



備受矚目

減息潮重臨及半億元以上豪宅納入投資移民類別，擴闊豪宅需求層面，近日超豪地段放盤顯著增加。已故亞洲歌后鄧麗君故居重建而成的赤柱佳美道18號獨立屋，樓書正式上載至一手住宅銷售網，實用面積近7300方呎，市場估值5.9億元，雖較兩年前叫價6.3億有所回落，仍較20年前購入價升17倍。

大公報記者 徐風

# 放寬投資移民帶動 超豪華住宅盤源增 鄧麗君故居重建項目 上載樓書估值5.9億



▲赤柱佳美道18號獨立屋，市場估值5.9億元。

## 佳美道18號獨立屋小檔案

地址	佳美道18號	配套	兩個車位、內置升降機、花園、泳池、天台及露台等
座數	1座	關鍵日期	現樓
樓高	4層	估值	5.9億
實用面積	7295方呎	估值呎價	8萬元
間隔	6套房		

已故亞洲歌后鄧麗君故居、現由賭王前女婿、何超鳳前夫何志堅及相關人士持有的赤柱佳美道18號獨立屋，電子版樓書新鮮出爐。該物業已落成為1座獨立屋，實用面積7295方呎，另有2453方呎花園、1629方呎天台、381方呎庭院及泳池等。洋房連同地庫樓高4層，單位內置升降機。地庫提供兩個停車位，地下為大廳，1及2樓間有6個套房，當中位於2樓的主人睡房附連露台。

### 設有泳池及大花園

買家須注意，樓書列明，項目所在位置有斜坡或護土牆，擁有人須自費維修，以及自費維修電纜槽、排水渠、水管及維修用樓梯等配套裝置。

資料顯示，上址最初建於1950年代，為一幢兩層高的西式別墅。鄧麗君於1988年以700萬元購入並居住至1995年離世，故居及相關遺物交由鄧麗君文教基金會保管。由於故居日久失修不利長期營運，基金會決

定將物業拆卸及轉售。物業於2004年以3170萬元售予何志堅等人，購入的5年後即2009年，盛傳何氏索價1.6億放盤。直至2016年何氏兩人離婚，物業轉由何志堅持有，相關人士最終將物業拆卸重建成現有的上蓋獨立屋。

該獨立屋早於2020年落成，2022年放售叫價6.3億元，惟隨着市況回軟，參照最新成交價，市值約5.9億元，呎價約8萬元水平，賬面仍較購入價3170萬元大升17倍。

近日不少名人放售超豪地段。已故「時鐘酒店大王」、被譽為中國第一慈善家的富商余彭年，所持有的九龍塘金巴倫道21至23號相連屋地於市場放售，兩塊相連獨立地段，現狀為一幢兩層高建築，地盤總面積約20214方呎。當中21號屋地曾由教會承租，而23號前身為時鐘酒店。物業現獲委託以現狀交吉出售，可相連或獨立地段購買，意向價約3.88億元，呎價19194元。

此外，新地(00016)旗下啟德天璽，

天，招標銷情持續熾熱。

### 天璽·天標售8伙 套1.79億

天璽·天昨日再標售8伙，套現逾1.79億元。成交價由1100萬至7036.33萬元，呎價24289至35305元；其中成交金額及呎價最高的單位為第3座37樓A單位，4房雙套連私人電梯大堂間隔，實用面積1993方呎，造價理想。該座已錄42宗招標成，平均每伙成交金額均逾5200萬元。

建灝馬頭角文曜剛售出一伙。建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，文曜剛售出8樓A室兩房單位，實用面積635方呎，成交價1160.17萬元，呎價18270元。有見該類單位幾近售清，集團計劃推出一批B單位兩房戶應市。

長實(01113)旗下半山豪宅21 BORRETT ROAD，剛上載最新銷售安排，推出15樓3號單位四房雙套招標，實用面積2193方呎，招標期由本月11日至15日。

## 團結香港基金與大新銀行聯合發布 大灣區行業發展指數2024 助把握新機遇

資料由客戶提供



團結香港基金-大新銀行大灣區行業發展指數2024 發布會暨座談會

團結香港基金及大新銀行於11月5日聯合發布《團結香港基金-大新銀行大灣區行業發展指數2024》(下稱《指數》)。《指數》透過多維度、科學化的評估，全面剖析大灣區「9+2」城市在六個重點行業——金融服務、創新及科技、貿易及物流、製造、建造及房地產、文化體育及旅遊的表現，為政策制定者、企業及研究機構提供重要參考，包括為區內城市，提出優勢互補的建議。

### 本地智庫、銀行 強強聯手

團結香港基金總裁李正儀表示，團結香港基金一直致力於有關大灣區潛力及機遇、人才互動及城市協同發展的研究和舉辦多元的內地考察活動。而大新銀行有限公司副主席、董事總經理兼行政總裁王祖興指出，大新銀行過去多年均積極參與推動大灣區經濟建設和融合發展，致力支持商界及中小企掌握區內營商環境及市場脈搏和機遇。雙方理念及願景方向一致，促成雙方進一步合作，聯合呈獻《指數》，旨在深入了解大灣區的發展現狀以及各個城市的獨特定位和潛力。



團結香港基金公共政策研究院研究團隊為報告進行解說。

### 《指數》亮點

1. 香港在三大行業居首，在區內仍具龍頭優勢
2. 區內11個城市各有優勢，具備高度互補性
3. 信心指數提升，顯示區內企業對市場來年發展態度樂觀

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管水志偉表示，《指數》作為首個全覆蓋大灣區六個重點行業、首個多維度評估區內11個城市的綜合性指數，通過超過130個指標、1,400個數據點及對逾3,000家企業的調研，以多元化的角度為決策者提供客觀的資訊。

### 指標性參考 助投資營商



指數發布會特設座談環節，分析如何應用《指數》把握大灣區發展機遇及商機。

《指數》發布會以「發掘商機、推動企業策略、支持政府政策」為主題設有座談環節，對談嘉賓包括莊太量、溫嘉焯及水志偉，並由李正儀擔任主持。



活動回顧



李正儀博士 團結香港基金總裁

大灣區城市之間的優勢互補和協同發展正是大灣區整體的核心競爭力所在。大灣區城市通過發揮各自優勢，促進資源的有效配置，才能體現「9+2>11」的整體效果。



王祖興 大新銀行有限公司副主席、董事總經理兼行政總裁

我們很榮幸贊助團結香港基金推出行業發展指數，期望能為商界及各方提供具指標性的參考資訊，助力明智投資及營商決策，並推動區內經濟及金融市場進一步融合發展。



水志偉 團結香港基金副總裁 兼公共政策研究院聯席主管

多個行業將綠色、智能化及數字化視為未來最大的趨勢，我們必須加強發展這兩個方向，引領行業未來的可持續發展。



莊太量教授 香港中文大學副校長兼全球經濟及金融研究所所長

未來可以擴大高增值服務業在大灣區偏遠城市的發展，令大灣區的發展更平衡、更持久。



溫嘉焯 大新金銀集團 首席經濟及策略師

很多香港資金到內地發展，對跨境金融需求非常大，包括貿易、支付。在大灣區中，有「一國兩制」、三個司法管轄區、三種貨幣、三大關稅區，相信在未來的長時間內，跨境金融需求仍然存在。

## 淘大兩房480萬沽 創兩個月新高

【大公報訊】一手表現稍回氣，二手交投乘勢崛起。有買家見近日樓市氣氛轉旺，怕樓價再度起飛遲買更貴，即睇即還價入市九龍灣淘大花園1伙兩房，以480萬元接貨，創近兩個月新高。

利嘉閣地產高級聯席董事鮑允中表示，淘大花園K座高層6室，實用面積391方呎，兩房向東南。上月放盤索價530萬元，有買家前往睇樓，眼見內籠有靚裝修，可省卻裝修費及時間，又擔心遲買會貴，於是即場還價至480萬元，雙方握手交易，呎價12276元。售價為近2個月新高。原業主2010年9月以235萬元購入，持貨14年賬面獲利245萬元。該屋苑本月錄4宗成交，實用呎價11459元。目前約有142個放盤，叫價由380萬至810萬元不等。

大園柏傲莊終擺脫蝕讓之城詛咒，錄得近年罕見的獲利成交。中原地產副區域營業經理劉傑杰表示，大園及沙田區11月暫錄22宗成交，大型屋苑柏傲莊佔約3宗。新近2B座低層C室，實用面積523方呎，2房間隔，最初放盤叫價1050萬元，議價後沽1020萬元，呎價19503元。買家為用家，見屋苑交通便利，亦有大型商場及會所，生活配套完善，即入市單位自住。原業主2020年以980萬元買入，持貨4年賬面獲利40萬元，單位期內升值4.1%。

### 上月租售比率43% 7個月低

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，自減息周期啟動，中央出招，施政報告宣布放寬物業按揭成數上限及容許投資移民買豪宅等利好樓市因素支持下，加上租金已有顯著的升幅，減息令供樓更趨划算，吸引部分人士轉租為買，令10月份住宅交投顯著上升，加上租務旺季交結，導致住宅租售比率明顯下跌。以美聯物業促成的住宅租務及買賣個案作計算，美聯住宅租售比率(即美聯物業促成的住宅租務佔住宅租務及買賣的比率)10月錄約43%，較9月約69%按月大減約26個百分點，創7個月新低。由於租售比率低過5成，即樓市傾向買賣，並是自全面撤辣後的3月後首次買多過租。



▲永倫招標出售長沙灣永倫大廈，意向價約7億元。

## 永倫大廈招標 意向價7億

【大公報訊】永倫集團繼早前再放售鑽石山宏景花園一籃子商舖及車位後，又推出長沙灣永倫大廈公開招標出售，下月16日截標，意向價約7億元。

永倫大廈位於青山道412至420號，前稱金城商業中心，永倫於去年才完成翻新，地下至8樓為商舖，建築面積由約3100至6600方呎不等，適合作為飲食、教育、醫療、教會及老人院等用途；9至29樓則為寫字樓，每層建築面積約2680方呎，總建築樓面約8.45萬方呎。物業現以現狀部分交吉及部分連租約方式放售。第一太平戴維斯投資部首席資深董事溫武忠表示，物業現時的每月租金收入約290萬元，若以業主的意向價約7億元計，回報率約5厘。該物業具高發展及投資潛力，買家將來可考慮改為發展學生宿舍之用。