

1間山頂豪宅辣稅 夠買140間綠置居

公司名義5.514億買洋房 豪付辣稅1.65億

股市興旺、疫情持續令貧富差距加劇，最新豪宅成交凸顯香港的殘酷真相。政府昨日公布最新失業率升至7.2%，見17年新高，失業人數增至26.16萬，按月多8,300人失去飯碗。一批失業業連開飯、交租或供樓等皆感徬徨之際，同一天空下，港島山頂豪宅昨日以合共12.86億元沽出兩間洋房，呎價均見9萬元。而上月以5.51408億元買入同一樓盤77D洋房的買家，原來是以公司名義入市，須付30%樓價的辣稅即1.65億元，單是這筆辣稅已足夠買140間綠置居（最平118萬元一間）。

●香港文匯報記者 梁悅琴

今年初，山頂文輝道地王以破紀錄樓面呎價5萬元售出，加上港股交投暢旺，帶動財富效應，刺激豪宅市道。由九龍倉持有、會德豐地產發展及銷售山頂道77/79 Peak Road在4周內售出5幢洋房，套現近30億元。其中，項目昨售出77B及77E PEAK ROAD兩間洋房，前者面積6,676方呎，連2,947方呎花園，成交價6.0088億元，呎價90,006元；後者面積7,527方呎，另有6,515方呎花園、1,422方呎天台，附設泳池，成交價6.7743億元，創項目成交價新高，呎價9萬元。

失業率升至7.2% 26.16萬人失業

至於上月購入該盤77D洋房買家身份亦曝光。土地註冊處資料顯示，以5.51408億元買入洋房的買家，以海外註冊公司AMPLE FLAIR GROUP LIMITED名義入市，換言之買家須支付買家印花稅和雙倍印花稅，合共佔樓價30%，涉及稅款超過1.65億元。以房委會最快5月推出新一期綠置居、鄰近港鐵鑽石山站的啟鑽苑最平單位118萬元計，該洋房辣稅足夠約140個家庭上車了，又或是夠買16.5個太古城兩房單位（現價約1,000萬元）。

昨日恰逢政府公布最新失業率，由7%升至7.2%，是2004年以來高位；就業不足率亦升0.2個百分點至4%，是「沙士」後的高位。失業人數達26.16萬人，增加8,300人。上述各消息的出現反映香港貧富懸殊問題的嚴重性，考驗政府盡早控制疫情及改善民生的能力。

另外，騰訊前高層李海翔前則以5.98億元以首置名義購入77/79 Peak Road的77A洋房，面積7,388方呎，呎價超過8萬元。由於他是以首置身份入市，故不用繳辣稅。

股市旺 5洋房獲承接套近30億

會德豐地產常務董事黃光耀表示，近月來港股交投暢旺，帶動不少財富效應，集團負責銷售的豪宅項目於今年以來都有不俗成績，單是山頂77/79 Peak Road推出至今不足一個月，已連售5幢洋房，合共套現近30億元。

77/79 PEAK ROAD共有8幢洋房，分別是79號、79A號、



●77/79 PEAK ROAD的79號示範屋裝潢，發展商擬保留收租。

山頂77/79 PEAK ROAD 成交概況



●會德豐地產黃光耀(中)表示，若按股權分配計，集團今年首季賣樓收入暫時累計逾112億元，創新高紀錄。

77A至F號，面積6,061至8,139方呎，連私人車庫、泳池及私家花園等，配備軍用溫感探測器等4種高科技保安系統。當中，最大為79號，面積8,139方呎，發展商曾表示79號及79A號將保留收租。

他又指，連同今年初集團推售的啟德MONACO、GRANDE MONACO及合作項目維港滙I，截至昨日，集團今年首季已暫時累計約719個單位，賣樓收入約125.26億元，若按股權分配計，集團賣樓收入亦逾112億元，創集團首季新高紀錄。當中，MONACO及GRANDE MONACO合共累售約467伙，套現近60億元，平均成交呎價近2.5萬元，最高呎價達35,352元。

近來不少買家對質素高的特色單位有興趣，他表示，正考慮短期內推出GRANDE MONACO的2伙天際特色單位招標，均屬4房2套連工作間及洗手間戶型。



●新地胡致遠表示，瓏珀山1期預料4月開售。

新地何文田盤煞停開售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新鴻基地產旗下何文田Prince Central於本月初公布以折實平均呎價29,688元推出首批50伙後，收反應慢熱，市傳累收約60票，至昨日仍未公布銷售安排，並同日傳出煞停開售。消息指，新地看好後市而將項目短暫封盤，所有已入票人士可於今日辦理退票，而設於九龍站環球貿易廣場的示範單位將於明天關閉。

雷霆：稍後以現樓發售

新地副董事總經理雷霆回應查詢時表示，項目示範單位開放後市場反應理想，已錄超額認購。由於項目短期內會取得入伙紙，不少有興趣買家希望視察現樓，故決定稍後以現樓發售。據樓書資料顯示，項目預計明年3月入伙。

瓏珀山或下周上載樓書

新地亦隨即變陣，加快步伐推出沙田多石街瓏珀山1期。新地代理總經理胡致遠表示，旗下沙田多石街瓏珀山1期最快下周上載樓書，並已向指定地產代理行發出銷售委託，示範單位仍在準備中，預料於4月開放示範單位及開售。

胡致遠指，瓏珀山住客會所Club Michel連園林面積約5萬方呎，當中近3萬方呎為戶外

綠化園林面積，整個會所由日本室內設計事務所Strickland負責設計，提供室內恆溫泳池、宴會廳、室內運動場、健身房、室內外兒童遊樂場及戶外影院等。

其他發展商方面，恒基地產旗下元朗唐人新村尚悅，天城加推3間洋房招標，分別是5、15及16號洋房，本週六起逐日截標。

南灣特色戶呎見30531元

至於一手成交，新地與嘉里等合作發展的鴨脷洲南灣早前推出招標的6座38及39樓C室複式特色戶落實以4,366萬元售出，按單位面積1,430方呎計，呎價30,531元，另連119方呎平台和268方呎天台。成交記錄顯示，買家成交日期為90日，並可獲贈傢具等。

另一邊廂，萊蒙國際與俊和發展合作何文田128 WATERLOO獲買家斥資1,402.6萬元購入兩房連儲物室單位，面積為579方呎，呎價24,225元。萊蒙國際集團銷售及市場總監蘇誦豪表示，買家為同區分支家庭，鍾情於九龍傳統豪宅地段，心儀項目時尚設計及頂級用料，加上鄰近名校區，投資自住皆宜。

黃竹坑雅濤閣登綠表王 呎價15191元

香港文匯報訊（記者 黎梓田）失業率再增亦無阻用家踴躍入市，二手屢現高價搶貨，並勢蔓延至資助房屋，繼元朗公屋後，黃竹坑居屋雅濤閣出現瘋價成交，有高層單位上月以875萬元易手，呎價見15,191元，膺全港未補價居屋最貴呎價屋苑。

875萬成交價創屋苑新高

房委會資料顯示，雅濤閣上月有單位以居二市場價875萬沽出，以面積576方呎計，呎價15,191元，兩價均創屋苑新高之餘，呎價更貴絕全港未補地價居屋。據知，該破頂單位為1座高層D室，屬3房間隔，位處單邊兼望香港仔避風塘全海景，為該屋苑「樓王」單位，原本以900萬元叫價放盤。

資料顯示，原業主2001年以166.07萬元一手買入，現賣出物業，持貨20年大賺708.93萬元離場，升值4倍。原有綠表呎價紀錄為何文田冠輝苑，在去年5月創出15,052元成交呎價，今次雅濤閣將紀錄推高近1%。

事實上，港人置業需求強烈，綠表客積極在居屋市場尋寶。世紀21奇豐物業黎健峯表示，新近錄得馬鞍山居屋錦泰苑成交，單位為錦富閣(A座)低層04室，面積650方呎，屬3房2廳間隔，坐向東北享海景。單位原叫價680萬元，放盤1個月，終以655萬元（未補地價）沽出，呎價10,077元。原業主持貨11年多至今轉售，賬面獲利475萬元，單位期內升值約2.6倍。



●雅濤閣3房海景「樓王」20年升值4倍。資料圖片

董建華外甥6554萬買田灣興偉中心

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新冠肺炎疫苗接種展開，工廈前景看俏，投資者在工商舖辣稅撤銷後加快入市。有名人購入港島區工廈，前特首董建華之外甥，金昌尉及金昌民斥資逾6,500萬元購入香港仔田灣興偉中心物業。



●興偉中心19樓3室、4室及同層士多房以6,554.9萬元成交。記者黎梓田攝

位於香港仔田灣興偉中心19樓3室、4室及同層士多房在上月以6,554.9萬元成交。當中，3室及4室建築面積分別為6,463及6,977方呎。據土地註冊處資料顯示，買家為聯景投資有限公司（UNITED KING INVESTMENTS LIMITED），公司董事是金昌尉（KING CHANG WEI GEOFREY）及金昌民（KING CHANG MIN STEPHEN），兩人均為前特首董建華胞妹董建平及金樂琦夫婦的兒子，即董建華外甥。

原業主持貨5個月賺30% 據悉，原業主於去年10月斥5,188萬元購入上述兩個單位、同層士多房及一個車位，持貨僅5個月，未計車位等價值，原業主已賬面獲利1,366.9萬元，物業升值約30%。

值得留意是，再上一手業主原為希臘首飾品牌Folli Follie，去年6月因為資本不抵債，申請自動清盤，在港全線結業，持有的興偉中心一籃子物業亦以低價5,188萬元沽出，呎價約4.57萬元，重返6年前低位。

亞士厘道地舖呎價4.57萬 另一邊廂，資金回流核心區舖位。市場消息指，尖沙咀亞士厘道24至38號地下B舖，建築面積約950方呎，以約4,350萬元成交，呎價約4.57萬元，月租11.5萬元，租金回報約3.2%。原業主2011年12月以3,780萬元買入，期內賬面升值570萬元或15%。