

# 馬化騰晉身南區「富貴門」

## 斥資4.8億購大浪灣道13號獨立屋

### 矜貴豪宅

豪宅市道火熱，港島南區傳統豪宅地皮更見矜貴，地價水漲船高。市場消息盛傳，騰訊控股(00700)主席馬化騰或有關人士早前以4.8億元，購入華光航運董事長趙世光持有的石澳大浪灣道13號獨立屋，成功晉身大浪灣道「富貴門」之列，與李澤楷「小小超」為鄰；是次洋房造價與大潭道45號並列全港銀碼最貴大屋紀錄。

### 根

據消息人士透露，騰訊主席馬化騰繼今年初以1.68億元掃入渣甸山名門第3座頂層3個複式示範單位後，今年中再度斥巨資入市，以4.8億元購入大浪灣道13號洋房，與大潭道45號洋房並列全港銀碼最貴洋房紀錄。

鑑於石澳道洋房業主非富則貴，所有物業買賣均要通過石澳業主委員會通過，而有關批核需時最少半年，所以有關交易近日才於土地註冊處曝光。

### 締造亞洲洋房呎價新高

據了解，大浪灣道13號洋房面積約8000方呎，以成交價4.8億元計，折合呎價高達6萬元，創亞洲洋房呎價新高紀錄。不過，根據分區計劃大綱圖，上址地達21776方呎，可以地積比率0.9倍重建3層高大屋，若以可重建樓面約19598方呎計算，樓面呎價約2.5萬元。而趙世光早於2006年10月一擲3.8億元「天價」購入上址洋房，現易手帳面亦勁賺1億元。

據地產代理稱，是次交易金額高見4.8億元，成功與大潭道45號並列全港銀碼最貴洋房紀錄。資料顯示，樂聲電子早前以4.8億元購入大潭道45號屋地，地盤面積約32390方呎，以地積比0.9倍計，可建樓面約29151平方呎，樓面地價約1.65億元。

除港島區洋房市道熱烘烘，大埔白石角地王創出新界區每呎地價紀錄，即時刺激區內豪宅交投，連帶地皮亦錄得理想承接。

### 美禾圍呎價締新界紀錄

中原地產助理區域聯席董事何能儉表示，美禾圍地皮成功於截標前售出，成交價6810萬元。

據悉，美禾圍地皮位於獨立地段254RP，地盤面積



豪宅地皮有價，大圍美禾圍地皮以6810萬元售出

7879方呎，地積比率0.4倍，現有獨立屋面積3052方呎，附一個入則之私人泳池，以交吉現狀出售，成交價為6810萬元，平均呎價為22313元，打破新界區物業歷史新高呎價。

買家為港商，深感獨立屋地彌足珍貴，不惜一擲千金，購入上述地皮作自用用途。

此外，受豪宅火熱氣氛刺激，九龍區分層豪宅造價屢刷新高。中原地產助理分區營業經理王淑儀表示，紅磡海名軒1座高層B室，面積2551方呎，成交價4700萬元，平均呎價18424元。

據了解，原業主於2009年8月以4068萬元購入上址，帳面勁賺632萬元離場，單位升值15.5%。

### 元旦長假睇樓量增5.3%

二手市場大旺，多個屋苑表現突出，加上賣地後市況明朗化，樓市氣氛升溫，睇樓量跟隨上揚。綜合利嘉閣地產分行數據，在未來元旦三天長假之中，全港50個指標屋苑每日平均錄得1478組客戶預約睇樓，較上周末增加5.3%，連升五周。客源方面，用家明顯較投資者積極，上車客及換樓客分別佔29%及36.9%，合共65.9%，投資者比例較上周末減少2.2個百分點，僅佔整體客量16%。

按地區分析，九龍區方面表現最好，其中20個指標屋苑周末預約睇樓客量大幅增加6.7%，升幅在三區最高，當中九龍灣淘大花園、將軍澳中心、大角咀維港灣及荔枝角美孚新邨的客量增加較顯著，增幅介乎5%至13%。

港島區預約睇樓客量較上周末增加4.8%，龍頭屋苑太古城預約睇樓量持平，相信是由於不少準買家已於本月入市，故睇樓量未見顯著增長；屋苑本月至今已錄得逾110宗成交，成交量按月增加近一半。其他屋苑如鯽魚涌康怡花園、筲箕灣鯉景灣、柴灣藍灣半島及北角城市花園預約睇樓量則分別增加4%至11%。

新界區屋苑預約睇樓量增加4.2%，部分屋苑包括沙田第一城、大圍金獅花園及東涌映灣園的預約睇樓客量增加3%至14%。利嘉閣地產瀛景灣分行助理區域經理李傑華指，盈翠半島本周睇樓量保持平穩，當中投資者佔25%，比例較以往約20%為高，估計是希望趕年尾市況尚未起動之際，買入優質物業作長線投資。

## 十大屋苑買賣按年飆五成

二手交投暢旺，上月多個大型屋苑錄得破百宗成交。中原地產住宅部董事總經理陳永傑表示，12月份中小型住宅交投暢旺，十大屋苑全月合共錄得1070宗成交，較11月份的677宗急升58%。當中六大屋苑，包括鯽魚涌太古城、荔枝角美孚新邨、紅磡黃埔花園、西九四小龍、沙田第一城及天水圍嘉湖山莊均突破100宗成交。

總結2009年全年，中原十大屋苑合共錄得9159宗成交，較2008年6161宗大增49%，整體樓價亦已回復至金融海嘯前水平，部分屋苑更成功挑戰2008年年中高位。陳永傑指，2009年樓市成功復蘇，基於低息環境持續、外資流入及新供應量偏低等因素，刺激樓價再拾升軌。但由於現時市民供不應求負擔不重，與1997年不同，樓市仍屬健康，因此買家入市意欲仍然強烈。

### 太古城全年成交增近倍

港島區方面，中原地產首席分區營業經理趙鴻運表示，太古城於12月份成交128宗，較上月升78%。總結2009年全年，屋苑則錄1009宗成交，較2008年之519宗，大幅增加94%。至於樓價，太古城平均呎價上揚至7698元，與08年金融海嘯前樓價相若。

另外，中原地產助理分區經理楊文傑表示，康怡花園09全年錄約543宗成交，較2008年錄得之273宗，升幅接近1倍。12月份單月屋苑亦錄65宗成交，交投十分活躍，較11月份升103%。至於樓價則有平穩上揚之勢，平均呎價由金融海嘯低位4555元回升至最近6235元，樓價反彈37%。

### 四小龍交投量升45%

九龍區方面，中原地產高級分行經理許永生表示，西九四小龍12月份暫錄得約118宗成交，與11月全月81宗相比，交投量上升45.7%。2009年樓市暢旺，區內樓價穩步向上，西九四小龍本月平均呎價5272元，較2008年高位輕微上升0.02%。

另外，中原地產分行經理林麗華表示，黃埔花園12月份共錄百宗成交，為八個月新高，與11月全月50宗相比，交投量勁升1倍。由於買家憧憬今年樓市持續向好，故紛紛加快入市步伐，令黃埔花園交投量顯著上升。2009年

黃埔花園全年錄約818宗成交，與2008年442宗相比，交投量急升85.1%。

### 第一城全年成交1195宗

新界區方面，中原地產高級分區經理黎宗文表示，沙田第一城12月份錄得203宗，為2009年新高，可見買家紛紛於2010年前「偷步」入市，以防樓價上升，令交投十分暢旺。總結整年來說，沙田第一城2009年錄得1195宗成交，比起2008年增近50%，而呎價方面亦逐步上揚，現錄4288元，而預期呎價會有持續上升之走勢。

另外，中原地產分區經理王樹明表示，嘉湖山莊12月份成交量138宗，較上月升38%，平均呎價維持2257元水平。總結2009年全年，嘉湖山莊有九個月錄得逾百宗成交，全年成交宗數1392宗，較2008年多出7.7%。

據土地註冊處資料顯示，截至12月30日，2009年錄得133222宗樓宇買賣登記，涉資約5131.3億元，分別按年增加18%及24%，創1997年後的第二高位。美聯物業首席分析師劉嘉輝展望，今年物業交投將更上一層樓。



嘉湖山莊12月成交量138宗，按月升38%

## 地廠買賣跑贏大市

隨着工廈活化概念誕生，具備轉型潛力的市區工廈「地廠」，隨即成為投資者吸納目標，帶動地廠買賣顯著急升，表現跑贏大市。

根據土地註冊處數據顯示，2009年截至12月28日，全港共錄106宗地廠買賣登記，較2008年全年的103宗增加3%，走勢與同期所有工廈物業登記量約5%跌幅比較，可謂大迥其異；不過，由於目前投資者所購地廠身價並未全面發掘，物價成交價普遍較低，縱然買賣登記量有所增加，惟本年迄今物業成交總值僅得8.93億元水平，按年回落2%。

按分區表現而言，觀塘區地廠今年買賣交投最為活躍，市場迄今暫錄22宗地廠買賣登記，較2008年全年增加29%，惟成交總值則輕微下跌4%至約

2.54億元水平。此外，屯門及沙田區則分別以19宗及17宗買賣登記，分別次之、季席位，按年登記量則分別增加1.38倍及55%。反觀，去年買賣登記量高踞首位的葵涌區，買賣登記宗數則見逆市減少12%至15宗，失去今年三甲席位。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，隨着工廈活化概念誕生，部分地區的地廠有轉型潛力，例如大角咀及新蒲崗區工廠毗鄰民居，部分地廠可望有機會改作醫療中心及教育服務等機構，倘若成功轉型，預期升值潛力必定豐厚外，出租物業的租金回報亦可能以倍數上升，故預期在熱錢充斥以及投資「地廠」的倍率提高的情況下，相信來年地廠交投會因而增加50%至約160宗水平。

### 藍天高層呎價3818元

美聯物業助理區域經理田國輝表示，港珠澳大橋動工，東涌樓市潛力看好，吸引投資者入市。藍天海岸6座高層G室，面積約550方呎，屬一房單位，成交價210萬元，平均呎價約3818元。買家為外區投資者，原業主於2003年4月份以約122萬元購入物業，帳面獲利約88萬元。

遊港澳一冊通

娛樂 旅遊 購物 美食

香港中國旅行社·大公報 編印

香港旅遊發展局 · 澳門特別行政區政府旅遊局 · 香港中國旅遊協會 協辦

全冊108頁

經已出版 免費贈閱 彩色印刷 內容精采

讀者憑刊出的換領印花到本報接待處可免費換領一本，換完即止。

換領印花

第二十七期 港澳遊

本期內容

- ★ 盛事巡禮
- ★ 香港地質公園
- ★ 第38屆香港藝術節
- ★ 港九新界離島觀光景點
- ★ 購物及美食指南
- ★ 香港部分酒店資料
- ★ 香港常用電話號碼
- ★ 澳門世界遺產
- ★ 澳門旅遊景點簡介
- ★ 購物在澳門
- ★ 澳門部分酒店資料

地址：香港北角健康東街39號柯達大廈二座二樓  
查詢電話：28311602（上午九時半至下午五時半，星期日及公眾假期休息）

申請酒牌啓事 巧膳坊

現特通告：陳慧怡其地址為九龍紅磡海濱南岸5座10樓J室現向酒牌局申領位於九龍紅磡黃埔花園第八期1字樓106 & 107號舖巧膳坊的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啓事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2010年1月1日

申請酒牌啓事 森壽司

現特通告：陳俊康其地址為香港中環嘉咸街34號地下現向酒牌局申領位於香港中環嘉咸街34號地下森壽司的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啓事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2010年1月1日

聲明

骨灰塔位

五美，全新單位，交通便捷，環境優美。電話：九一四四六。