

何東花園地皮51億易主

傳買家張松橋 需付辣招稅款近12億

何東花園地皮終以51億元易主，締造最大宗私人地買賣。何東家族後人何勉君此前強調要留居祖地，然而最終將祖地山頂何東花園地皮，轉售予一家海外註冊公司，成功套現51億元之餘，還為本港締造單一私人地皮最高成交紀錄。所需付辣招稅款高近12億元，足夠買起天水圍嘉湖山莊其中一座有餘。

大公報記者 林志光

近年豪宅市道勢頭被中小型單位蓋過，市場追逐中小型住宅物業。不過，對於一些傳統豪宅地段的超級豪宅或地皮，由於稀有，仍然吸引不少超級富豪爭奪。其中擁有近百年歷史的何東花園，其所在地皮，經業主何勉君近兩年多次低調放售後，終於今年初正式落實售出，買家是海外註冊公司，市場盛傳多個買家，均有機會是地皮得主，包括有「重慶李嘉誠」之譽的滙太地產（00075）主席張松橋、同樣在山頂有物業的大業主九龍倉（00004）及南豐集團。其中可能性最高的是張松橋。目前暫未知在買賣協議中，業主是否有加入無償取得若干落成洋房的條款。

私人地市場最大宗成交

根據土地註冊處資料顯示，地皮成交價高達51億元，雖然較業主之前索價60至70億元低約15%至27%，不過無礙其成為本港私人土地市場中，最大宗的土地買賣，較2010年恒地（00012）主席李兆基斥18.2億購入的同區白加道地皮，超出1.8倍，直逼南豐於2012年購入政府南區深水灣公務員宿舍地的60億元地價水平。

由於現時有政府逼地辣招之故，新買家需先支付約12億元的買家印花稅及雙倍印花稅，亦是有該類稅項以來，最大單稅款支出。嘉湖山莊現時平均一個單位售價約350至400萬元，每座近300個單位，即每座總售價約10.5億至12億元。換言之，何東花園地皮的辣招稅款，足可買起嘉湖山莊一座住宅。不過，買家將來落實重建內容，並正式展開工程



山頂地段，豪宅林立

Twelve Peaks

何東花園地皮

時，可向政府申請退還該筆稅款。

何東花園總佔地約12.4萬方呎，住宅發展地積比為0.5倍，業主於2010年成功獲屋宇署批出一份興建11幢三至四層高洋房的建築圖則，可建樓面近6.2萬方呎。在該地皮附近，有新地（00016）最近推售的Twelve Peaks洋房，成功售出的兩座洋房，實用面積呎價達10.94萬至11.36萬多元。

物業曾評定為法定古蹟

何東花園位於山頂道75號，原名曉覺園，是由本港知名商人、慈善家何東及其妻於上世紀初斥資6.6萬元購入地皮興建而成。現時業主何勉君是何東兒子何世禮的女兒。

大宅樓高兩層，並與工人宿舍及車房組成一建築體，由於建築風格屬本港罕見的中國文藝復興式

，如有拱形門窗及中式瓦頂，和大小不一的長方形窗戶等。另附有一座模仿意大利鐘樓風格的方形塔、物業入口建有中式牌坊等特色建築物。

自從跑馬地景賢里拆卸風波後，民間已有聲音要求政府主動提出保育建議，政府其後將物業定為一級歷史建築物及法定古蹟，甚至提出以景賢里換地保育的方式，予業主參考，惟業主不理政府及民間的保育聲音，執意搞重建，最終成功迫令政府放棄將物業評定為法定古蹟。業主在2013年拆卸大宅，正式在市場放售。

另樂壇天后王菲一度持有的大潭龜背灣一號屋，早前以1.68億元易手，洋房實用4002方呎，實呎4.2萬元，創屋苑新高，買家為建生國際集團（00224）董事總經理吳繼泰，然而土地註冊處資料顯示有關交易已取消。

何東「三不賣」全部易主

山頂何東花園、尖沙咀東英大廈以及灣仔承業大廈，有指被何東當年納入「三不賣」物業，但隨著禁售令解除，「三不賣」物業已逐一賣出，這座屹立山頂近1個世紀、一度被政府列為一級歷史建築的何東花園，隨着時代巨輪的洗禮，隨時變身山頂超級豪宅變金蛋。

標記着何東家族在香港歷史的「三不賣」物業，隨着禁售令失效，「三不賣」已全部易主。有指何東當年曾立下遺囑，設下上述3幢物業的禁售令，然而禁售令只對第二代有效，即要待第二代全部離世後始能出售，到第三代便自動解除。

「三不賣」當中兩幢物業，即尖沙咀東英大廈和灣仔承業大廈，已於早年售出。東英大廈於2002年以11億元售予華置（00127），現已

重建為The ONE商場；承業大廈則於2000年以1.4億元賣予投資者羅家寶，再於2005年以3.9億元出售，現時重建為君悅居住宅。

至於最後一幢「三不賣」的何東花園，由何東孫女何勉君持有，順理成章落實售出，並創下本港私人市場單一最大金額地皮買賣，樓價升勢一日千里，料落成後呎價或有力挑戰亞洲新高。

何東花園又名曉覺園，由3幢建築物組成，主樓建於1927年，屹立在港88年，其設計融入中西建築特色，屬於中國文藝復興風格，香港淪陷前，港府曾徵用何東花園，讓軍隊在該處駐紮。何東家族在港持有各項物業，如嘉里郭鶴年現居的深水灣道35號大宅，也是於1994年何東家族以2.5億元出售後重建。

何東花園事件簿

2009年9月	何東花園被評為一級歷史建築物，業主何勉君提出將大宅在古蹟及歷史建築名單之內除名
2010年12月	何東花園獲屋宇署批出建築圖則，可建14座4層高洋房
2011年1月	發展局局長林鄭月娥以古物事務監督，根據《古物古蹟條例》，將何東花園列為暫定法定古蹟
2011年5月	林鄭月娥向業主提出「地換地」建議，以大宅附近一幅約10萬方呎地皮作為交換，保育大宅，惜雙方六次會面均未能達成協議
2011年8月	林鄭月娥向業主何勉君反映，仿效美利樓，捐出何東花園外殼，由政府另地重組的方案，並非可接受和適當的保育方案
2011年10月	林鄭月娥宣布將何東花園列為法定古蹟。她表示，年內六次親自與何勉君商討保育方案，包括提出以兩幅相等於何東花園面積的毗鄰官地作「以地換地」，但未能打動業主。業主即公開反對此做法
2011年11月	何勉君在何東花園列法定古蹟的一個月反對期內最後一刻，去信行政長官作出反對呈請
2011年12月	何勉君首次發出聲明，堅決反對政府將何東花園列為法定古蹟，指自己一直視何東花園為自己的家，更提到該地重建價值高達70億元。她只願意繼續保育何東花園內忠於原貌的花園部分
2012年1月	何勉君月內兩度邀請傳媒到何東花園接受訪問，並強調自己只希望留居祖地，非為重建賺錢
2012年1月底	何東花園暫定法定古蹟期滿，政府未有利害將何東花園列為法定古蹟
2013年5月	市傳業主已委託測量師行為大宅估值，並有意以45億元放售
2013年7月	業主正式進行拆卸大宅工程，發展局再次去信業主，懇請業主盡量保留花園部分
2014年11月	業主再次以暗標方式放售大宅，且意向價調升至近70億元
2015年1月	何東花園正式易手，以51億元售予一家名為Season Glitter Limiter海外註冊公司

近年港島私人地王

地皮	成交價 (億元)	買家	交易年份
山頂道75號何東花園	51.0	傳滙太地產	2015年
白加道35號	18.2	恒地主席李兆基	2010年
深水灣道3號	8.8	華置	2011年
南灣道35號	8.0	SALATA JEAN ERIC (與霸菱亞洲投資行政總裁姓名相同)	2014年
山頂道20號	7.5	前地產代理監管局長陳韻雲	2010年
普樂道8號 (前法國領事官邸)	5.8	菱電	2011年
景賢里	4.3	傳滙太地產張松橋	2007年
普樂道10至18號天比高	3.2	影星周星馳及菱電	2004年



美孚分層呎價萬三 貴過「凸海」

二手破頂潮蔓延至中高價住宅，連「老牌屋苑」荔枝角美孚新邨也破頂，該屋苑一伙分層單位剛以1228萬元賣出，折合實呎達13539元，貴過「凸海」（可遠眺中環海景）單位，創美孚新邨入伙46年來最高紀錄。

據土地註冊處資料，美孚新邨7期荔灣道16號高層A室，實用907方呎，建築1213方呎，早前以1228萬元賣出，折合實用呎價達13539元，比2013年初一個「凸

▲荔枝角美孚新邨有分層單位賣1228萬元

海」戶造出的實呎12966元紀錄還要貴4.4%，創屋苑歷史新高。據了解，原業主於2004年12月以397萬元購入上址，帳面大賺831萬元。

此外，市場消息指，中半山馬巴仙峽道嘉慧園E座高層單位，實用3349方呎，建築3700方呎，以約1.2億元易手，折合實呎達35831元，無論造價或呎價均刷新項目新高。

另外，跑馬地黃泥涌道83至85號年達閣中高層單位，實用面積862方呎，建築面積1245方呎，以1638萬元易手，成交價亦創該廈新高。

新界西6000元呎細盤絕跡

樓價在「盲搶潮」下升至失控，蚊型盤不斷破頂。其中，沙田希爾頓中心一房戶實呎達1.3萬元；大埔翠屏花園274呎蚊型盤也搶至320萬元破紀錄；荃灣中心連建築呎價也升穿一萬元水平。事實上，細價樓集中營新界西，區內實呎6000元以下的盤源已經絕跡，連一向低水的嘉湖山莊也搶至6500元呎，樓價絕對「難頂」。

美聯物業首席高級營業經理梁仲維透露，荃灣中心建呎首度升穿一萬元，單位位於18座頂層，實用290方呎，建築364方呎，放盤僅半個月，已獲區內客以365萬元承接，折合實用呎價達12586元，建築呎價10027元，無論建呎或實呎均創屋苑新高。據了解，原業主於2010年以135萬元購入，帳面大賺230萬元。

荃灣中心建呎破萬元

中原地產高級分行經理黃達雄透露，大埔翠屏花園C座中層4室，實用274方呎，建築394方呎，連租約，上月開價318萬元，後來反價至325萬元，近日略為讓價至320萬元沽出，折合實呎達11679元，無論呎價或銀碼均創屋苑歷史新高。據了解，買家為投資者，原業主於2012年以226萬元買入，帳面賺94萬元。

中原地產分區經理杜文俊表示，上車需求持續強勁，沙田市中心本月已錄約28宗成交，其中希爾頓中心C座低

層05室，實用274方呎，建築437方呎，採一房間隔，以360萬元易手，實用呎價13139元，創屋苑新高。據了解，買家為上車客，原業主於2012年以225萬元入市上址，持貨約三年，帳面獲利135萬元離場。

翠屏274呎賣320萬破頂

二手居屋不斷漲價，富山地產高級經理黃澤龍說，黃大仙天宏苑A座低層8室，實用401方呎，建築521方呎，以360萬元連地價沽出，折合實呎8978元，創屋苑新高。

上車客入市，帶挈新界西細價樓呎價急升。據中原城市領先指數（CCL）顯示，新界西區28個成份屋苑的實用呎價，甫踏入2015年已全數升穿6000元水平。中原研究部高級聯席董事黃良昇說，去年初，新界西28個成份屋苑中，仍有兩個的實用呎價低於6000元，分別是天水圍嘉湖山莊及屯門海翠花園，如今已分別升至6594元及7073元水平。

值得留意，去年初新界西有多達16個成份屋苑的實呎介乎6000至8000元，但今年已縮減至七個，而實用呎價高於一萬元的屋苑卻按年暴升六倍至七個，如今呎價最高是青衣翠翠半島，最新實呎為12651元。至於呎價介乎8000至10000元的屋苑，合共有14個，佔新界西成份屋苑50%，包括青衣美景花園（實呎9045元）、天水圍柏慧豪園（實呎8178元）以及荃灣海濱花園（實呎8972元）。



▲大埔翠屏花園蚊型盤已搶至320萬元破頂

雋琚首批20878元低開

港島新盤爭春前檔期發炮，恒地（00012）夥金朝陽（00878）的銅鑼灣雋琚公布售價，首批價單涉及50伙，先撥出其中25伙於本月30日發售，折實平均呎價20878元，貼近西營盤鑽鑽首批呎價，但較同區理華近期成交及去年開賣的COHO低34%及約23%。

雋琚首張價單涉及50伙，分布8至30樓，面積333至558方呎，定價780.4萬至1621萬元，呎價20711至28111元，平均呎價24802元。

發展商提供最高13%折扣優惠，包括180日即供減10%及3%印花稅津貼優惠。發展商同步上載銷售安排，先撥出其中25伙本月30日發售，該25伙平均呎價23998元，若折實13%後約20878元。入場費最平為八樓D室，由原先780.4萬元減至678.95萬元；至於最平呎價為8樓B室的20711元，折實18019元，兩伙單位均會安排當日開價。恒地營業（二）部總經理韓家輝表示，雋琚以貼市價發售，售價貼近區內一手新盤。

另九建（00034）旗下已為現樓的堅尼地城加多近山，集團市務及銷售部總經理楊聰永表示，樓書昨日上架，現樓示範單位最快今日向傳媒開放，有機先開放46樓全層五伙交樓標準單位，面積由346至916方呎，一至三房間隔。尚餘73伙貨尾部署新春前推售，首批單位有機會包括特色戶型。

漆八車位賣230萬貴絕新界

二手車位升勢凌厲，銀碼動輒百萬元以上。入伙不足三年的大圍漆岸八號，有車位再刷新高價，以230萬元賣出，比去年舊紀錄再貴25萬元或12%，創新界區車位造價新高。

據土地註冊處資料，漆岸八號二座雙號車位，早前以230萬元沽出，造價比去年的同層車位貴25萬元，貴絕新界區車位。據了解，原業主於2013年9月份，斥資2442.8萬元買入漆岸八號二座極高層A室單位，實用面積1380方呎，成交價還包括一個車位及一個電單車位，現趁車位有價有市，遂先行沽出一個車位止賺，套現230萬元。

產業署下月拍賣十豪宅

產業署繼上周整批標售長沙灣宿舍物業後，再次委託代理以公開拍賣方式，出售港島區十個豪宅物業，總底價約2.616億元。

該批宿舍單位分別位於薄扶林碧瑤灣及碧林大廈、大坑愉富大廈和跑馬地比華利山，其中碧瑤灣佔一半。美聯測量師行董事林子彬表示，該十個單位將在下月五日公開拍賣，由本週六至二月一日，有四天可安排參觀單位。