

項氏家族放售山頂道20號



▲曾煥平說，山頂道20號現建有1幢1948年落成的洋房

山頂高歌信山皮以百億成交，令樓市氣氛火上加油，大業主遂伺機沽貨。由老牌家族持有的山頂道20號屋地，即日起同步於內地及本港公開標售，截標日期九月十五日。該地盤可建總樓面約12882方呎，因規模較細，預料受富豪家族追捧，仲量聯行估計，項目成交價可挑戰白加道35號地皮每呎樓面地價6.82萬元的紀錄。

仲量聯行國際董事兼香港資本市場部主管曾煥平說，獲委託招標出售山頂道20號屋地，該地盤面積約25764方呎，劃作住宅「丙類」用途，地積比率0.5倍，可建總樓面約12882方呎；項目地契最高限為35呎，只限興建1幢洋房，業主倘建

多於1幢，需要通過補地價申請。

成交價挑戰白加道35號

他又謂，該地盤最近接獲不少內地富豪及家族表示興趣，今次透過過招標形式出售，項目挾規模較細的優勢，每呎地價有機會挑戰白加道的6.8萬元紀錄。資料顯示，恒地主席李兆基家族於今年五月在私人拍賣會上，以18.2億元成功購入白加道35號Falconridge，每方呎樓面地價達6.82萬元，可謂貴絕亞洲。

提到本港豪宅前景，曾分析稱，見山頂地皮拍賣造價理想，故相信豪宅造價會水漲船高，預

計年底前豪宅售價會再升15%，較該行原本預測的10%調高。

曾又稱，政府為樓市降溫，不應主動推出豪宅地皮拍賣，反而要把豪宅地皮納入勾地表，而面積較大、主攻中小型單位的地皮則應該主動推出，以滿足中小型住宅需求。

資料顯示，山頂道20號項目為老牌家族康元製罐廠項氏家族持有，市場預料項目意向價約5億至6億元。根據紀錄，過去10年以來山頂洋房普遍漲價約2.3倍，當中山頂貝瑤道6至16號，二〇〇一年以2.07億元成交，最近則以11億元易手，漲價逾5倍。

產業署售9伙港島豪宅

總成價2.26億 最高3210萬

有價有市

山頂百億地王誕生後，樓市氣氛火上加油，產業署觀望地效應，昨日藉勢推出旗下11項港島豪宅宿舍拍賣，成功惹來大批用家垂青，當中9項豪宅物業順利賣出，造價介乎1920萬至3210萬元，較開價多6%至41%，當中個別單位造價比市場還高，大部分單位則以市價售出，為政府庫房合共進帳2.261億元。

本報記者 林惠芳



產業署拍賣售出的9項豪宅

物業	面積	成交價	呎價
大坑愉富大廈A座6樓2室	2,028方呎	2,820萬元	13,905元
大坑愉富大廈A座10樓1室	2,028方呎	2,720萬元	13,412元
大坑愉富大廈A座20樓1室	2,028方呎	3,210萬元	15,828元
薄扶林碧瑤灣44座28樓	2,330方呎	2,500萬元	10,730元
摩星嶺道翠海別墅A座5樓	1,707方呎*	2,480萬元	14,528元*
跑馬地比華利山A座2樓A1室	1,968方呎	2,420萬元	12,297元
跑馬地比華利山D座8樓D2室	1,734方呎	1,920萬元	11,073元
薄扶林碧瑤灣43座19樓	2,330方呎	2,400萬元	10,300元
薄扶林碧瑤灣41座16樓	2,330方呎	2,140萬元	9,184元

*單位呎價以實用面積計算

▲產業署拍賣11項豪宅，拍賣會場座無虛席 本報攝



▲買家鄭先生認為，資金湧港，豪宅價將易升難跌 本報攝

業署為搶盡先機，早已委託中原地產於昨日拍賣有關宿舍，該11項物業分布於大坑愉富大廈、薄扶林碧瑤灣、摩星嶺道翠海別墅及跑馬地比華利山等，在賣地效應下，昨日吸引大批準買家參與，全場座無虛席。

愉富大廈3伙最為搶手

綜觀11項拍賣物業，以愉富大廈3伙最搶手，當中A座20樓1號室，面積2028平方呎，開價2630萬元，獲4位買家激烈競逐，經歷20口叫價後，終以3210萬元成交，呎價15828元，較開價高22%，造價比市價貴約10%。另外，A座6樓2號室，面積2028平方呎，開價2000萬元，同樣獲4位買家爭奪，經歷22口叫價後，終以2820萬元賣出，較開價搶高41%，比市價貴12%。

值得一提的是，昨日壓軸拍賣的碧瑤灣41座16樓，面積2330平方呎，開價1980萬元，獲一名心儀買家留守競逐，鑑於全場只得該買家獨自舉牌，為免單位未到底價收回，該名買家不惜7度「自舉」競投，最終成功以2140萬元購入單位自用，較開價高8%，造價略低於市價3%。

事實上，昨日拍賣會不乏用家到場，本身居住碧瑤灣的鄭先生，則成功以2500萬元投得市頭好的碧瑤灣1個單位，旨在供海外回港的子女自住，他看好本港豪宅市場，即使政府增加土地供應，預料對樓市不會有影響，「我睇未來1年樓價都唔會跌！」他更計劃再增持碧瑤灣單位作子女居住之用。

測量師指買家出價理性

中原測量師行董事張鏡達於拍賣會後表示，山頂地皮拍賣後，市民入市信心增強，對優質單位出價自然進取，為昨日的拍賣會帶來利好作用。

他又謂，昨日競投氣氛激烈，產業署推出拍賣的11項豪宅，最終成功售出9項，單位成交價亦較預期為高，反映優質單位備受追捧，對於有2項物業未到底價收回，而售出的9項物業全屬優質單位，買家出價亦十分理性，並非盲目追價。

英皇國際(00163)執行董事張炳強昨突然現身拍賣場，他表示，山頂高歌信山道地皮成交價合理，現時港島豪宅供應罕有，對豪宅市道看好。

藍塘道69號市場標售

跑馬地藍塘道69號物業委託韋堅信測量師行招標出售，八月三十一日截標，市場估值6000萬元。

韋堅信測量師行商業及投資部董事許偉國表示，藍塘道項目，將以「現狀」連租約出售，物業包括地下、一樓及天台，總建築面積約7500方呎，現規劃為住宅(丙類)2用途。地下現由專營國際名牌高級廚櫃及著名室內設計公司租用，市場估計成交價約

6000萬元。

跑馬地區供應有限，加上市場需求甚殷，因此舖位非常罕有，租金回報穩定，投資者入市意欲有增無減。事實上，區內商舖亦不乏成交個案，當中包括黃泥涌道7至9號及55至57號舖位，分別以6500萬及3600萬元成交，反映區內貴重商舖成交價極為理想。

灝政峰2個全層特色單位，意向呎價亦即時提升，較年中調高7%而達4萬元，倘加價後獲承接，2個樓盤均創區內新高。

同系開賣中的西環綠峰，朱葉培表示已獲得滿意紙，觀乎近期豪宅市旺，遂即時推出1座49樓4個特色戶應市，面積629至1568方呎，呎價1.66萬至2.23萬元，訂價1044.2萬至3500萬元。該些特色單位用料及大堂有別於其他層數，質素勝一籌，售價較標準戶高，有意短期內因應市況調升售價，加幅約5至7%。至於頂層連泳池單位向餘最後1伙，意向呎價必逾3萬元。

朱葉培又稱，綠峰峰累售75%平均呎價約1.4萬元，套近43億元，項目向餘120伙待售，預料值20億元，同時亦會考慮加價5至7%。

無意拆售半山收租住宅

豪宅火熱，有業主趁勢放售山頂項目，中半山有不少收租住宅的嘉里，暫時無意拆售該些住宅，朱葉培解釋，集團於中半山有4幢超級豪宅收租，其中Tavistock大部分單位已到期，預料租金有力調高10%至15%，加幅最大，連同御皇居、Branksome Grande Branksome Crest在內，預料整體租金加幅有5至10%，單計該4幢物業涉及242伙，每年為集團帶來3億元租金收益，租金升幅可觀，加上賣出後未必可買得同類物業，故集團無意有拆售行動。

另外，今日截意向的市建局第三街項目，嘉里佔盡主場之利，朱葉培表示極感興趣，一定入標競投。

Java全層特色戶呎價1.8萬

樓市全面火熱，賣地佳績更進一步號召內地客掃貨，市場消息，英皇國際(00163)旗下北角The Java的35樓特色戶，獲內地客以即供價每呎1.8萬元購入，呎價創屋苑新高；另信置(00083)擬短期內加價的西南九龍帝峯，皇殿，內地買家比例急增至20%至25%。

市場消息稱，英皇The Java總數75個單位，已售近45伙，新近35樓全層特色戶，剛獲來自北方的內地客以即供價購入，全面面積2197方呎連122呎平台，售價3954.6萬元，呎價1.8萬元締屋苑新高，未能取代港灣軒北角最貴樓盤地位。

該盤先後多度推出74個單位的價單位，向餘最後1伙未公布售價的單位為36樓，同為全層單位，有指發展商意向呎價定必過2萬元，加幅約10%。

另一方面，信置營業及租務部副總經理田兆源指出，帝峯、皇殿推出812伙至今已售750伙，套現超過90億元，項目考慮短期內加價，加幅有待與合作夥伴商討。同時，近星期內地買家比例突然急增，佔50%，由最初15%增至現時的20%至25%。

市場消息又指出，一名內地買家昨日斥逾1100萬元購入帝峯、皇殿8座高層C室，面積1088方呎，呎價1.08萬元。另特色單位續獲垂青，7座8E室連平台370呎及168呎花園的平台戶，剛以呎價1.28萬元售出，售價483萬元。



▲田兆源(左)稱帝峯、皇殿內地客比例增至25%，旁為信置職員

次季負資產按揭微升7宗

香港金融管理局公布負資產住宅按揭貸款的最新調查結果，第二季負資產住宅按揭貸款宗數為310宗，較第一季303宗稍有微升，期內負資產住宅按揭貸款涉及的金額變動不大，為5億元，三月底則為四億港元。

負資產住宅按揭貸款的無抵押部分維持在1億元左右，拖欠3個月以上貸款所佔比率由三月底的0.24%，下降至0%。

中原地產研究部聯席董事黃良昇說，第二季負資產宗數微回升至310宗，上季為303宗，涉及未償還貸款金額5億元，第二季負資產數字微升，主因政府「九招十二式」調控樓市。五月至六月，樓價出現輕微調整所致，其間中原城市領先指數(CCL)由80點回軟至79點的水平，隨着私人住宅樓價繼續上升，第三季負資產將會跌至200宗上下的水平。

投資客半小時購淘大低層

樓市升勢急勁，買家恐愈遲買愈貴群起搶入市，香港置業淘大商場分行營業經理陳偉宗表示，淘大花園本月至今已錄得約82宗成交，較上月同期錄得68宗成交，增加約21%，市況趨旺買家蜂擁入市，放盤量急跌至現時僅得約150個，相比去年高峰時280個急跌50%，平均呎價較上月增加約3.3%至4750元。

陳偉宗表示，放盤量減致買家入市更爽快，買家睇樓半小時即「閃電拍槌」購入E座低層6室，兩房望樓景，成交價229萬元，呎價約4957元，買家屬外區長線投資者，單單位附裝修料租金可達8800元，回報率可達4.6厘，故爽快斥資入市。帶挈原業主6個月帳面獲利51萬元，物業升值29%。

此外，中原地產將軍澳海悅園分行經理伍錦基表示，將軍澳新寶城近日交投量齊升，本月至今暫錄得約44宗成交，與上月同期33宗相比，成交量急增逾30%，屋苑現時平均呎價為4532元，亦比上月微升2.6%，由於不少放盤已被消化，令新寶城時盤源短缺，成交放盤僅餘110個，促使買家入市步伐加快，新近新寶城4座低層A室，面積884方呎，3房連套房間隔，單位享開揚景致，現以390萬元易手，呎價4412元。

利嘉閣地產皇牌屋苑屯門大興分行經理葉瑋琦表示，一名外國回流客買入屯門康德花園2座高層B室作長線投資，兩房配以雅致裝修，外望開揚遠景，建築面積

479方呎，成交價156.8萬元，呎價3273元。新業主專程回港賣樓，落機不足1小時即作實成交。

賣方於3月斥資115萬元購入單位，持貨4個月至今將單位轉手，帳面獲利41.8萬元離場，折算期間單位升價接近36%。

▲淘大花園放盤量急跌

傳朱立基夫人購赫蘭道洋房



▲朱葉培(右)及嘉里市務總經理吳美珊

賣地效應，鳳毛麟角的特色豪宅必有捧場客，市場盛傳越南華僑朱立基夫人，斥6.6億元購入恒地(00012)港島南區赫蘭道11號洋房，唯消息未獲證實；另發展商起關加價，嘉里建設(00683)調高旗下豪宅特色戶售價，淺水灣Belgravia及何文田灝政峰特色戶調升8%及7%，至於西環綠峰特色戶亦準備加價5至7%。

恒地旗下供應罕有的赫蘭道洋房，僅得4座，前日趁賣地造好公布11號及12A價單，據悉兩座洋房早已獲有心買家洽購，直至近尾聲發展商才出價單，直至昨日買家身份曝光，消息盛傳活躍於本港樓市的越南富豪朱立基，其太太為赫蘭道11號洋房的真正買家，該屋售價6.6億元，洋房造價貴盡全港，惟有關交易未獲證實。

朱立基活躍於本港樓市，頻頻出擊買貴貨，早年曾夥同太太購入倚巒單位，之前鬧得滿城風雨的天匯事件，更有傳朱立基實為該24個單位的幕後買家，其後朱否認。

嘉里兩豪宅盤同步提價

此外，嘉里建設執行董事朱葉培表示，高歌信山皮高底價30%，地價偏貴但值得，造價對後市有啟示及指導性，預料樓價有一定升幅，賣地後旗下多個豪宅盤即調高售價，主要為豪宅的特色單位，計有南灣道57號Belgravia及何文田灝政峰，前者向餘2個3800方呎複式單位，以及9個2300至2700方呎的特色戶，2個複式戶即時較年中調升8%，意向呎價最新近5萬元；至於