



►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，夠買剛公布賣地表中九龍筆架山龍翔道的地皮，該地最低估價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，洋房租賃則有赤柱富豪海灣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。

# 新界西樓價連續三周新高 近4個月飆10% 荃灣「一街破頂貨」

反映樓價走勢的中原城市指數所包含的8大指數，其中7項指數連續兩周齊升，爆發細價樓狂潮的新界西連續3周破頂，而且首度升穿110點報110.99點，4個月累升逾10%，跑贏其餘3區稱王。受惠該區帶挈，當中5項指數齊破頂。樓市升勢由用家主導，持續反覆向上。

細價樓破頂潮成推升新界西樓價的催化劑，上車價300萬元以下幾乎絕跡，樓價越搶越貴，造就該區樓價連續3周破位，繼續帶領全港樓市向上，引爆次輪樓市升勢。

**300萬以下上車盤近絕跡**

該區指數最新報110.99點，按周升1.44%，連升3周爆升2.86%，帶挈指數首次升穿110點。中原研究部聯席董事黃良昇指，上次升穿100點水平是2012年2月10日（101.18點），其時上升10點（10%）卻用上兩年半時間。反觀今次升勢，由微調雙倍印花稅（DSD）起引爆，由6月1日至今僅僅17周累升10.04%，跑贏港島、九龍及新界東，更跑贏過去兩年半的升幅。

新界西領放帶挈另4個指數破頂。九龍區連升兩周共0.7%，最新報126.35點創新高。中原大型屋苑指數CCL Mass報128.06點，連續兩周創歷史新高，按周升0.43%。CCL按周升0.52%報

大公報記者 林志光

127.46點，又創歷史新高。CCL中小型單位指數報126.20點破頂，按周升0.55%，連升2周共1.13%。

至於其餘指數，CCL大型單位報130.83點，按周升0.29%，連升2周共0.51%。港島區指數按周升0.65%報137.32點，為歷史次高。新界東區連創兩周新高回軟，指數報130.45點，按周跌0.99%，上兩周創歷史新高（131.92點）後正常回軟。

新界最核心的荃灣區過去3個月「一街破頂貨」。美聯分行營業經理林載發指，荃灣萬景峰5座中層D室，建築約690方呎，實用約520方呎，兩房望開揚市景，以約698萬元成交，建呎約10,116元，實呎約13,423元，屬屋苑同類型戶近3年半以來新高價。業主12年12月以約538萬元買入，轉手帳賺約160萬元或約30%。

## 屯門美樂花園呎價6950

新界區樓價升勢火爆，屯門南延

### 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方呎，實用約707方呎。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。

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，除了在平時的經營過程中，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,

# 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）建成瓊山1號及逸峯，年前賣樓大受熱捧。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取政府地。

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，不過仍會穩健發展。如投得此地，將興建約300伙中小型單位。

閑別本港市場14年



## 廣州市荔灣區人民法院

(2014)穗荔法民初字第1019號  
張偉基、張偉雄：  
本院受理原告陳偉偉、陳志勇訴被告張偉基、張偉雄繼承糾紛一案（案號：（2014）穗荔法民初字第1019號）。因你們以及其他方式無法送達，現依法向你們公告送達起訴狀副本等材料。原告起訴要求：判令由原告與被告共同繼承古二女的下列遺產及存款的繼承份額：座落在芳村區鷺鴨洞路鷺鴨洞二巷3號602房及存款11萬元正。自本公告發出之日起，經過60日即視為送達。提出答辯狀和舉證的期限為公告送達期滿後15日和30日。本院定於2014年12月29日上午9時在本院適用普通程序公開開庭審理本案，逾期將依法審理。

廣州市荔灣區人民法院

二〇一四年九月十九日

的漢國置業（00160），上次「重出江湖」爭屯門地後，再出擊。其地產策劃董事李振彪表示，此地將是商住混合發展，以上車盤為主，每呎建築成本約萬元，將來每呎賣價料達1.2至1.3萬元。另區內對商業零售也有需求，相信商場也一定價值。

嘉華國際（00173）地產部董事總經理尹紫薇及百利保（00617）地產部高級總經理張振聲均說，市場對中小型住宅渴求，此地適合發展中小單位，故入標競投。遠東發展高級營業及事務總監方俊稱，此地方正，布局設計上較易剪裁，若中標會興建用家主導的中小型單位。早前連吞馬鞍山兩幅中小型住宅細地的宏安（01222）及錦華實業財團，今次再合作入標。

聯和墟地皮面積約3萬多方呎，總可建樓面約21萬方呎，政府要求發展商最少提供250個住宅單位，及興建一個提供100個泊車位的公眾停車場，當中用作興建商場及公眾停車場的樓面，不得超過7.4萬平方呎，市場估值約6至7億元。

## 屯門油塘兩地招標

此外，屯門景秀里住宅地，及油塘鯉魚門徑商住地，昨日正式招標，分別於11月7日及21日截標。屯門地最少要建735伙住宅，總可建樓面約47.5萬多方呎；油塘地最少建345伙，並興建一個提供240個私家車位、10個輕型貨車位，及13個電單車位，總可建樓面約31.4萬多方呎。市場估計，兩地各值約12億元及15億元。



## 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