

# 四叔山頂大宅稱莊租值王

## 2490萬按年升2.98% 明年將交近300萬差餉

財政預算案落實明年第一季度引入被視為「豪宅稅」的住宅差餉累進制，一眾富豪名人持有的超級豪宅每年要交差餉金額大增。差估署公布2024至25新一年的應課差餉租值資料顯示，恒基地產創辦人、「四叔」李兆基家族持有的山頂白加道35號大宅，2024/25年度租值達2,490.24萬元，按年升2.98%，連續四年蟬聯全港豪宅「租值王」寶座。按照最新差餉累進制下，明年該超級豪宅要交的差餉金額近294萬元，較今年繳付約124.5萬元，大增約1.4倍。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

差估署最新數據顯示，作為「四叔大宅」的白加道35號1、2、3號屋最新租值分別為864萬元、816萬元及768萬元，按年升2.9%、3%及3.2%。而停車場部分租值則維持在42.24萬元，合共2,490.24萬元，連續四年蟬聯全港最貴豪宅之寶座。

### 累進差餉增繳1.4倍稅金

由於住宅累進差餉制會在2025年第1季起實施，差餉租值55萬元以下住宅物業稅率維持在5%，但租值55萬元以上物業，則會按首55萬元租值稅率5%、及後25萬元租值以8%計算，其後餘額以12%計算。因此，該超級豪宅今年要交的差餉金額仍為約124.5萬元，但明年則要交近294萬元，大增約1.4倍。

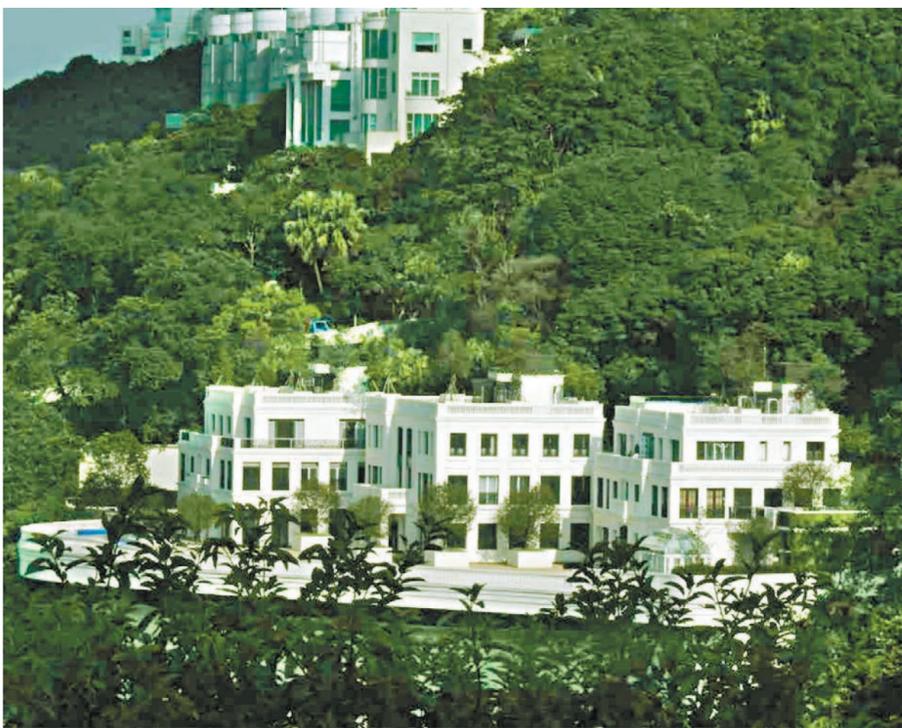
資料顯示，「四叔」幼子李家誠於2010年5月「以屋企人想轉吓環境住吓house」為由，以18.2億元從許世勳家族手上投得山頂白加道35號屋地，隨即大興土木，包括設有2幢各5,312方呎的大屋、1幢5,925方呎的大屋，計及其他設施如泳池、16個車位及綠化空間等，總樓面達26,756方呎。

### 馬化騰石澳屋單一租值稱冠

其他富豪旗下物業租值未見有太大變化，騰訊主席及首席執行官馬化騰持有的石澳大浪灣道13號，最新租值保持為1,281萬元，料繼續成為全港最貴租值單一洋房物業。

長和系資深顧問李嘉誠持有的深水灣道79號大屋，租值維持在903.6萬元。李嘉誠次子電盈主席李澤楷位於大浪灣道12號大宅，最新租值613.56萬元，按年相若。

湖北富豪梁亮勝持有的淺水灣道89號之租值為1,169.4萬元，按年跌約3%。梁亮勝為絲寶集團主席，經營洗浴用品等生意，總部設於武漢。



◆山頂白加道35號屋地涉及3幢大屋，計及其他設施如泳池、16個車位及綠化空間等，總樓面達26,756方呎。

### 市民昨起可查閱差餉租值

香港文匯報訊（記者 黎梓田）政府每年都會重估全港物業的應課差餉租值，以確保應課差餉租值更能反映物業的市值租金，令市民所繳交的差餉貼近現時市面的租值水平。值得留意的是，市民昨日（18日）起至5月31日可登入差餉物業估價署網站或「物業資訊網」，查閱2024至2025年度的估價冊及地租登記冊，查詢全港物業應課差餉租值。

### 最遲5月31日提修改

差估署會於上述期間的辦公時間內，於長沙灣政府合署15樓展示估價冊及地租登記冊供市民查閱。市民如反對新應課差餉租值，須於5月31日或之前以相關電子或紙本表格提交建議書送達差估署。

以香港大公文匯傳媒集團所使用的港島南區田灣興偉中心物業為例，5層物業合共應課差餉租值為2,080.164萬元。以非住宅物業按應課差餉租值百分之五計，應繳之差餉約104萬元。

### 財政預算案建議之住宅物業累進差餉制度

全年應課差餉租值(按月租值)	累進差餉徵收百分率	佔私宅物業百分比
\$550,000或以下 (即按月租值\$45,833或以下)	5% (維持不變)	約98% (約216萬個物業)
\$550,001-\$800,000 (即按月租值約\$45,833至\$66,667)	首\$550,000 5% 其後的\$250,000 8%	約1.1% (約2萬4千個物業)
\$800,000以上 (即按月租值\$66,667以上)	首\$550,000 5% 其後的\$250,000 8% 高於\$800,000的部分 12%	約0.8% (約1萬8千個物業)

### 各種住宅物業例子

全年應課差餉租值	每年應繳差餉
\$550,000或以下	維持不變
\$600,000	多繳\$1,500
\$800,000	多繳\$7,500
\$1,000,000	多繳\$21,500
\$2,000,000	多繳\$91,500

2025年1月至3月季度起生效 資料來源：差估署

## 長沙灣佳悅 減價近三成去貨

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展商趁政府全面「撒辣」，加快推盤去貨套現，有現樓貨尾盤加入減價大軍。佳寧娜與宏達合作的長沙灣佳悅已屆現樓，佳寧娜地產董事總經理兼項目負責人尹德輝表示，佳悅昨日同步更新4張價單，推出90天付款計劃並可扣減33%樓價，總折扣率高於原先最多減7%，變相減價約28%，涉及23伙單位，並安排本周五發售。

### 入場單位平111萬元

佳悅更新價單涉及15伙開放式及8伙一房戶型，面積199至289方呎，折實價286.02萬至444.34萬元，折實呎價由13,849至16,233元。以入場單位15樓A室為例，定價426.9萬元，原先折實價約397萬元，最新折實價約286萬元，即變相減價約28%。

佳悅共有115伙，至今累售42伙，套現約1.9億元。尹德輝預計，更新價單後，投資者比例會升至30%至40%。

### 新地恒地周五新盤對撼

其他新盤，新地旗下屯門NOVO LAND 2A期日前加推168伙，面積238至691方呎，涵蓋開放式至三房連套房間隔，折實價約340.93萬至918.42萬元，折實呎價約12,705至15,254元。該盤將於本周五發售186伙。

至於旺角利奧坊，首兩期加推25伙，包括17伙一房及8伙兩房單位，面積252至353方呎，折實售價472.8萬至666.7萬元，折實呎價17,385至20,486元。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，扣除景觀樓層等因素，這批單位屬原價加推。

該盤亦落實於本周五發售首輪68伙，包括22伙兩房及46伙一房單位，面積252呎至353呎，折實價437.3萬至733.3萬元，折實呎價17,029至21,586元，本周四截票。

### 泰峯加推132伙 周五再開售

此外，王新興集團旗下九龍灣泰峯昨日公布原價加推132伙，並安排本周五公開發售，包括18伙開放式、38伙1房、57伙2房連開放式廚房，以及19伙2房硬廚單位，面積273方呎至508方呎，扣除最高折扣23%，折實價約381.6萬至約809萬元，折實呎價由13,800至17,049元。同時亦推出50伙單位於本周五起招標發售，涉及27伙3房單位和23伙2房單位。

### SEASONS PLACE最快今日加推

另一邊廂，會德豐地產副主席兼董事黃光耀表示，將軍澳日出康城SEASONS PLACE最快今日加推3號價單，料接近兩成單位，有提價空間，並會同日落實銷售安排，最快本周六發售首輪單位。

他又指，項目至昨午3時累收近6,000票，較首兩張價單共298伙超額認購逾19倍，60%為用家，20%為大手客，鍾情一房及兩房開放式廚房單位，另有20%為內地客。

## 騰訊明日放榜 全年料多賺35%



◆券商預測，騰訊全年集團非國際財務報告準則純利中位數為1,561.35億元人民幣，升約35%。

香港文匯報訊（記者 曾業俊）騰訊（0700）將於本周三（20日）公布2023年第四季以及全年業績，綜合多間券商預測，騰訊受累遊戲業務增長放緩，第四季非國際財務報告準則盈利料介乎296.32億至473.47億元（人民幣，下同），中位數為414.2億元，按年增長39.4%；季度收入預測中位數為1,568.07億元，按年增8.2%。全年集團非國際財務報告

準則純利中位數料為1,561.35億元，升約35%。騰訊昨收報289.8元，升2.11%。

### 留意內地監管網遊影響

信誠證券聯席董事張智威指出，騰訊股價之前曾兩次上行至300元左右水平遇阻力，除非今次業績有特別驚喜，超出市場預期，或者突然宣布增加回購和派息，否則料股價維持於在300元水平。往後仍要留意內地監管網絡遊戲的政策，影響騰訊股價波動。

花旗預計，市場將關注騰訊管理層對最新遊戲監管潛在影響的看法，現季度本地及國際遊戲業務發展，未來新推出的遊戲及小遊戲進展等。此外，亦會關注視頻號變現化及其進展，新春期間支付活動表現，毛利率、經營溢利率及淨利率趨勢及股東回報、AI賦能下廣告業務影響等等。花旗相信，騰訊去年第四季度營運表現符合該行及市場預期，但對市場的收入預測持審慎看法，認為在國際遊戲更激烈競爭及季內本地推出新遊戲貢獻有限，警惕遊戲收入放緩或影響整體收入增長。

申萬宏源則表示，根據點點數據，騰訊核心老產品《王者榮耀》、《和平精英》及《英雄聯盟手遊》等按季表現有所回暖；但本地及國際重點新遊戲較少，國際遊戲受高基數影響承壓，整體增長平淡。

### 廣告業務季收料年升15%

廣告業務方面，該行料季度收入按年升15%，增速受高基數影響按季放緩，視頻號仍是廣告增長主要動力，收入成長主要來自於流量成長。金融科技及企業服務方面，該行料季度收入按年升12%，其中金融科技業務、企業服務收入均達到雙位數增長。

大和認為，相信騰訊今年的任務包括視頻號廣告推薦引擎的持續改進、營運團隊擴張和新平台工具，將推動網上廣告業務和科技服務收費以中十位數（mid-teens）的幅度增長，對小遊戲生態、廣告業務的變現潛力和玩家支付持樂觀態度。該行最近重新檢視騰訊2023年第四季的預測，預期2023年第一季現金遊戲銷售強勁帶來的收益，將於第四季逐漸減弱。

## 港股牛皮 成交縮31%

緊市場銀根，都會對港股有影響。

### 騰訊獲資金提前流入

科指昨收報3,594點，升幅1.3%。騰訊（0700）周三公布2023年業績，資金提前流入，昨升2.1%報289.8元，獨力貢獻恒指約28點。旗下公司閱文（0772）業績前亦升3.6%，同樣持股的中國儒意（0136）則升8.8%。

電動車股亦普遍看好，惟理想（2015）顯著受壓，急挫5.6%，成最差藍籌。其他汽車股如小鵬（9868）大升7.1%，蔚來（9868）升4.8%，比亞迪（1211）升3.2%，東風（0489）升幅更達17.3%。另外，美圖（1357）去年股東應佔經調整盈利同比升逾2.3倍，全日大升14.6%。

### A股走強 創指漲超2%

另一方面，A股三大指數昨日齊升，上證綜



◆恒指昨日僅升16.23點，升幅為0.1%。

中新社

指收報3,084點，漲30點或0.99%；深圳成指報9,752點，漲140點或1.46%；創業板指報1,926點，漲42點或2.25%。兩市共成交11,379億元（人民幣，下同），北向資金淨流入28億元，同時近4,600股上揚。當中，飛行汽車概念板塊勁升6%，縱橫股份、嶺南控股、上工申貝、聲訊股份、星網宇達、立航科技、萬豐奧威、臥龍電驅等個股漲停。