

豪宅當旺 4千萬辣稅購維港滙III

夠買4伙太古城兩房 公司客近1.8億入市

本港首季經濟回復增長，低息環境持續，加上未來住宅新供應少，豪宅更成追捧對象。有神秘富豪透過海外註冊公司斥資1.36億元購入西南九龍維港滙III頂層複式連連戶，須付30%即4,080萬元「辣招稅」，足夠買入4間太古城兩房單位，入市總成本近1.8億元。至於黃竹坑站港島南岸晉環昨日開標售出6伙大單位，成交呎價高見54,187元，創黃竹坑、香港仔一手分層標準單位新高。二手亦令人驚訝，奧運站一號銀海有頂層特色戶獲首置客以1.58億元購入，呎價超過6.4萬元，貴絕奧運站一帶。

●香港文匯報記者 梁悅琴

會德豐夥信置等旗下西南九龍維港滙III第1A頂層複式A室及B室，早前以招標形式售出，獲同一組買家斥逾1.36億元購入。據土地註冊處資料顯示，新買家分別以昌源控股及喜旺控股兩間BVI公司購入，須支付15%的買家印花稅及15%的住宅印花稅，「辣招稅」合共達4,080萬元，足夠買入4伙太古城兩房戶。

當中，頂層複式A室成交價7,007.49萬元，面積1,611方呎，另附312方呎平台及587方呎天台，呎價約4.3萬元。而頂層複式B室面積則為1,408方呎，附307方呎平台，成交價6,633萬元，呎價約4.7萬元。

21 BORRETT ROAD 2.5億成交

至於長實旗下半山波老道21 BORRETT ROAD第1期透過招標以2.5億元售出19樓01室連兩個車位，單位面積2,945方呎，五房雙套設計，呎價84,890元，買家選用220日成交。

晉環呎價5.4萬黃竹坑新高

另外，路勁地產夥平安不動產及港鐵合作黃竹坑站港島南岸晉環繼上周首輪240伙沽清後，首推10伙四房戶招標，昨開標亦售出6伙。當中，第1A座39樓F單位，面積1,218方呎，以6,600萬元成交，呎價達54,187元，均屬項目新高。而相關呎價更創出黃竹坑、香港仔一手分層標準

單位的新高紀錄。路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫指，售出的6伙4房雙套連工作間及洗手間大單位，成交額介乎5,000萬至6,600萬元，呎價41,051至54,187元，合共套現逾3.26億元。

其他一手豪宅成交方面，恒基地產等於馬鞍山迎海·駿岸透過招標售出第7座29及30樓複式B室，成交價5,379.2萬元，單位面積2,775方呎，另有平台936方呎，呎價19,385元。系內元朗尚悅·天城亦招標售出8號屋連一個車位，成交價2,381.8萬元，面積1,776方呎，另有天台面積431呎、前庭85方呎及花園174方呎，呎價13,411元。

一號銀海呎價逾6.4萬新高

二手豪宅亦受捧，上月底奧運站一號銀海傳出有頂層特色戶以逾億元沽出，成交正式於土地註冊處登記。根據資料，頂層A室特色戶於4月22日以1.58億元易手，新買家姓葉，支付671.5萬元作為稅款，相等樓價4.25%，即以首置名義入市。單位面積2,466方呎，另有423方呎平台及3,566方呎天台，折算呎價高達64,071元，創奧運站一帶住宅呎價新高紀錄。

資料顯示，原業主於2008年11月以6,385萬元購入單位，持貨約12年賬面賺1.47倍。



●長實透過招標方式以2.5億元售出旗下波老道21 BORRETT ROAD第1期19樓01室，呎價高達84,890元。資料圖片

近月逾億豪宅一二手成交

一手個案	面積	成交價	呎價
深水灣徑8號第2座15樓C室	4,214方呎	3.75億元	89,000元
淺水灣90 REPLUSE BAY 10號大宅	5,630方呎	逾4.67億元	83,000元
半山波老道21 BORRETT ROAD 19樓01室(連兩個車位)	2,945方呎	2.5億元	84,890元
屯門青山灣臻譽16號洋房	4,218方呎	逾1.22億元	29,100元
屯門青山灣臻譽23號洋房	4,170方呎	逾1.26億元	30,391元
屯門青山灣臻譽18號洋房	4,216方呎	逾1.22億元	29,000元
屯門青山灣臻譽19號洋房	4,153方呎	逾1.22億元	29,500元
二手個案	面積	成交價	呎價
奧運站一號銀海頂層A室連天台及平台	2,466方呎	1.58億元	64,071元
荔枝角曼克頓山第2座頂層天際獨立屋	3,819方呎	1.4億元	36,658元

製表：記者 梁悅琴

九龍二手大單位成交跑出

香港文匯報訊 九龍豪宅除頻現高價成交，交投同樣活躍。中原地產研究部昨日指出，4月全港二手私人住宅買賣合約C類單位(753至1,076方呎)錄580宗，按月升10.1%，金額80.18億元，按月升12.9%，主要由九龍買賣帶動。另外，九龍D類(1,076至1,721平方呎)、E類(1,722平方呎或以上)成交同樣急升。

4月九龍D、E類二手私人住宅買賣錄55宗、16.77億元及7.94萬方呎，按月升34.1%、45.4%及35.6%；每宗平均值

3,049萬元，平均面積1,442方呎，呎價平均為24,099元。至於九龍C類二手買賣錄125宗、20.13億元及10.90萬平方呎，分別升17.9%、24.6%及16.8%；每宗平均值1,610萬元，平均面積872方呎，平均呎價18,437元。

至於4月全港二手私人住宅買賣登記5,387宗及481.29億元，分別按月升4.9%及7.2%，金額為1997年7月後按月新高，宗數則創近八年半按月新高；每宗平均值893萬元，平均面積562方呎，呎價平均為15,360元。

仲行：豪宅表現兩年最佳



●仲量聯行黃志輝指，引入空置稅等因素將促使發展商主動加推豪宅貨尾。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓市近日復熾，豪宅也表現不俗，仲量聯行昨日發表《香港住宅銷售市場綜述》指出，繼於去年下跌8.2%後，本港豪宅資

本值於今年首季按季反彈0.8%。整體豪宅租金則保持平穩，按季微跌0.2%，兩者表現均為自2019年第二季以來最佳水平。

仲量聯行大中華研究部主管黃志輝表示，儘管有跡象顯示住宅交投氣氛有所改善，但目前銷售仍然緩慢，因此該行對豪宅復甦速度須持審慎樂觀態度。另外，就可能引入空置稅等因素亦將影響有關升勢，促使發展商主動加推豪宅貨尾，令樓價在短期內受壓。

中資南下帶動需求

仲量聯行香港項目策劃及顧問部資深董事李遠峰表示，樓市氣氛持續向好，3月價格逾5,000萬元的物業交投量按月

增長108.3%。隨着愈來愈多內地企業在港上市及開設業務，預計這類企業的員工將成為一大需求來源，長遠而言，隨着他們獲得香港居民身份，相關需求會繼續增長。

該行指，隨着香港新冠病毒確診病例數目減少，上一季睇樓活動更趨活躍，交投氣氛有所改善。今年首季共錄得42宗1億元以上豪宅物業成交，較去年季度平均水平高出約31%，但仍遠低於歷史水平。此外，相關交易總成交金額亦較去年高出約55%。

仲量聯行指出，內地企業高層一直活躍於香港豪宅市場，包括一名內地科技公司前高層於2月以5.98億元購入山頂道77/79號一座洋房。

THE HENLEY I收票超逾8.5倍



●啟德THE HENLEY I於過去四天累收1,394票。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨日表示，啟德THE HENLEY I於過去四天累收1,394票(中佔16票)，以已公布價單共146伙計，超額登記逾8.5倍。

利奧坊·曠岸加推23伙

此外，恒基地產旗下旺角利奧坊·曠岸、尖沙咀本木及西營盤藝里坊·2號於本周五合共發售32伙。其中，利奧坊·曠岸五一假期至今連錄20宗成交，共套現1.3億元，昨日乘勢加推23伙，並於本周五發售，包括開放式至兩房戶，折實價513.4萬至979.9萬元，折實呎價24,285至26,132元。

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，本木亦落實於本周五發售7伙，包括開放式至三房戶，折實價710.6萬至1,933.7萬元，折實呎價25,352至30,499元。而藝里坊·2號於本周五發售2伙一房戶，折實價721.7萬至743.8萬元，折實呎價26,830至27,651元。

觀塘凱匯連沽3伙

至於信置等夥市建局合作觀塘凱匯昨連沽3伙，成交價929.4萬至2,064.5萬元。其中，第3座40樓F單位，面積909方呎，屬三房一套及儲物房(連洗手間)間隔，成交價2,064.5萬元，呎價22,712元。

李小龍曾取景 南北樓8000萬沽

香港文匯報訊(記者 黎梓田)零售市道尚未恢復，有買家趁平入市特色舖位。經營約50載的銅鑼灣川菜老字號南北樓(The Red Pepper Restaurant)於去年底暫停營業，相關家族成員近以8,000萬元沽出該店所在自用舖位。有業界人士指，成交價比預期低，市旺時叫價隨時過億，甚至「有錢都買唔到」。

蘭芳道舖46年升值逾140倍

據土地註冊處資料，上述為銅鑼灣蘭芳道7號地舖及1樓舖位，在4月1日以8,000萬元易手，原為南北樓自用舖位。單位面積約1,500方呎，成交呎價約5.3萬元。資料顯示，該舖原業主為4名李



●南北樓舖位在2011年曾獲舖位投資者兆安李太以約1.76億元洽購。

姓人士，包括李家富(Lee Ka Fu Jimmy)，為南北樓東主。

該舖位早於1975年時購入，當時成交價僅56.5萬元，是次成交賬面升值逾

140倍或7,943.5萬元。據了解，該舖在2011年曾獲舖位投資者兆安李太以約1.76億元洽購。至於舖位新買家為EAGLE WILL INVESTMENTS LIMITED，為一間非本地註冊公司。

50年老字號的南北樓，舖位採用古色古香的中國式裝潢，曾吸引已故武打巨星李小龍主演的《死亡遊戲》取景。餐廳自去年底暫停營業至今，一直未有公布重開日期。其招牌菜包括水焗牛肉、辣子雞丁等。

盛滙商舖基金創辦人李根興指，銅鑼灣這類舖位要在現今今日才能以8,000萬元買到，以往市旺時叫價至少過億元，甚至可能「有錢都買唔到」。

代理人數連升兼破頂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港新冠肺炎疫情緩和，樓市交投熾熱，導致持牌代理人數再上升，並再次刷新歷史紀錄。地產代理監管局資料顯示，截至上月底持牌代理共有41,143人，按月再增99人或0.24%，並已連升2個月，升幅主要在俗稱S牌或細牌的營業員牌照，4月錄22,691人，按月增110人或0.49%，反映代理行增聘更多前線代

理。被稱作E牌或大牌的代理牌則按月微減11個至18,452個。

根據地監局網頁，大牌或細牌的持牌人均可從事一般地產代理工作，惟其差別在於「大牌」的持有人可以是獨資經營者、合夥人或參與地產代理業務的董事，亦可以以營業員身份為持牌地產代理從事地產代理工作，而「細牌」的持有人只可作為持牌地產代理的營業員身

分從事地產代理工作。

中小代理行數量微增

除代理公司增聘前線代理，反映分行數目的營業詳情說明書亦增加，由7,046間增至7,075間，按月增加29間或約0.4%，已連升3個月。而反映中小型代理行數量的地產代理(公司)牌照有3,898個，按月增加10個或0.26%。