年10月洋房淪為銀主盤，接管人為羅兵成永道合夥人。

消息指，接管人低調招標物業，去年12月下旬截標時僅收兩份標書，出價均未達底價，遂把截

標日期延長至本月14日。近日有傳聞指，洋房在截標前以約3.9億元賣出，實用呎價約91959元。

## 不足七年跌價逾億元

翻查資料，此洋房由海航集團相關人士於2015年2月以逾5.06億元一手買入，若成交價屬實，不足7年賬面貶值1.16億元或23%。據悉，洋房目前仍由領跑香港投資有限公司持有，公司董事包括陳超，即陳峰仔子，亦為海航副總裁。

南區有洋房業主放盤止賺。仲量聯行指，獲委託放售赤柱春坎角環角徑18號望如花園B1洋房，估值約1.3億元。洋房實用面積約2773方呎，四房間隔，連約1100方呎大花園及私人車庫。

## 三大辣招稅宗數及金額

年份	額外印花稅(SSD)		買家印花稅(BSD)		新住宅印花稅(NRSD)	
	宗數	金額(億元)	宗數	金額(億元)	宗數	金額(億元)
2019	431	2.41	2312	54.81	4579	96.44
2020	346	1.77	670	27.79	2647	62.70
2021	388	2.57	1003	33.33	3726	93.58



樓市去年暢旺，帶挈政府辣招稅收入大增。

## 映築上載樓書 面積322呎起

【大公報訊】疫情爆發無阻發展商推盤。恒基地產(00012)夥市建局的長沙灣映築昨上載樓書，最細322方呎起，擬定農曆新年前開賣。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，映築提供337伙，恒地負責銷售7樓或以上的318伙，戶型由兩房至三房一套，面積介乎322至457方呎，單位樓底高達3.25米。

要注意的是，該盤7樓以下共19伙，戶型由

一房至三房一套，面積介乎323至769方呎，由市建局售予受重建影響人士。

據樓書顯示，項目兩房戶共318伙，佔全盤94%，面積由322至512方呎；一房戶共13伙，全數位於5樓及6樓，面積323至331方呎；三房一套標準戶僅2伙，面積同為769方呎，分別設於5及6樓A室；三房一套連平台戶共4伙，位於37樓，面積452至457方呎。

林達民指，映築定價參考同類新盤，擬定農曆新年前發售，項目位處市區，有剛性需求。

## 御海灣II 周六推售22戶

系內西半山CAINE HILL昨日沽出3樓A室一房戶，實用面積251方呎，連276方呎平台，成交價910萬元，呎價36255元創項目新高。

新鴻基地產(00016)屯門御海灣II上載銷售安排，本周六推出22伙先到先得形式發售。





# 忠誠

拍賣-超然佳績  
測量-專業保證  
代理-信心之選



鄧世傑 拍賣部經理  
周耀章 拍賣部經理



Wechat ID: ccssurveyors  
CS Group

忠誠拍賣行：中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室 忠誠測量行：中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓 上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

網址：[www.chungsen.com.hk](http://www.chungsen.com.hk)

**承業主、銀主命及法院令公開拍賣**  
茲定於2022年1月12日(星期三)  
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

查詢及委託拍賣熱線：2581 9366 牌照號碼：C-012527

**承銀主及業主命公開拍賣**  
茲定於2022年1月19日(星期三)  
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

內有**更多拍賣推介及影片**

賣樓不再守株待兔  
拍賣主動宣傳推廣  
吸納更多區外買家  
自然賣得更快更好  
查詢及委託熱線：25819366

**急聘**  
物業拍賣及電話推廣員(多名)  
無需經驗，專業培訓  
放銀行假，薪高佣厚  
即時約見：9430 7655周洽

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	葵涌華景山道9號 <b>華景山莊</b> 第8座低層A單位。(平台不入契) 物業編號：22011201	實用1075	1150	51778750李洽
2	屯門龍門路55-65號 <b>新屯門中心</b> 第6座2字樓D單位。(銀主命) 物業編號：22011202	實用623 建築750	530	93744386任洽 92276625謝洽
3	屯門良德街12號 <b>海麗花園</b> 第1座20字樓D單位。(銀主命) 物業編號：22011203	實用484 建築638	540	90920099吳洽 69224519馬洽
4	鯽魚涌英皇道1032-1044號 <b>福昌樓</b> 4字樓15號單位。(銀主命) 物業編號：22011204	實用323	350	61171413黃洽
5	屯門青龍路11號 <b>龍珠島花園</b> 第3座2字樓A單位連54號車位。 物業編號：22011205	實用753 建築986	588	69224519馬洽
6	九龍朗月街5號 <b>偉恒昌新邨偉景閣</b> F座4字樓F3號單位。(法院令，不提供樓契，一開即售) 物業編號：22011206	實用419	494	69224519馬洽
7	沙田馬錦街9號 <b>碧翠苑</b> 第1座23字樓A01號單位。(銀主命) 物業編號：22011207	實用229	360	98666104陳洽 94307655周洽
8	沙田馬錦街9號 <b>碧翠苑</b> 第1座25字樓A01號單位。(銀主命) 物業編號：22011208	實用229	370	93744386任洽
9	元朗屏山山道9號 <b>彩虹軒</b> 第7座地下至3字樓7B複式單位連天台。 物業編號：22011209	實用1534 天台531	1380	93744386任洽
10	觀塘海濱道175號 <b>國際工業大廈</b> 8字樓95號單位。 物業編號：22011210	實用166 (未核實) 建築276 (未核實)	175	93744386任洽
11	屯門管青路2號 <b>愛琴海岸</b> 第1座13字樓H單位。物業編號：22011211 睇樓日期：8/1(3-4)	實用519 建築688	635	69224519馬洽 61171413黃洽
12	西貢清水灣 <b>茅莆145號</b> 地下1字樓及2字樓連天台。(銀主命 S.A of Lot No.187 DD230) (花園約2000呎租租租地) 物業編號：22011212	建築2100	1800	69224519馬洽 51778750李洽 98666104陳洽
13	長沙灣德輔道2號 <b>郝德傑山</b> 第2座7字樓A單位連地下61號車位。(銀主命) 物業編號：22011213	實用955	1238	51778750李洽 91386079劉洽 61171413黃洽

以上物業以交吉出售。  
(除拍賣前收回及售外) \*以上所有資料只供參考，並不擔保其正確無誤\*

**金樂大廈**  
地下及閣樓  
銀主拍賣  
租期至31-5-2023,租金\$190000  
建1275呎 價450萬 開8000萬  
(未核實) (未核實)  
9833 1884 鄧洽 9092 0099 吳洽  
物業編號：22011907

**君柏**  
何文田  
第3座7字樓A單位  
銀主拍賣  
球場靚景,銀主筍價  
實1624呎  
開3000萬  
睇樓：14/1(四)5-6時  
15/1(六)5-6時  
16/1(三)5-6時  
9833 1884 鄧洽  
9092 0099 吳洽

**Yoho Midtown**  
元朗  
M8座36字樓C單位  
銀主拍賣  
近地鐵站,呎價超平  
實988呎 建1277呎  
開1280萬  
睇樓：14/1(四)3-3時  
15/1(五)3-3時  
16/1(六)3-3時  
9138 6079 鄧洽  
9866 6104 陳洽

**天晉III A**  
將軍澳  
第2B座25字樓C單位連露台  
銀主拍賣  
銀主急售,全城最平  
實735呎 價1180萬  
開825萬  
睇樓：14/1(三)5-6時  
15/1(四)5-6時  
16/1(五)5-6時  
9092 0099 吳洽  
9227 6625 謝洽

**美羅中心**  
九龍灣  
第2期18字樓26及27號單位  
銀主拍賣  
近地鐵站,呎價超平  
實980呎 價950萬  
開575萬  
睇樓：19/1(四)2-3時  
9833 1884 鄧洽  
9092 0099 吳洽

**金必多大廈**  
深水埗  
11字樓A單位  
銀主拍賣  
近鐵,筍價  
實490呎 價580萬  
開5177 8750 李洽  
9374 4386 任洽

**屏山吳屋村**  
元朗  
22號  
銀主拍賣  
全幢三層  
實1140呎 天台264呎  
開576萬  
9833 1884 鄧洽  
6922 4519 馬洽

**富雅花園**  
北角  
(第2座)金柏閣1字樓D單位  
銀主拍賣  
近鐵兩房,罕有筍價  
實450呎 價550萬  
開534萬  
睇樓：14/1(五)3-6時  
15/1(六)2-3時  
9922 4519 馬洽  
9374 4386 任洽

**建隆樓**  
北街  
9字樓L單位  
銀主拍賣  
裝修企理,細價難求  
實341呎  
開520萬  
睇樓：14/1(五)5-6時  
9092 0099 吳洽

**江庫花園**  
大埔  
15座1字樓  
銀主拍賣  
建700呎  
開380萬  
睇樓：15/1(六)2-3時  
9866 6104 陳洽

**麗寶大廈**  
屯門  
22字樓F號單位  
銀主拍賣  
實248呎 價344萬  
開280萬  
睇樓：15/1(六)3-4時  
9227 6625 謝洽

**碧瑤灣**  
薄扶林  
第46座極高層連雙車位  
4房雙套,全海景  
實2487呎 價2687萬  
開6125萬  
9374 4386 任洽

**華輝閣**  
西營盤  
24字樓D單位連平台  
實338呎 價418萬  
開360萬  
9374 4386 任洽

**意盧小築**  
跑馬地  
6字樓601號單位  
租期至14-11-2022,租金\$25000  
事故單位  
實795呎 價1000萬  
開960萬  
6922 4519 馬洽

**永利中心購物商場**  
葵涌  
地庫C6號舖位  
租期至31-8-2022,租金\$4000  
建131呎  
開80萬  
6922 4519 馬洽

所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險，任何買家於拍賣員落槌後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行查詢。而物業之有關契據，在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者，競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投，買方並不保證該物業並無違例之建築，加建或改建、亦不保證物業之興建符合建築條例，買家不得對物業之違例建築、加建或改建進行查詢或藉詞拒絕交易。物業次序或有所調動，請各界人士預早到場。