

稅務局解釋額外印花稅問題

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為加深地產代理界對政府建議推出的額外印花稅的了解，地產代理監管局邀請來自運輸及房屋局與稅務局的官員，出席昨日舉行的監管局與業界季度聯絡會議，向業界代表簡介建議新措施內容。

物業擁有權日期界定

有商會代表問及如何界定取得和轉售物業的日期，稅務局印花稅署高級總監康偉權指出，取得物業的日期為買方取得物業的衡平法的擁有權或法律上的擁有權日期(兩者以較早轉售物業為準)。至於轉售物業的日期也是以同樣的原則界定，一般為正式買賣合約的日期。

康偉權在會上簡介建議新措施的內容，包括適用範圍、生效日期及稅率等，並逐一解答多位商會代表就條例上不同細節所作出的提問，並向與會者派發一份簡介，列出關於額外印花稅的一些實用提示、常見問題及答案，和以不同個案例子闡釋要繳交額外印花稅的物業交易及需繳金額。

持有期以公曆月計算

稅務局印花稅署總監陳月珍通過多個例子，向商會代表講解在不同情況之下，額外印花稅的計算方法。她指出，就額外印花稅而言，物業持有期以公曆月計算，即由某月的某一日至下一個公曆月的前一日為一個月。

運輸及房屋局總行政主任(私營房屋)葉郭小珊表示，運輸及房屋局和稅務局的網頁，均載有有關額外印花稅的資料。

布袋澳別墅1980萬易手

香港文匯報訊 世紀21奇豐物業區域營業董事廖振雄表示，西貢布袋澳近日連環售出兩幢村屋，造價均逾千萬。其中布袋澳翡翠別墅，面積2,100方呎，成交價約1,980萬元，平均呎價9,428元，物業享有海景。原業主於95年以750萬元購入，轉手大幅獲利1,230萬元，物業升值1.64倍。

另外布袋澳單號村屋，面積2,100方呎，成交價1,485萬元，平均呎價7,071元，物業連一個細花園，而該村屋屬有管理公司負責的村屋群，不過沒有海景，造價合理。原業主於04年11月以510萬元購入，大幅獲利975萬元，物業升值1.9倍。

松林周末開盤 呎價\$8000

今公布全部23伙價單 貼九龍城市價

香港文匯報訊(記者 周穎)趁市場逐漸消化政府打壓樓市措施的影響，由國際集團及大富控股合作發展的九龍城獅子石道50至52號松林最快於今日公布價單，本周末正式開售，單位意向呎價8,000元水平，貼近區內二手呎價，而特色單位意向呎價逾1萬元。



國際集團行政總裁鄺祖盛昨日於記者會時表示，旗下松林最快於今日公佈全部23個單位價單，最快本周末、日開售，標準單位意向呎價8,000元；30樓頂層複式單位及地下連花園特色單位，意向呎價逾1萬元。由於物業樓花期短，因此發展商只提供即供付款辦法。

入場費低於500萬

事實上，早前發展商已經透露，松林訂價將會參考同區



國際集團行政總裁鄺祖盛(左)及大富控股董事總經理林建康，介紹九龍城松林單位特色。香港文匯報記者 周穎攝

御·豪門及新蒲崗譽·港灣，意向呎價約8,000元，標準單位入場費500萬元以下，估計單位售總收入達2億元。

中原地產東南九龍區高級營業董事王鎮維表示，自項目命名後即接獲300至400組買家查詢，而特色單位亦有逾10個查詢，市場反應理想，故特意加快速展銷廳的搭建，於昨日開展展銷廳予公眾參觀。

展銷廳共有兩層，設有物業模型及模擬的電梯大堂。何禮禮建築設計事務所有限公司創辦人及董事兼總建築設計師何禮禮表示，松林從建築的外形、外牆以至室內大堂及住宅單位的選料都一致地帶出「木」的氣質，將整套設計概念貫徹始終，形成建築內外一致的效果，亦給住戶一種

格外舒適的感覺。

一梯一伙 戶戶露台

他指出，松林為單幢式物業，一梯一伙設計，共有23個單位，其中6至11樓為668平方呎1房，而12至30樓為682平方呎2房，戶戶露台及工作平台地磚鋪砌意大利高溫磚，廚房及浴室均採用國際品牌；當中，30樓頂層複式的單位中，天台地磚鋪砌預製石屎磚及環保木條，露台及工作平台鋪砌天然石灰石，另裝有強化玻璃圍欄，天台亦附設燒烤設備及安裝歐洲進口按摩浴池，住客可享Spa的同時，亦可欣賞未來啟德郵輪碼頭及九龍仔公園景致。

信置中港大廈申建全酒店

提供88間房

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)信置旗下灣仔中港大廈昨日入紙申請改建酒店，將提供88個房間。據了解，該幢27層高商廈，08年曾獲城規會批准改建為酒店，當時信置申請房間數量為68間，是次擴充規模再申請，主要將之前保留的6層寫字樓樓面亦納入改建範圍，單位面積亦因此由237呎增加至301呎。

信置剛向城規會申請，將旗灣仔中港大廈改建為酒店，地盤面積4,087呎，涉及總樓面為61,306呎，擬提供88個房間，房間面積約301呎。據悉，物業現狀為1幢27層高商廈，當中3樓起23層樓面現為寫字樓用途，改建後23層

樓面將全數改成酒店用途，但大廈的層數和建築面積則維持不變，改建只涉及內部佈局的改變，最低3層的店舖將被保留，2樓將改為酒店後勤設施。

中港大廈位處「住宅(甲類)」地帶，申請人指，改建符合規劃意向，並與周邊土地用途相容，同時，亦切合區內的酒店住宿需求，可改善該區環境及現有狀況，對區內的交通情況不會帶來不良影響。事實上，中港大廈08年5月曾獲批改建酒店，當時擬改建的建築面積亦維持不變，但最高的6層樓面保留作寫字樓，擬提供68個房間，房間面積237呎。

凶宅炒家改策略收租

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)凶宅投資者冠冠昨昨日於拍賣場上，以120萬元購入一個凶宅單位，他表示，受到政府推出「額外印花稅」影響，這間凶宅不會短炒，將作至少2年的長綫收租用途，預計回報率可達6厘。

元，但打算睇長線，加上物業競爭者眾，昨日他他不惜臨場加價10多萬元承接，認為成交價合理。

他表示，聽聞單位06年曾有人病死數天後才被發現，而單位空置已達4年，將會重新粉飾後出租，料租金可至6,000元，回報率達6厘。同場另一凶宅單位天水圍天頌苑苑恩閣，則在未獲承價下被收回。據悉，昨同場共成交5項物業。

高開價3成奪凶宅盤

昨日忠誠拍賣會推出14項物業，包括2項為凶宅盤，冠冠委託友人到場競逐其中土瓜灣益豐大廈B座高層1410室連平台，面積304呎，開價92萬元，吸引多達4名準買家競逐，最終經29口價由伍氏以120萬元購入，高開價30.4%。伍氏稱，原本目標為108萬

拍賣16物業 3項成交

另外，環亞昨日推出拍賣16項物業，錄3項成交，包括筲箕灣富華街19號地下連閣樓，經7口價以1,290萬元成交，高開價9.3%。

嘉亨灣業主減百萬套現

香港文匯報訊 中原地產鯉魚灣分區營業經理陳偉昌表示，政府出招令部分業態度軟化，並願意調整叫價配合市場。日前，西灣河嘉亨灣一伙海景戶景景減100萬元沽出。

陳偉昌指，成交單位為嘉亨灣3座高層D室，面積1,311平方呎，擁三房套房間隔，享全海景，成交價為1,600萬元，折合平均呎價12,204元。業主於政府出招前叫價1,700萬元，最終共降價100萬元易手，減幅5.9%。新買家則為用家，趁政策推出物色心儀單位，見業主願意減價即把握機會入市。

陳偉昌續稱，嘉亨灣近日交投加快，本月至今錄約8宗成交，屋呎平均呎價約10136元。

層H室日前以198萬元成交，面積410平方呎，平均呎價4,829元。買家為長綫投資者，作收租之用；單位市值月租約為7,500元，約4.5厘租金回報。原業主於2008年2月以158萬元購入，持貨約2年獲利40萬元或25.3%。

君頤峰6年升值1.3倍

中原地產王婉婷表示，該行日前促成何文田君頤峰7座中層B室成交，面積1,223平方呎，屬三房連套房間隔，另設工人房及露台，享內園景致，連同一個車位以1,350萬元成交，折合平均呎價11,038元。買家為一外區客，自住用途。



西灣河嘉亨灣。資料圖片

原業主於2004年以575萬元購入，持貨6年獲利775萬元或1.34倍離場。

第一城細戶198萬易手

另一方面中原地產黎宗文表示，沙田第一城39座低

嘉雲臺新造呎價1.99萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產余傑文表示，跑馬地嘉雲臺過去三日連錄得3宗成交，其中嘉雲臺6座高層B室，三房一套房間隔，建築面積1,907呎，連車位，成交價3,800萬元，折合呎價19,927元。

御龍山蝕售 呎價跌破7千

香港文匯報訊 美聯物業陳春輝表示，近日該行剛促成沙田御龍山3座低層A室成交，面積約979平方呎，業主減價10萬沽售，獲一名同區上車客斥資約685萬元承接，平均呎價6,997元，作自住之用，較低市價約3%。

原業主於08年5月以約687萬元買入，未計「使費」蝕約2萬元離場。

美聯物業 MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

樓市穩妥 長線穩賺 趁低入市 用家良機

香港	淺灣灘畔 4,100呎 無敵海景會所設施 1車3,000萬 2812 7828	寶璧 2,600呎 四房實用罕有 5,200萬 2832 7999	南區排屋 3,154呎 連花園天台 5,700萬 2812 7828	帝景園 1,970呎 超高空海 4,400萬 2522 1777	嘉慧園 3,700呎 巨龍宅大露台 7,700萬 2899 0010	罕有大複式 4,600呎 全新數百萬裝修 6,800萬 2519 3838	金閣閣 1,520呎+1,520呎天台 潛力無限 2,300萬 2588 1818	寶馬山花園 1,023呎 中層海景 1,060萬 2571 2999	海景台 1,037呎 露台全海 920萬 2922 3288
九龍	又一村花園 1,642呎連花園 內街清靜 新裝實用 1,288萬 2926 7288	京士柏山 2326呎連車位 罕有放盤 四房有匙 3,600萬 2926 4688	麗景樓 1,400呎 尊貴地段 1,238萬 2926 7171	豪福軒 5,675呎 尊貴地段 6,500萬 2926 7138	半山壹號 1,491呎 全新名樓 1,500萬 2926 4477	帝庭園 1,128呎 新地名區 1,150萬 2926 4477	君頤峰 1,731呎 園地美景 1,730萬 2926 4688	春苑 1,600呎 山景清靜 1,000萬 2714 4882	
新界	雅景花園 1,725呎 無敵全海 獨立大屋 1,250萬 2929 0022	大圍HSE 2,800呎 豪華獨立 2,680萬 2929 6030	滿濶山 1,460呎 全地庫 680萬 2656 6366	雅景花園 2,030呎 超大地段 1,580萬 2929 0022	帝濶灣 2,846呎 頂層複式 1,680萬 2920 6633	蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,280萬 3106 3337	萬景峰 1,348呎 開揚市景 830萬 2920 3300	萬景峰 1,355呎 東南雙連 960萬 2920 3300	

以上資料只供參考用途，美聯不保證以上資料的完整性或準確性。美聯不擔任任何人士因使用或依賴以上資料所引致之任何損失或損害之責任。發展商在沒有事先通知下隨時對上述資料作出修改或變更。

美聯物業 729 專線 www.729.tv

招聘熱線: 2316 8866 www.midland.com.hk

公平、公正、公開