

# 曝圆通老板娘2.3亿元香港购豪宅 交税就花了5400万元

港媒报道,有内地客在港日前以折实价约2.31亿人民币购买一栋豪宅,实价为79,783港元(约为689393元/平方米),总价和单价皆创下该屋去年12月重推以来新高。市场盛传买家为国内快递公司圆通速递董事长喻渭蛟之妻、副总裁张小娟。这一交易涉及到的买家印花税及双倍印花税高达6,755万港元(约合人民币5428万元)。



漫画 俞晓翔

## 今年以来第二次在港置业

据了解,张小娟是以私人名义买入单位,选用100天现金付款方式,可获减售价5%,折实价为2.874亿港元,实价79,783港元。本次交易涉及买家印花税及双倍印花税合共高达6,755万港元。

另据消息指,张小娟刚于今年1月以9,900万港元售出香港九龙站凯旋门映月阁高层B室,实用面积1,841方呎(约合171.2平方米),实价53,775港元(约464661元/

平方米),要支付2,326.5万港元双辣税。

若计及此次SHOUSON PEAK交易,圆通老板娘张小娟今年已支付的税将超过9,000万港元(约合人民币7232万元)。

资料显示,SHOUSON PEAK即寿臣山别墅,位于香港寿山村道9至19号,由31座组成。发展商是新鸿基地产发展有限公司属下的忠域有限公司,管理公司为超卓管理服

务有限公司。至于寿臣山则是香港港岛南部的一个山丘,位于黄竹坑与深水湾之间。

这座山周围是香港一个高档住宅区,被称为寿山村。寿臣山的北部为黄竹坑谷,是明清时期香港村的所在地,有指这是整个香港名称的由来。

自寿臣山别墅入市以来,吸引了诸多香港知名人士购买或入住,包括陈奕迅夫妇等。

## “辣招”抑制效果明显

据悉,香港政府在2013年初推出“辣招”双倍印花税,抑制香港楼市的炒风。数据显示,推出“辣招”之后,2013年3月至今年1月,香港楼价大致平稳,升幅收窄至平均每月0.2%;小型单位的楼价在去年的升幅也比2012年的数字大幅下跌超过两成。

5月13日,香港立法会《印花税(修订)条例草案》委员会会议表示,香港政府建议为“先买后卖”的换楼人士而设定的6个月换楼期限,由新置物业临时买卖合同签署日期计算,改为由签署售卖转易契日期计算。

根据新的修订,香港市民由目前签临时买卖合同后6个月内,出售

旧有物业,可以免交双倍印花税,改为签署售卖转易契,即正式买卖合同才计算。并且,换楼人士要在签订买卖协议2年内提出退税的期限同步放宽,以照顾购买楼花的人士。

对于此次楼市政策放宽,市场分析多认为对房地产市场影响甚微。综合

## 资金动向

### 央行昨正回购870亿元 本周公开市场净投放440亿

昨日央行在公开市场上展开870亿元28天期限正回购,继续回收流动性。

数据显示,本周到期资金2280亿元,其中正回购1880亿元,央票400亿元,同时昨日面临存款准备金补缴。

周二,央行在公开市场上展开了28天正回购970亿元,据此计算,本周公开市场实现净投放440亿元。分析人士指出,此举意味着流动性政策逐步趋向宽松。

东莞银行金融市场部分分析师陈龙分析指出,随着4月份宏观经济指标的陆续公布,宏观经济衰退越发明显,衰退性宽松在金融领域和货币资金领域将表现得更加明显,同时财政缴款对资金面的影响还不明显。

存款准备金补缴在月中对资金面的影响可以忽略不计,整体看来,市场应该还是存在不缺钱的状态,流动性宽松还将延续。

据网易财经

## 市场热点

### 香港保险成内地游客消费新宠

来自内地的投保人已成为众多香港保险公司的重要客户。数据显示,2013年香港出售的新人寿保险中,内地客户所占份额已达16%。

国际认证财务顾问师协会港澳区主席容永棋预计,未来5年内,这一百分比可望增至20%。香港立法会保险界议员陈健波更在一个论坛上表示,未来香港保险业的目标客户数将由700万增至13亿。

究其缘由,香港保监局在接受记者采访时表示,香港保险产品的多元化首当其冲——有不同货币、种类的保单,投保人也有很多选择。此外,内地与香港经济交流

频繁,赴港“个人游”的实施也为购买带来便利。

监管清晰透明则是重要的制度因素。

“同时,香港保险产品的保障范围更大一些,保费也相对便宜,而内地可受保的保额较小。”香港永明保险从业员周小姐说,香港医疗保险受保的疾病达到50种,而据她所知,内地一般受保的疾病最多不超过20种。

值得关注的是,尽管内地客户在香港投保宗数一路攀升,但涉及内地投保人的投诉个案却极少。保监局表示,今年头3个月,保监局仅接获4宗由内地投保人作出的投诉个案。据新华社

置业  
热线

# 面积缩水180平米!

## 律师:花园面积误差赔偿标准尚属国内空白

2007年,外地人刘先生花费近300万元,在南京山河水花园购买了一套建筑面积418.5㎡、实际占地面积1003.5㎡的独栋别墅。今年年初,刘先生带了一位装修设计师,准备为这套别墅进行装修以便日后入住。然而设计师却告诉他,这套别墅整体占地面积经过他们测量,远没有达到购房合同上标注的1003.5㎡,只有800多平米,缩水近1/5。但开发商却告诉刘先生,花园的面积误差,只能按照1000元/㎡的标准来赔偿。

现代快报记者 马文煜

### 验房师:别墅占地与合同不符

“首先,别墅占地的实际边界形状,与合同中总平面图形状就存在很大差异。”验房当天,翘楚验房验房师韩常龙对照着购房合同说道。在这份作为合同附件的小区《总平面图》上看到,刘先生所属楼栋规划应该是一个比较平整的矩形,但实际上别墅的占地形状很不规则,甚至在别墅后庭院处,还有一个很不协调的拐角。韩常龙随后表示,由于刘先生别墅所占地块很不规整,有高度差,要精确测算,还需要借助专业工具。当天,他与上海匠邑室内设计事务所设计师接

照最大化长宽取值原则来测量,估算出别墅实际占地面积最多只有约820㎡。

验房师还查看了刘先生家与邻居挡土墙的挡土墙,他发现,邻居挡土墙的飞檐外伸,已经占用了刘先生别墅的面积,有后期改造的嫌疑。且挡土墙上设有多个排水管,直接排入刘先生家的庭院里,这样的设计肯定是不合理的。

对此,小区物业一位肖姓负责人解释称,挡土墙原来就这样,绝对没有改造过。

### 业主:只赔1000元/㎡是否霸王条款?

刘先生告诉记者,今年3月,针对别墅占地面积缩水问题,他们通过物业公司找开发商讨说法,开发商却通过物业公司转告刘先生“没有什么好谈的,一切按合同办”。刘先生回家一翻合同才发现,在购房合同的补充协议上用很小的字写着“(别墅)沿道路两侧以路牙外侧为地块界限,入户车道属于(别墅)地块面积范围内……实际交付面积小于约定面积5%以上的部分,甲

方(开发商)将按照每平方米1000元计算补偿给乙方。”看到这,刘先生觉得自己真是有苦难说了。

“上当了!当时买这套房子很大的原因就是看中花园(庭院)面积大。假如每平米只赔我1000块钱,算来算去总共十来万,但现在土地市场价那么高,明显不合理。这样的赔偿我肯定不能接受。”刘先生表示。

随后,记者联系了开发商鸿信地产客服部一位杨姓负责人,

她表示,对于刘先生反映的问题,他们会向土地测绘部门了解情况,如果刘先生家别墅土地面积的确存在较大误差,他们会再与业主商谈。

记者在一份由开发商提供的“小区土地分割图”上看见,刘先生家别墅占地面积在2009年经过开发商自行测量结果是1023㎡,比合同约定的还要大,但刘先生认为这一结果完全没有可信度。

### 律师:应请土地事务所估价

江苏行知律师事务所葛勇武向记者介绍,根据建设部颁发的《商品房销售管理办法》规定,房屋建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款,面积误差比绝对值超出3%时,买方有权退房。但对于非建筑的别墅花园面积误差赔偿,国内暂没有明确规定,属法律盲区。

对于刘先生家的情况,葛勇

武表示,购房合同约定的赔偿标准面积误差范围界定为5%,按照目前业主实际测量,面积误差已经达到了17%,严重超出了合同误差范围,可以认定实际情况脱离了合约生效条件,1000元/㎡的赔偿标准是无法生效的。此外,通常,开发商应在合同中分级别设立误差临界值,才能规避无法执行的问题。现在来看,开发商的

赔偿标准属霸王条款无疑。

葛勇武建议,按照正规司法途径,先请相关机构对刘先生家的实际花园面积重新测量,再由当地土地事务所评估所给缩水面积估价。开发商应按照土地评估价格赔偿业主。此前,在苏州、上海等地也发生过此类法律纠纷,法院裁定的赔偿依据均采用此种方法。