

山頂文輝道原政府高級公務員宿舍地皮一拆為二推售後，先後於去年12月底和今年2月初以120億元和72.5億元由九倉(0004)及其牽頭財團囊括，樓面地價分別46,272元和50,010元，接連刷新香港地皮拍賣最貴呎價紀錄。受到上述「麵粉」價格飆升刺激，作為「麵包」的豪宅亦紛紛天價成交。長實(1113)旗下西半山波老道項目21 Borrett Road率先於2月中售出頂層天池單位，作價4.59408億元(連3個車位)，相等於呎價136,000元，打破2017年山頂Mount Nicholson呎價132,060元紀錄，登上全亞洲最貴分層呎價樓王寶座。之後，九倉旗下山頂道77/79 Peak Road項目亦紛紛以呎價9萬元成交，顯示豪宅有價。

文輝道地王刺激 套股換樓抗通脹 來港人才復倍增

豪宅天價成交三大原因

香港豪宅有價，圖為山頂77/79 Peak Road項目，其中一座洋房買家支付之辣稅便足夠買下140伙綠置居。

豪宅受到追捧，中小型住宅卻相對遜色。由會德豐地產、信和置業(0083)等五大地產商攜手發展的長沙灣維港匯I於3月中次輪銷售123伙，卻僅僅售出35伙，銷售率只有28.5%。二手樓市場，鯽魚涌康怡花園D座曾是33年前「烹夫案」的凶宅，其樓上兩房單位便以不足800萬元易手，較市價低5%；而荃灣海之戀愛炫美高層單位，業主亦不惜狂劈價350萬元沽出，與豪宅天價成交市場背道而馳。

美債息升預示通脹

為何豪宅得寵？祥益地產總裁汪敦敬表示，首先過去兩年豪宅市場表現平平，不及中小型樓市，近日受到山頂文輝道地王價格推動，只是借勢釋放積聚之購買力。

其次美國10年期國債收益率突破1.6厘、1.7厘，朝向2厘邁升，在反映全球通貨膨脹重燃，美聯儲局主席鮑威爾雖然再三強調當地通脹可控，確保2023年之前不會上調利率；但是市場仍是掀起「套股換樓」，買樓保值對抗即將肆虐的通貨膨脹。

最後，來港人才在過去兩年出現倍增，亦構成一股不容忽視動力。剛於3月中，一名內地客透過海外註冊公司斥資1.178億元購入長沙灣維港匯I第一座頂層複式天池屋單位，單單支付辣稅30%便高達3,536萬元。物業代理更表示，該名買家有意添食

再買另一伙天池屋。

西九龍延伸CBD

被譽為樓市大好友的汪敦敬，早前亦斥資購入尖沙咀名鑄。他表示，穩健金融體制在全球疫情下更見突出，亞太區多邊合作關係更成為香港經濟主要增長動力，吸引來港人才。他形容現在豪宅市場只是等待爆發，預料全年豪宅價格至少升10%以上。而西九龍作為中環「延伸地區」、有力成為新CBD(核心商業區)，區內豪宅勢成為今年重點。

汪敦敬表示，雖然豪宅出現不少好價成交，但投資物業經驗豐富的他卻認為豪宅升市未是時候。汪敦敬說，以前樓市購買力只集中在中細單位板塊，根據數字顯示，2020年5月至2021年2月成交量比起2019年6月至2020年4月增加50%，而這批增加購買力卻平均分布在每個板塊上，即是所有板塊都上升，他認為樓市只是等待一個爆發點，升勢將會令人吃驚。

消化貨源溫水煮蛙

汪敦敬認為，去年樓市上半年已走出谷底，而下半年是蓄勢待升，不過充滿幻覺。他說，樓市在去年下半年開始出現微妙變化，首批貨又平又靚，不覺得樓市升；第二批方位差些但是又平又靚，不覺得樓市升；第三批方位再差些但又平又靚，仍然不覺得樓市升。這批貨源被消化後，樓



汪敦敬表示，香港樓市只是等待一個爆發點，升勢會令人吃驚。

市會「突然上升」，有如溫水煮蛙一樣。

汪敦敬說，買豪宅是睇該地區前景，而香港作為世界三大金融中心(紐約、倫敦、香港)之一，在疫情中表現是優秀並且穩定。事實上，隨着香港經濟前景逐漸明朗，不少買家均看好香港金融中心地位，過去兩年所蘊藏購買力已開始釋放，發展商出貨態度進取、成交價持續造好，加上股票市場令買家更加豪爽，因此香港豪宅市場已經冒升。

汪敦敬續說，如果把香港放入RCEP(亞太15個國家的區域全面經濟夥伴關係協定)中，香港作為金融中心所發揮的作用就變得非常重要。例如配合粵港澳大灣區的發展，RCEP將會是香港未來20年增長最大的板塊，香港前景仍然會十分秀麗。

波老道豪宅

亞洲區稱冠

西半山波老道21 Borrett Road也是前政府高級公務員宿舍，乃長實(1113)於2011年投得，地價116.5億元，是當年第二幅逾十億地王。長實於2月把其1號頂層天池屋出售，成交價4.59408億元，呎價136,000元，成為全亞洲區分層呎價最貴樓王。

該單位實用面積3,378方呎，五房間隔，另連2,131方呎天台和717方呎前庭，天台設有私人泳池，單單每月管理費36,138元。

至於該項目6號室亦打入香港豪宅榜第四位，剛以3.7737億元成交(連3個車位)，呎價12.6萬元。單位面積2,995方呎，另有2,069方呎天台和536方呎前庭。

辣稅足抵140伙綠置居

九倉(0004)招標出售的山頂道77/79 Peak Road項目77D洋房，不單呎價突破90,000元，並且土地註冊處資料顯示，買家以海外註冊公司Ample Flair名義登記，須支付BSD和DSD兩項辣稅共30%，按其成交價5.51408億元計算，稅款便高達1.65億元，足以買入140伙綠置居。



21號項目，曾是政府高級公務員宿舍的波老道

只是基數低 難言真大升



麥萃才表示，經濟下滑，樓價回升只是虛火。

樓市不論是自住或投資需求，都被壓抑。香港浸會大學財務及決策學系副教授麥萃才表示，過去兩年黑暴事件和新冠肺炎影響，現在隨着全球接種疫苗計劃展開，市場預期經濟活動陸續恢復，都是有利豪宅交投因素。

回升也是虛火

麥萃才表示，從宏觀來說，樓市現時交投急升，是基於本來的交投量太

少、基數太低所致，極其量只能說交投量改善，而非真正大升，亦不能斷定現在就是谷底回升。如要判斷樓市已到谷底，則要留意樓價及成交量會否持續上升一段時間而定，如果經濟仍然下滑，即使樓價回升也是虛火。

美聯物業住宅部行政總裁布少明說，市場憧憬兩地「通關」在即，北水重臨推高豪宅物業價格，近期不少買家「偷步」入市豪宅。在山頂文輝道地王效應下，發展商更願意以高價投地，進一步推升豪宅價格。

全港豪宅呎價榜

物業	呎價	成交日期
21 Borrett Road 23樓01	136,000元	2021年2月
Mount Nicholson 3期12樓C,D	132,060元	2017年11月
Mount Nicholson 3期11樓C,D	128,414元	2018年1月
21 Borrett Road 23樓06	126,000元	2021年3月
Mount Nicholson 3期10樓C	116,945元	2017年11月
Mount Nicholson 3期9樓C	115,110元	2017年12月
天匯46樓B	105,000元	2017年9月
Mount Nicholson 2期16樓A,B	104,803元	2015年11月
天匯46樓A	103,786元	2015年12月
天匯41樓A	102,119元	2017年12月