



►南灣道35號別墅買家曝光

霸菱亞洲總裁8億買南灣別墅

何世柱家族持有早前透過標售的淺水灣南灣道35號別墅，這個超級洋房順利沽出，買家及成交價曝光。據土地註冊處資料顯示，買家疑為霸菱亞洲投資行政總裁莊奕誠，登記英文名Salata Jean Eric與莊奕誠相同，登記成交價8.08億元，料是近3年最大宗豪宅交易，若買家非本港永久居民，要付1.9億元雙辣稅，料是辣稅實施後新高。

料需付近兩億雙辣稅

何世柱家族旗下福利集團標售的淺水灣南灣道35號南灣別墅，截標後一直盛傳別墅已易手，

而市場揣測買起這幢超級豪宅的幕後買家，有關成交昨日曝光，無需再猜測。

土地註冊處資料顯示，該別墅以8.08億元易手，登記買家為Salata Jean Eric，與霸菱亞洲投資行政總裁莊奕誠的英文名姓名相同。假設買家是非香港永久居民，需要付15%買家印花稅及8.5%雙倍印花稅，涉及1.899億元，若連同樓價8.08億元，總成本高近10億元，夠買剛公布實地表中九龍筆架山龍翔道的地皮，該地最低估值10億元。

上址物業佔地1.88萬方呎，建有1幢兩層高獨立屋，實用約7294方呎，由福利集團興建，於

1957年落成，一直持有至今。若按照成交價8.08億元計，傳較意向價高71%，每呎樓面地價11.077萬元，打入本港豪宅呎價三甲。若以總成本近10億元計，每呎樓面地價高達13.68萬方呎，膺全港甚至亞洲別墅王。

另外，美聯山頂南區首席助理聯席董事方富義稱，大潭紅山半島2座高層B室，建築1401方呎，實用1013方呎，剛以1900萬元連租約（租金4.5萬元）易手，建呎13561元，實呎18756元。業主09年2月1200萬元買入，帳賺700萬元。

他又指，山頂南區本月近日錄多宗月租10萬元以上成交，洋房租務則有赤柱富豪海灣B型單號屋，建築4084方呎，實用2781方呎，以月租11.5萬元租出，實呎41.4元。分層戶則有南灣道華景園1座中層B室，建築3061方呎，實用2491方呎，租11萬元，實呎44.2元。

天晉特色戶沽清呎價破頂

新地（00016）將軍澳天晉ⅢA搶盡風頭，昨日開賣的4伙特色戶再售清，包括最貴的按摩池單位，按照價單定價3166萬元及呎價2.57萬元，破盡屋苑新高，呎價為將軍澳次高，新高紀錄仍由天晉系列保持。

天晉ⅢA昨日開賣4伙特色戶，其中2B座33樓A室，實用面積1230方呎，連天台及平台及按摩池，售價約3166萬元，呎價25745元，屬該批單位及整個屋苑暫時最貴價單位，昨日順利售出，連同另外3伙特色一併沽清，若以價單售價及呎價計，齊創屋苑新高。今日再接力推售151伙標準單位，料售罄機會極高。

此外，嘉里（00683）何文田做名取得滿意紙，樓書昨日極速上架。該盤位於何文田喇沙利道8號，總共56伙，單位面積由577至1708方呎，提供7個平台及2個連天台單位。嘉里安排下一周展開軟銷，料短期內開賣。

一手暢旺，貨尾陸續加價，永泰（00369）大坑理華餘下23伙將加價8%。永泰地產發展執行董事兼營業及市務總監陳玉成表示，理華先重推10伙，呎價2.84萬至3.85萬元，平均呎價約3.16萬元，提供傢俬套餐優惠，由1房30萬元至2房45萬元，另提供首年3.5%租金回報，扣除優惠實際加價約2%至3%，優惠最高約117萬元，10伙於本月底30日發售，市值超過1億元。

另新世界北角柏傲山公布銷售安排，10月4日發售，該盤示範單位昨吸引3000代理及200貴賓參觀。

美麗都大廈地舖減租45%

由於自由行熱漸漸退，加上內地近年盛行反貪倡廉節約，故本港高端消費開始減少，一線街舖舖租也開始回落。據市場消息透露，由俊文珠寶及有關人士持有的尖沙咀美麗都大廈地舖，剛以月租約80多萬元租出，較年初叫價減逾45%。

該舖位為美麗都大廈地下10及15號舖，連1樓54至56號室，原由一家珠寶鐘表行租用，但業主今年初已開始放租，月租叫價150萬元，不過，一直未覓得租客，而原租客於今年中租約到期後棄租，業主遂亦要逐步降低叫價，至最近約90萬元水平，據了解，現最終以80萬元租出，較業主年初叫價低約46%。該舖地下面積約1400平方呎，1樓約810平方呎。

另近日發生弟斬死兄的旺角一家牛腩粉麵店，其老闆在區內擴充業務，剛以約月租12.8萬元承租旺角通菜街107號地舖連閣樓，總面積約1800平方呎。

中原樓價指數走勢

指數	點數	按周升跌
中原城市領先指數 (CCL)	127.46	+0.52%
CCL大型單位指數	130.83	+0.29%
CCL中小型單位指數	126.2	+0.55%
中原CCL Mass	128.06	+0.4%
港島	137.32	+0.65%
九龍	126.35	+0.25%
新界（東）	130.45	-0.99%
新界（西）	110.99	+1.44%

線令碼頭區二手火上加油，破頂此起彼落。中原分行市務經理陳漢文表示，居屋美樂花園2座中層E室3房，實用695方呎，建築784方呎，望全海景，剛以483萬元同類新高沽，實呎6,950元。買家睇中屋苑用率高達90%，又是海景大單位，見有盤即睇即買。業主94年162萬元買入，自住20年帳賺321萬元或近2倍。

續價帶動屯門舊樓翻生，好勝大廈高層H室，建築438方呎，實用311方呎，2房望開揚山景，243萬元沽，建呎5,548元，實呎7,814元破頂。



▲新界西指標之一的萬景峰頻錄高價成交

美聯助理區域經理黃錦瀚表示，沙田第一城34座高層A室，建築約872呎，實用約707呎。單位間隔屬屋苑罕有兼屬高層，成交價達728萬元，建呎約8,349元，實呎約10,297元，平同類型戶紀錄。

23財團競投粉嶺商住細地

近期中小型住宅細地吃香，價值僅數億元的粉嶺聯和墟商住地皮，卻吸引到23個財團爭逐，當中包括一些欲轉型或初次「單挑上陣」的內地房企。

該幅在聯和墟中心地帶的商住地，擁有開揚景觀，處於粉嶺市中心及未來粉嶺北新發展區的中心位置，而且是墟內暫時最後一幅住宅用途的政府土地。過去10年，粉嶺缺乏土地供應，2010年售出的兩幅土地，分別由新地（00016）及香港小輪（00005）建成瓏山1號及逸峯，年前賣樓時大受熱捧。該地發展規模雖不大，卻切合現時市場需求中小型住宅單位的潮流，自然吸引各類型發展商入標。

萬科首獨投港地

其中近年開始積極投入本地地產市場發展的萬科置業（香港），其助理董事林力山指出，今次是公司首次以獨資身份，競投政府地。雖然新界區整體供應充裕，但粉嶺區供應較少，需求卻大，故看好此地發展潛力。

過去主力收購舊樓發展的培新集團，由於現時舊樓收購難有發展，也尋求其他投資方法，除增購海外物業外，今次也是首度入標爭政府地。

此外，佳明集團執行董事袁英偉表示，該公司原專注發展數據中心，最近才計劃選擇合適地皮，發展住宅項目，樓市受加息影響，不過仍會平穩發展。如投得此地，將興建約300伙中小型單位。

闊別本港市場14年



▲萬科置業林力山



▲粉嶺聯和墟商住地皮擁有開揚景觀，處於粉嶺市中心及未來粉嶺北新發展區的中心位置



▲華人置業代表

粉嶺聯和墟地皮資料

地點	粉嶺聯興街、和豐街與聯盛街交界
地段	粉嶺上水市地段225號
用途	住宅（乙類）
地盤面積（方呎）	30440
地積比率（倍）	6.9
可建樓面（方呎）	209916
市場估值（億元）	6.3至7
樓面地價（元／方呎）	3000至3300
入標者	羅氏地產，佳明集團，培新集團，宏安及錦華，新地，長實，信置，漢國，遠展，百利保及富豪，香港興業，香港小輪，德祥地產，華置，萬科，嘉華等23家

傳票

最高法院紐約州-皇后郡- 索引號5263-2013

RICHARD CHIU (理查德招), 原告 - 對 - YANYUN PAN (燕雲潘), 被告

原告指定皇后區的審判法院。地點的基礎是原告的住所。行動離婚，上方被告，現傳召你服務的二十（20）天出現在原告律師的通知，該傳票的服務，專屬服務的日期後（或在[30] 服務日內完成，如果該傳票並非親自送到你在紐約州），如果你不出現，判斷力會針對您在默認情況下在以下規定的通知救援要求。

日期：2013年3月15日，紐約，紐約

LAW OFFICE OF DAVID M. DORÉ (大衛 M.多爾律師事務所) ，26 Broadway, Suite 2109, New York, NY 10004 USA, 原告律師提示：以上命名被告：上述傳票送達您根據出版物公佈的最高法院紐約州紐約郡（美國），最高法院的法官 Hon. Anna Culley (安娜嘉莉法官) 2014年7月的第18天的提問這一行動的本質是在婚姻的無可挽回的破裂為由解散根據雙方家庭關係法第170（7）之間的婚姻。尋求救濟如下：1，絕對離婚原告勝訴解決在這次行動中當事人之間的婚姻關係的判決；2，如其他和進一步的救濟，法院認為公正和適當的。自動公佈的通知書（DRL § 236）根據家庭關係法 § 236B部分，第2節，增訂2009年法律第72章，你和你的配偶（當事人）由以下自動命令的約束，這應在訴訟未決期間，仍然具有十足效力及作用，除非終止，修改或修訂法庭的進一步命令或根據雙方的書面協議：1，任何一方不得出售，轉讓，抵押，隱匿，分配，刪除或以任何方式處理，沒有書面另一方的同意，或由法院命令，任何財產（包括但不限於房地產，個人財產，現金賬戶，股票，共同基金，銀行賬戶，汽車和船隻）單獨或聯合各方舉行，除了在乎時的經營過程中，對於習慣及日常家庭開支，或與該行動相關的合理的律師費。2，任何一方不得轉讓，質押，轉讓，刪除，撤銷或以任何方式處理任何個人退休賬戶，401K賬戶，利潤分享計劃，基奧賬戶，或任何其他退休金持有的延稅基金，股票或其他資產或退休帳戶，雙方應進一步從書面申請或請求支付退休福利或任何形式的年金支付，未經對方同意避免，或在法院的進一步命令。3，任何一方不得收取不合理的債務以後，包括但不限於進一步對借款由家庭住宅抵押，進一步妨礙任何資產，或不合理地使用信用卡或反對信用卡預支現金，除了在日常的任何信貸額度業務或習慣，或平常的家庭開支，或合理的律師費與該行動相關。4，任何一方造成另一方或對婚姻的孩子，從任何現有的醫療，住院及牙科保險被刪除，各方應保持現有的醫療，住院及牙科保險具有十足效力及作用。5，任何一方不得改變任何現有壽險保單的受益人，及各方應保持現有的人壽保險，汽車保險，房主和租房者保險政策具有十足效力及作用。健康保險締約方大會（D.R.L § 255）請大家注意，根據家庭關係法 § 255，一旦離婚的判決簽訂後，一方以這個動作可能會或可能沒有資格在對方的健康保險計劃所覆蓋，根據該計劃的條款。

LAW OFFICE OF DAVID M. DORÉ (大衛 M.多爾律師事務所)

26 Broadway, Suite 2109,

New York, NY 10004 USA,