

呎造13.6萬元 貴山頂 Mount Nicholson 3% 波老道天池屋膺亞洲分層樓王

牛年股樓皆開紅盤，亞洲分層豪宅樓王寶座大「執位」。長實於上周二首推招標的西半山波老道21 BORRETT ROAD頂層天池樓王，於上周六大年初二截標，最終落實以4.59408億元(連三個車位)易手，呎價高達13.6萬元，打破2017年11月九龍倉等山頂 Mount Nicholson 造出呎價13.21萬元的舊紀錄，登上全亞洲最貴分層呎價樓王寶座，亦比舊紀錄呎價貴3%。消息指買家為香港人，無須支付樓價30%辣稅。

●香港文匯報記者 梁悅琴



21 BORRETT ROAD 1期 23樓01室平面圖



21 BORRETT ROAD 1期 23樓01室天台平面圖



「天池樓王」單位實用面積3,378方呎，五房間隔，另連2,131方呎天台及717方呎前庭。

一手住宅物業成交記錄冊，21 BORRETT ROAD的23樓01室「天池屋」透過招標於2月15日大年初四以4.59408億元連3個車位售出，呎價13.6萬元。單位實用面積3,378方呎，五房間隔，另連2,131方呎天台及717方呎前庭，天台設有私人泳池。資料顯示，買家在簽訂臨時買賣合約須支付樓價5%，再於30天及120天內各支付樓價5%，餘款須於270天內付清。發展商另提供「廚房廚櫃優惠」。

面積3378呎 每月管理費3.6萬

據招標條款，單位每月管理費36,138元，即平均每呎管理費10.7元，業主亦另需每季支付25,524元地租。至於「廚房廚櫃優惠」，買家可免費獲贈指定廚櫃系列，於Leicht系列、Bulthaup(Olive)系列、Bulthaup(Walnut)系列或Valucine系列中選其一。長實旗下大坑豪宅名門及紅磡維港、星岸均曾與德國廚具品牌Leicht合作，以淨廚櫃計每個價值約110萬至160萬元。

2017年11月，九龍倉等旗下山頂 Mount Nicholson 第3期12樓C及D室以11.65億元售出，呎價達13.21萬元，登上全亞洲最貴分

層呎價樓王寶座。Mount Nicholson已多次成為亞洲分層豪宅樓王，時隔超過3年，亞洲樓王再度換位。

「麵包」貴「麵粉」4倍

波老道21號項目所在的地皮，前身為政府公務員宿舍，長實於2011年以116.5億元投得，是當時本港史上第二高的百億地王，每呎樓面地價26,763元。長實集團主席李澤鉅當年投得地皮後，直言是「一級觀地」。若以今次成交呎價13.6萬元比較，「麵包價」比當年「麵粉價」貴達4倍。項目分兩期發展，由5幢大廈建成，合共181伙，今次推出的第1期提供115伙，主打四及五房戶，實用面積2,075至3,378方呎。由投地至今以現樓發售歷時長達10年。

對於被21 BORRETT ROAD奪走全亞洲最貴分層呎價樓王寶座，負責銷售山頂 Mount Nicholson 及77/79 PEAK ROAD的會德豐地產常務董事黃光耀認為，成交反映市場預期今年本港經濟有望好轉，樓市明顯向好，豪宅市場尤其樂觀，集團會於短期內公布山頂77/79 PEAK ROAD豪宅項目的招標結果。

全港分層豪宅呎價排行榜

單位	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	成交日期
西半山21 BORRETT ROAD 23樓01室	3,378	4.59408億	136,000	15/2/2021
山頂MOUNT NICHOLSON第3期12樓C及D室	8,821	11.65億	132,060	11/2017
山頂MOUNT NICHOLSON第3期11樓C及D室	8,862	逾11.38億	128,414	1/2018
山頂MOUNT NICHOLSON第3期10樓C室	4,266	4.98億	116,945	11/2017
山頂MOUNT NICHOLSON第3期9樓C室	4,266	4.91億	115,110	12/2017
西半山天匯46樓B室	4,971	5.21億	105,000	9/2017
山頂MOUNT NICHOLSON第2期16樓A室及16樓B室	8,702	9.12億	104,803	11/2015
西半山天匯46樓A室	5,732	5.94億	103,786	12/2015
西半山天匯41樓A室	3,917	4億	102,119	12/2017
九龍站凱旋門映月閣80樓A室	4,263	4.24億	99,414	10/2016

製表：記者 梁悅琴

新盤搶閘推 GRANDE MONACO 日內開價



●黃光耀(中)表示，GRANDE MONACO將於週內開價及對外開放示範單位，首張價單至少50伙。



●林達民表示，帝御·嵐天第三輪銷售時新價單價格會加至合理水平。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)牛年伊始，樓市延續小陽春旺勢，群盤搶閘出擊。樓花期約22個月的會德豐地產旗下啟德GRANDE MONACO昨日上載售樓書，有望成為牛年首個開價的新盤。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，該盤將於週內開價及對外開放示範單位，首張價單至少50伙，集中於高座的一房至四房戶，售價較同系剛於1月開售的MONACO有一成提價空間，有望月內展開首輪銷售，料可吸引換樓客及投資客入市。

首批至少50伙料月內開售

該盤提供247伙(206伙屬高座1A及1B座、另有4幢低座大廈)，當中高座設有206伙，202伙屬標準分層單位，實用面積345方呎至961方呎，4伙特色戶實用面積1,349方呎至1,512方呎，主打兩房及三房單位，約佔70%。至於項目最細面積單位為低座A

座地下B室，實用面積332方呎，連150方呎花園，屬一房戶。

他指，同系MONACO上月推出至今累售329伙，平均呎價約2.5萬元，套現約39.2億元，隨着疫情緩和，年初七(18日)放寬食肆堂食至晚上10時等及重開部分表列處所均為市場利好消息，加上牛年港股開市持續上升，財富效應帶動下，令買家加快步伐入市，因此對GRANDE MONACO的銷情充滿信心。

對於財政司司長將於下周三公布新一份財政預算案，他建議政府可放寬按揭保險樓價上限由1,000萬元提升至1,500萬元。

帝御·嵐天周六賣次輪128伙

香港小輪與帝國集團合作的屯門青山灣帝御·嵐天昨日加推56個單位，包括48伙標準單位及8伙特色戶，折實平均呎價15,886元，比上一張價單加價約0.5%至1%，價單定價計市約

3.1億元。該盤亦落實於本週六發售次輪128伙，分A1、A、B1組及B組揀樓時段，A1及A組可買2至4伙，B1及B組可買1至2伙，本週五中午截票。

負責項目銷售的恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，截至昨日下午2時，該盤累收4,083票，由於新盤市場氣氛進一步熾熱，積累購買力持續釋放，現時一手及二手物業成交量上升，預期樓價將有上升趨勢，現時價單價錢屬「疫情價」，料展開第三輪銷售時新價單價格會加至合理水平。他又稱，項目住客會所「Club Royale」提供鋪設天然岩鹽磚牆的桑拿浴室等超過20多項休閒娛樂設施。

另外，其士與市建局合作的大角咀做高原價加推17伙，單位實用面積300方呎至340方呎，價單定價678.7萬元至920.3萬元、呎價21,698元至27,637元。發展商同時落實於本週六推售42伙(包括部分早前已推出單位)。

ACCA倡免第二期入息稅利得稅

香港文匯報訊(記者 莊程敏)財政預算案將於下周三公布，新冠疫情令本港經濟面對極大下行壓力，ACCA香港分會預計2020/21年度的財政赤字高達2,880億元，財政儲備料為8,720億港元，可應付政府22個月的經常性開支，促請政府全力發揮其推動經濟發展的促進者角色，積極推出更多稅務措施，包括建議向每名納稅人及受養人提供一次性1萬元免稅額，豁免2020/21年度第二期的入息稅及利得稅，將本年度的稅務虧損以現金方式退還，以及推出租金方面的稅務減免等，協助商界、企業及市民大眾應對不穩定的環境。

每名納稅人額外獲1萬元免稅額

ACCA香港分會稅務委員會聯席主席陳志偉表示，考慮到香港經濟將面對的挑戰，協助改善企業的現金流是十分關鍵的，建議政府將本年度的稅務虧損以現金方式退還，以現時稅務虧損乘以利得稅的8.25%或16.5%計算，以同一企業上年度繳交的稅款或16.5萬元為上限。他續指，有關安排對香港政府的收入只是時間性的分別，但對於企業方面

這個安排能大大提升他們的現金流，讓他們能在逆境裏生存，能夠避免一些在疫情前健康營運的企業結業，亦能夠穩定就業率。ACCA香港分會稅務委員會聯席主席鄭傑榮建議，政府可考慮推出一項特別針對疫情的免稅額，每名納稅人港幣1萬元，每名受養人港幣1萬元。應繳稅款減低，能夠幫助減輕市民稅務負擔，改善家庭現金流並刺激經濟。他又建議，政府改善居所貸款利息扣稅的提名機制，讓負責供樓、但物業與父母共同擁有的子女，可以申請全額扣稅。近月股票交投熾熱，政府股票印花稅收入增加，將令預算赤字減少。

稅收環境改變需檢討稅制

對於有市民期待政府再派錢1萬元，公會稅務委員會聯席主席何家輝認為，政府若在新預算案向市民派發現金，未必能夠提振香港經濟，應該投入資源幫助恢復經濟和長遠發展。他指，香港稅制有一段長時間沒有檢討，加上國際稅收環境改變，因此香港需要做全面的稅制檢討，以保持競爭力及符合國際標準。

他又指，目前經濟下行，很多國家都鼓勵本地消費，在此時引入消費稅可能會有反效果，反而可考慮讓一些原本沒有在香港繳稅的企業在香港交稅。另外，ACCA香港分會亦樂見政府積極支持高科技、創意及創新產業等新經濟的發展。隨着政府推出合資格研發活動開支的超級稅務扣減，有效鼓勵了更多企業在香港進行研發活動。這亦同時鼓勵了企業聘請有關科研人才，對於有意從事科研及創意產業的年輕一代提供更多的工作機會。

籲「超級扣稅」納灣區港企

何家輝指，公會建議該類超級稅務扣減擴展至香港公司在粵港澳大灣區內的研發支出，這可鼓勵更多科研發展的投資，令企業在進行研發工作時的地點及方式享有更大的自由度。他指，為建立香港成為亞洲區域知識產權的樞紐，除了向有生產、創作、登記及收購知識產權支出的企業提供超級稅務扣減外，亦建議政府考慮就納稅人從那些知識產權所產生的收入提供較低的稅率，例如8.25%。

分拆子企獲批 瑞聲股價升逾6%

香港文匯報訊(記者 殷考玲)瑞聲科技(2018)分拆誠瑞光學A股上市獲港交所批准，受消息刺激瑞聲科技昨日升6.5%，收報45元。此外，農曆新年假期過後，本港新股市場持續活躍，內地連鎖茶飲店奈雪的茶申請來港上市，本港連鎖茶飲店「天仁茗茶」營運商寶仕國際(1705)昨日狂瀾逾1.2倍，收報0.95元。

瑞聲科技昨發通告指出，建議分拆誠瑞光學於A股上市將進一步提升該集團的市場定位及整合業務資源，以加強其在光學方面競爭力，公告又指，於A股上市將提升誠瑞光學的營運及財務透明度，讓投資者能了解誠瑞光學獨立表現及潛力。此外，考慮到誠瑞光學擁有專利技術、全自動生產以及專注且快速發展的全球研發團隊進行業務拓展，預期建議分拆及獨立上市將吸引偏好高增長機會及聚焦光學投資機會之投資者基礎，將有助反映誠瑞光學的價值。與此同時，由於預期在內地資本市場出現較高溢價，誠瑞光學的價值預期將得到提升，將對控股股東的瑞聲科技有利。誠瑞光學為光學解決方案供應商。

另一方面，奈雪的茶向港交所提交上市申請，據外電引述消息人士指，奈雪的茶

計劃集資5億美元，相當於約38.75億港元。摩根大通、招銀國際及華泰國際為聯席保薦人。據奈雪的茶初步招股文件顯示，奈雪的茶茶飲店為內地領先的高端現製茶飲連鎖品牌，截至去年9月底，有422間分店，覆蓋內地61個城市，以及分別在香港和日本各有一間分店。

奈雪的茶香港上市 籌逾38億

其他新股消息方面，諾輝健康(6606)為今年牛年首隻掛牌的新股，將於本週四(18日)上市，不過由於街貨極少，有本地傳媒引述消息指，斥資近5,400萬元認購200萬股，即相當於4,000手的乙組客，只能穩獲一手諾輝健康，意味着比快手科技(1024)更難抽中。

諾輝健康明首掛 一手難求

此外，昭衍新藥(6127)昨日招股，該股計劃全球發售約4,332萬H股，招股價介乎133元至151元，每手100股，入場費為15,252.17元，集資最多65.4億元。昨日綜合多間券商顯示，截至昨日下午6時，昭衍新藥孖展錄得約137.7億元，超額認購22.4倍。