

「米王」家族5億沽白建時道16號



白建時道16號以5億元易主

政府連環出招無阻超級豪宅交投，繼普樂道10號早前以天價售出後，「米王」唐學元家族持有的渣甸山白建時道16號屋，以5億元售出，呎價近6萬元創區內新高。

樓面呎價勝高士美道5號

儘管政府連環出招壓樓價，惟卻仍然爆出多幅豪宅地皮或物業以天價易手，可見超級豪宅的樓價升勢難擋。土地註冊處資料顯示，由「米王」唐學元家族持有的渣甸山白建時道16號大屋，以齊頭的5億元沽出，地盤面積約13918方呎，以0.6倍地積比率計算，可建樓面約8351平方呎，每平方呎樓面地價約59873元，創區內新高，取代較早前華置(00127)主席劉鑾雄以每呎樓面地價5.78萬元購入渣甸山高士美道5號的紀錄。

劉鑾雄於4月以4.6088億元，購入渣甸山高士美道5號，每方呎樓面地價逾5.78萬元，為當時的渣甸山新高。高士美道5號獨立屋，地盤面積13283方呎，可建樓面約7970方呎，同時亦擁逾1萬方呎私家庭園。

渣甸山為名人聚居地，有「渣甸山大業主」之稱的劉鑾雄，於高峰期時持有渣甸山7座大屋，除上述高士美道5號屋外，目前劉仍持有白建時道12號，以及高士美道2至3號等。

1200萬元豪宅價量同下跌

另外，中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，上半年價值1200萬元以上的豪宅(包括一手及二手)買賣合約登記錄得3100宗，總值

873.74億元，較去年下半年的4025宗及1027.84億元，分別下跌23%及15%。雖然整體豪宅交投下調，但上半年的金額是創1996年有紀錄以來的歷年新高，可見豪宅具有可觀的升值潛力，刺激價格不斷上揚。

上半年價值1200萬元以上的二手豪宅買賣合約登記暫時錄得1894宗，總值507.67億元，較去年下半年的2038宗及516.65億元，輕微減少7.1%及1.7%。反映本地經濟向好，二手豪宅市道維持平穩活躍。

一手樓盤方面，同期價值1200萬元以上的一手豪宅買賣合約登記暫時錄得1206宗，總值366.06億元，較去年下半年的1987宗及511.19億元，下跌39.3%及28.4%。因為市場缺乏大型豪宅新盤供應，所以影響一手登記顯著回落。

中小住宅樓價橫行

樓市轉吹淡風，地產界陸續發表泡沫言論。環球房地產顧問萊坊指出，現時本港樓市潛在泡沫風險，但政府推出的調控措施奏效，加上低息環境持續，故相信今年樓價大跌的機會不大，該行預測，今年中小型住宅樓價將會橫行，豪宅洋房則有望上升10%以內。

萊坊大中華研究部主管林浩文表示，今年上半年豪宅價格累升15%，中小型住宅則升10%，樓市已潛在泡沫風險，不過，鑑於本港豪宅供應有限、政府不斷推出房地產調控措施，加上按揭息率仍然低企，故預測今年本港樓價不會大跌。他相信，在內地富豪的持續需求下，本港豪宅樓價下半年仍會穩步向上，當中洋房價格跑贏大市，預計升幅10%以內，惟在復建居屋等不明朗因素下，他預料今年中小型住宅價格走勢持平。

隨著本港樓價急升，供樓負擔比率亦增至約55%水平，他預計，倘若樓價不變，惟最優惠利率調升3厘，供款負擔比率便會跳升至80%水平；倘若樓價再升30%兼加息3厘，供款負擔比率更會飆升至103%，但相信今年內出現的機會不大。

內地樓市方面，中房馳吳研究顧問部總監胡智強表示，雖然內地樓價續升，但政府推出的調控措施奏效，令樓價升幅顯得溫和，今年上半年內地一線城市樓價升6%，該行預計下半年升幅4%左右；而二線城市上半年樓價升8至9%，預計下半年升幅約7%。

萊坊執行董事陳致馨表示，近日社會對復建居屋訴求持續，惟個人不贊成復建居屋，因為會影響市場運作，即使政府堅持復建，但建議每年興建單位數目在2000伙以下。他重申，支持政府增加土地供應，以緩和樓價升勢，尤以限地地最理想。他又建議，市建局在促進者的角色下，可考慮把市區多個公務員合作社地盤重建，因為該類住宅伙數少，普遍尚未用盡地積比率，重建價值很高。



▲陳致馨(右)表示，本港多個公務員合作社位於市區，具重建價值。旁為胡智強(左)及林浩文(中)

南豐雲暉來季推售

南豐於上半年單靠銷售貨尾套現25億元，第三季部署推售跑馬地雲暉大廈，售價參考毗鄰禮頓山一帶項目，意向呎價約2.6萬至2.8萬元，複式連空中花園示範大宅套價1億元，預料項目84伙售罄套現40億元。

南豐發展地產部副總經理黎學良表示，集團擬定第三季推售跑馬地雲暉大廈，售樓處及示範單位正位於集團總部趕工搭建，並積極籌備前期銷售工作，意向呎價將參考鄰近頂級豪宅如禮頓山，初步約2.6萬至2.8萬元。

雲暉大廈提供84個分層單位，建築面積分別約2000方呎及2500方呎，戶戶享有馬場景，未正式推出已接獲不少查詢，預計項目悉數售出後，套現將超過40億元。

黎又指出，集團已聘請國際著名室內設計師Norman Chan精心打造位於1座複式連空中花園示範大宅，積極趕工，預計約3個月內完成，該單位意向呎價將不低於4萬元，建築面積2198方呎，預料造價接近1億元。集團目前仍持有約30個標準單位收租，平均意向呎價約2.4萬元，會視乎市況分階段拆售。

至於系內奧運站海桃灣表現出色，年初至今共售出約27個單位，尚餘2個分層單位可供發售，全部位於1座高層A單位，建築面積1300餘方呎，另有6個頂層連天台花園特色大宅待售，集團將因應同區新盤銷售情況再作推售部署，其中1座1987方呎連天台及泳池的特色單位，意向呎價2.5萬元，涉價約近半億元。

黎學良補充說，集團上半年主要催谷貨尾單位，連合作項目套現約25億元，涉及逾70個單位，主要來自西半山羅便臣道80號、淺水灣福慧大廈及華景園、奧運站海桃灣等，單位平均售價超過3000萬元。



▲雲暉大廈來季登場，該盤戶戶享有馬場景

內地豪客6千萬掃瓏璽

73伙首日近沽清 福建2名買家付現金

新貨應市 「辣招」後首個開賣樓盤

內地客未受收緊按揭影響，繼續南下掃貨，市場消息盛傳，該盤全日首批連加推供73伙接近沽清，其中半數屬內地客，更有2組福建買家各自「一炮過」購入兩伙，顯示內地客實力非凡。

本報記者 梁穎賢

地代理執行董事雷霆昨午四時半會見記者交代樓盤銷情，劈頭第一句即以「無懼風雨，銷情火熱」的8個大字概括瓏璽表現，切實顯示瓏璽未受近日風雨飄搖的市況波及，樓盤四時正式開賣，初步反應理想，其中暫時最貴的1座臨海鑽38樓A室的瓏璽天池大宅已落實成交，作價約1.08億元，呎價4.28萬元，無論售價及呎價皆為屋苑最高，兼貴絕奧運站，買家證實為內地港商，至於會否加推單位則要視乎入夜後銷情再決定。

基於銷情理想及推售策略所需，瓏璽昨晚決定加推58伙，平均呎價為15982元，單位分布於6A座A室的29伙；以及8座C室的29伙，並安排明日即七，一回歸日應市。

內地與本地客各佔半數

關於示範單位的開放時間表，新地代理高級銷售及市務經理胡致遠表示，示範單位及交樓標準單位將首先開放予已登記買家，稍後時間將開放予公眾預約參觀。

瓏璽單位動輒數以千萬計，買家非常則貴，發展商特別安排該些貴賓先睇樓以示尊重，更於售樓處間了數間貴賓房，無需如集中營般與其他買家迫理一推，買家可單獨安排於房內簽約，保障其身份免曝光，私隱十足，所以甚少買家於售樓處內流連。

新地樓盤向來有批內地捧場客，瓏璽固然不例外，綜合市場消息，瓏璽昨日售出的單位，內地與本地買家的比例竟然高達一半一半，比例為近期最高的新盤，可見政府企圖收緊內地客按揭成數以封殺來港買樓的如意算盤無法打響，其中一名內地客斥資逾7400多萬元購入1座22樓A室及1座22樓C室兩伙；另有兩名福建買家，各自以「一炮過」形式購入1座33樓C室及2座31樓A室，售價分別3119萬及2987萬元，買家完全無需借貸。

另外，據消息表示，瓏璽開賣首兩小時已沽出40伙，以價論價，以市論市，該盤動輒2000萬元起，加上近期市況逆轉吹淡風，成績實在有交代，昨日可供發售73伙於晚上十時半近沽清。另據悉發展商昨晚突擊推出6座A單位試反應。



▲雷霆(右)昨日以「無懼風雨，銷情火熱」概括瓏璽銷情，旁為胡致遠

瓏璽至尊呎價區內新高

瓏璽首批連加推總73伙，首批60個標準單位的平均呎價18688元度加推共13個單位，其後3度加推共13伙，包括「瓏璽至尊」的1座A單位，呎價約23644元，以及1座38樓A室連平台特色戶，面積2523方呎，平台面積則為1231方呎，定價1.08億元，呎價4.28萬元，創奧運站開售呎價新高紀錄。

受政府出招及瓏璽開賣急凍，奧運站屋苑交投下跌，香港置業西九龍柏景灣分行營業經理黃慶龍表示，奧運站9個主要屋苑今月僅錄約54宗成交，較5月83宗勁跌逾30%，交投氣氛淡。

長實尚城回歸日有禮送

另外，長實地產投資董事郭子威表示，洪水橋尚城銷情直逼90%，罕有花園大屋更備受買家青睞，其中CEO型獨立花園大屋更已全數售罄。為慶祝7·1回歸的大日子，發展商特別推出「慶回歸·送大禮」優惠，凡於7月1日至3日選購尚城任何單位的買家，每單位均可獲贈46吋智能大電視一部，價值22980元。

港鐵大圍站項目趕及發水

儘管「發水樓」新措施已生效，但不少趕及於限期前提交建築圖則申請的項目，陸續在舊制度下獲得豁免樓面，趕上發水尾班車。據資料，港鐵(00066)繼將軍澳日出康城O、N地盤趕及發水後，旗下大圍站及將軍澳日出康城I、J地盤(見附表)，上月亦齊獲批則，成功在舊制度下發水。

康城再有兩地盤批則

據屋宇署資料，港鐵沙田大圍站項目獲准興建8幢40至52層樓宇(另設6層平台及2層地庫)，總樓面逾271萬方呎，住宅佔205萬方呎，商業佔66.73萬方呎。港鐵將軍澳日出康城I及J地盤亦獲批則，准建5幢49至59層住宅(另設4層平台)，總樓面192.2萬方呎。

市場消息人士指出，項目早前新例生效前，首度遞交了建築圖則申請，如今順利獲批，趕上了「發水樓」尾班車。港鐵發言人強調，公司是根據已核准發展方案及法定要求辦事，但沒有正面回應上述兩盤是否成功發水。

華懋去年底以21.7億元、每呎地價9537元投得的九龍塘延文禮士道地皮，准建5幢3層洋房及4幢10層豪宅(另設2層地庫)，總樓面22.79萬方呎。而新地(00016)去年以4.5億元投得的粉嶺樓路地皮，可建1幢29層商住物業，總樓面14萬方呎，預料項目亦可趕上發水尾班車。

長實(00001)今年投得的政府首幅限地——前元朗鄉地皮，亦極速獲批則，准建3幢28層及1幢29層商住物業(另設2層平台及1層平台及1層地庫)，總樓面61.1萬方呎。值得注意的是，上述地皮的招標條款，已限制了單位面積及10%的發水上限。

多項市區重建項目獲批

此外，淺水灣道119A號老牌豪宅保華大廈，上月亦獲批則，可重建4幢21至22層豪宅(另設1層平台)，總樓面約27萬方呎。保華大廈樓齡逾44年，全幢採複式設計。

永光地產或有關人士持有的春坎角環角道16至18號，佔地約2.76萬方呎，准建4幢3層洋房(另設1層停車間)，總樓面近2.1萬方呎。

同時，多項市區重建項目亦獲批則，包括協成行的筲箕灣東大街21至27號、金朝陽(00878)以逾1億元收購的大坑書館街18至21號、今年初招標出售的大坑梅馨街4至8號逾90%業權、以及德祥地產的銅鑼灣道33至39、39A、39B及39C，分別獲准重建為25至29層的單幢樓。

屋宇署上月共批出46份建築圖則，按月下跌23%，而入則申請個案則有17份，雖然按月回升30%，但仍屬於偏低水平，反映發水新例今年4月實施後，發展商申請建築圖則的熱情大減。上月獲批的圖則中，九龍及新界區均錄14份，港島區佔較多，共有18份。而獲准動工的建築工程有14個，完成後可提供住宅總樓面共16萬方呎，涉及132伙。

上月獲批建築圖則部分項目

項目地點	發展商/申請人	規模	總樓面(方呎)
將軍澳日出康城I及J地盤	港鐵	5幢49至59層住宅	192.2萬
沙田大圍站	港鐵	8幢40至52層商住樓宇	271萬
前元朗鄉限地	長實	3幢28層及1幢29層商住樓宇	61.1萬
九龍塘延文禮士道	華懋	5幢3層洋房及4幢10層住宅	22.79萬
粉嶺粉嶺樓路	新地	1幢29層商住樓宇	14萬
鯽魚涌禧街17至27號	太古地產	1幢28層商住樓宇	7.5萬
筲箕灣東大街21至27號	協成行	1幢29層商住樓宇	5.33萬
銅鑼灣道33至39,39A,39B及39C	德祥地產	1幢28層商住樓宇	8.8萬
環角道16至18號	永光地產或有關人士	4幢3層洋房	2.1萬



華懋去年投得的九龍塘延文禮士道地皮，准建5幢3層洋房及4幢10層豪宅