

山頂豪宅6.09億沽 呎價14.4萬膺亞洲樓王

專家：樓市氣氛改善 息口向下買家加快入市

矚目大刁

港元拆息再度回落，1個月拆息昨日跌穿0.6厘，豪宅交投乍現小陽春，一手豪宅驚現大刁。九倉發展、會德豐負責銷售的山頂 Mount Nicholson 又破紀錄，第2期頂層複式單位連雙車位售6.09億元，呎價逾14.44萬元再創亞洲一手分層新高。計及上述成交，該盤已包辦亞洲分層新高紀錄9個席位。

據統計，本月至今逾半億元一手豪宅錄逾20宗，1億元或以上豪宅則佔3宗。分析指出，樓市氣氛持續向好，買家對豪宅市場看高一線，紛紛加快入市。

大公報記者 梁穎賢



▲Mount Nicholson分層單位呎價再創亞洲紀錄。

十大豪宅分層呎價

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (億元)	呎價 (萬元)	成交日期	發展商
山頂Mount Nicholson第2期B座Penthouse B	4217	6.09	14.44	23/05/2025	九倉及會地
山頂Mount Nicholson第3期D座16樓	4544	6.39	14.08	9/11/2021	九倉及會地
山頂Mount Nicholson第3期C座15樓	4230	5.83	13.78	6/1/2022	九倉及會地
半山21 BORRETT ROAD第1期23樓1室	3378	4.59	13.60	15/2/2021	長實
山頂Mount Nicholson第3期C座16樓	4186	5.61	13.40	9/11/2021	九倉及會地
山頂Mount Nicholson第3期C座12樓	4242	5.60	13.20	20/11/2017	九倉及會地
山頂Mount Nicholson第3期D座12樓	4579	6.04	13.20	20/11/2017	九倉及會地
山頂Mount Nicholson第3期D座15樓	4579	6.0	13.10	12/1/2024	九倉及會地
山頂Mount Nicholson第3期D座11樓	4596	5.90	12.84	19/1/2018	九倉及會地
山頂Mount Nicholson第3期C座11樓	4266	5.47	12.84	19/1/2018	九倉及會地

Mount Nicholson第2期早前首度推出頂層Penthouse B招標，已於昨天揭標。一手成交紀錄顯示，該單位連兩個車位以6.09億元售出，單位面積4217方呎，呎價14.44萬元創亞洲分層新高。該單位屬4房連套房間隔，備有私人電梯大堂，附設3112平方呎天台，內置樓梯直上天台。

支付條款顯示，買家採用180天成交，若提早45天內完成交易，可獲樓價5%現金回贈，涉及3045萬元。

翻查資料，山頂施動別墅2樓A室連車位等，於2016年以3億元易手，實用面積約1361方呎，實用呎價約22.04萬元，創全球分層戶呎價新高。惟該成交屬收購價，原業主為求統一業權不惜高價買入，故撇除收購不計，Mount Nicholson仍是



▲富豪·山峯獲大手客掃入2伙。

亞洲一手分層新高。

資料顯示，Mount Nicholson多次自我刷新紀錄，計及上述首度售出的複式戶，該盤已獨佔十大亞洲分層豪宅呎價榜共9個席位，對上一項紀錄同為Mount Nicholson創造，是於2021年11月以逾6.39億元售出16樓D室，實用面積4544方呎，呎價14.08萬元。相隔逾四年後，頂層樓王呎價再「與天比高」，向15萬元進發，新造呎價較舊紀錄高逾2%，可見買家對本港超級豪宅依然趨之若鶩。

富豪·山峯一組客購兩伙 涉8000萬

Mount Nicholson吸引不少官商巨賈加持，儼如明星盤，業主全部是顯赫名人，包括賭王四太梁安琪、大鴻輝興業創辦人兼主席梁紹鴻、雲鋒基金創辦人虞鋒等。

據統計，本月至今逾半億元一手豪宅錄逾20宗，1億元或以上豪宅則佔3宗，除上述成交外，尚有深水灣徑8號及赤柱村道50號。

百利保夥富豪酒店的沙田九肚富豪·山峯，獲一組客動用逾8000萬元掃入2伙。該兩伙分別為第1座6樓B單位及第1座8樓B單位，四房四套間

隔，實用面積均為2023方呎。成交價分別3803.3萬元及4196.8萬元，呎價1.88萬元及20745元。買家採用180日成交，並各享有購買一個車位的認購權。

富豪物業代理董事衛振聲表示，近期拆息顯著回落，與供樓相關的1個月拆息更跌穿1厘，加上中美貿易戰有望達成協議，使到樓市氣氛持續向好，富豪·山峯的查詢和睇樓量明顯上升，而買家對豪宅市場看高一線，紛紛加快入市。

加多利山豪宅五周售出14伙

信和置業夥中電合作發展的何文田加多利山St.George's Mansions，近日成交頻繁，剛沽出1座8樓B單位，實用面積1841方呎，成交價7838萬元，呎價42575元。項目最近五周售出14伙，不少為大家族大手買入，亦不乏看好加多利山租金回報投資者。據市場消息，最近14宗成交，有12宗為3房或以上大戶型，平均每個單位成交價近7500萬元。項目至今累售122伙，總套現逾101億元。預期超級豪宅市場會繼續旺勢，價量齊升。

此外，會地藍田KOKO HILLS 2座19樓A室，4房雙套間隔，實用面積1300方呎，沽2783萬元，呎價21408元。整個KOKO HILLS系列至今售出896伙，套現超過88億元。

11個新盤326伙周末應市

【大公報訊】據一手住宅物業銷售網顯示，本周末兩日假期共11個新盤涉326伙應市，今日以價單推售216伙的西沙SIERRA SEA 1B期，再度擔大旗。

新地發展的SIERRA SEA 1B期，今日壓軸一輪推出241伙，佔今明兩日297伙的81%，其中216伙以價單發售，並於日前截收逾

2.6萬票，超額119倍。今日繼續分大手及散戶組別揀樓，市場估計今批單位再度搶清機會高，向6連清道進。

恒地長沙灣Belgravia Place今日推售28伙，銷售規模僅次SIERRA SEA 1B期。此外，麗展早前大劈價的3伙特色戶，安排明日發售。

本周末應市新盤

新盤	推售動態	發展商
西沙SIERRA SEA 1B期	周六壓軸推售241伙	新地
長沙灣Belgravia Place	周六推售28伙	恒地
將軍澳海濱莊園	周六起推出9伙招標	九建
長沙灣連方II	周六起推8伙招標	萬科
啟德啟德海灣	周六及周日起各推1伙招標	嘉華牽頭
屯門凱和山	周六推1伙招標	路勁地產
屯門御海灣第2期	周六推1伙招標	新地
馬鞍山雲匯1期	周六起推1伙招標	新地
啟德DOUBLE COAST I	周六起推1伙招標	會地牽頭
元朗尚柏	周日推5伙	麗展
西南九龍維港匯III	周日推30伙	信置及會地牽頭
合計	326伙	

中海外8.6億 奪山東街項目

【大公報訊】市建局今年首個招標的市區重建項目旺角山東街／地士道街商住重建項目，由中海外（00688）以最高標價逾8.6億元投得，屬市場預期之內。項目料提供約380個住宅單位。

該重建項目於上周二截標，市建局共收到6份標書，該局昨日公布，董事會經商議後，接納招標遴選小組的建議，將項目合作發展權批予中海外的全資附屬公司美逸有限公司，中標價為8.6068億元，介乎市場預期的約8.4億至8.7億元之間。今次應是中海外第3次獨資投得市建局重建項目，此前兩個項目早已落成，分別是土瓜灣喜點及西營盤星鑽。

樓面呎價5349元 5年跌30%

政府5年前曾招標出售旺角1幅鼓油街住宅地皮，當時由小型發展商以每呎樓面地價約7709元投得，中海外今次中標地士道街項目的每呎樓面地價約5349元，即5年間區內地價下跌逾30%。中海外將來出售項目住宅部分所得的賣樓收益超出25.5億元的利潤，市建局可獲20%的利潤分紅，項目零售樓面則由中海外擁有。

該項目總地盤面積約2.66萬方呎，可發展總商住樓面上限約16.09萬方呎，住宅樓面佔約15.2萬方呎，料提供約380個單位。另項目也將提供約3.07萬方呎樓面作政府、機構及社區設施用途，包括日間老人護理中心、幼兒中心、特殊幼兒中心、綜合家居服務中心，及長者鄰舍中心，是可獲豁免計算在總樓面之內。項目初步計劃擬在1層地庫停車場之上，建1幢33層高商住大廈，及1幢6層高非住宅物業。

此外，項目範圍內的部分地士道街休憩花園將獲重置，以優化現時休憩花園的布局；範圍外的花園部分，局方已於2024年年底開展活化工程，並待項目內重置花園工程完成後，將整個地士道街休憩花園交還康樂及文化事務署管理及維修。



▲旺角山東街／地士道街商住重建項目是市建局今年首個招標的市區重建項目。

滿名山銀主盤劈至950萬沽 九年跌價42%

【大公報訊】樓價調整，銀主盤存量連升4季，上月突破400個，創逾17年新高。為免囤積，銀行積極劈價去庫存，今年首4個月銀主盤交投達219宗，按年飆逾4成，其中，屯門滿名山有3房銀主盤劈價達550萬，以950.8萬元售出，樓價9年蒸發近700萬或42%。

銀主盤滾存量近十八年高

踏入5月，銀行沽貨步伐未停，本月銀主盤交投撲50宗，遠超4月全月。業界分析指出，拆息雖回落，惟經濟不景，部分業主因資金周轉問題無法供樓，料下月銀主盤存量有1成升幅。

據中原地產數字，截至4月底，全港滾存銀主盤量達407個，為2007年11月錄433個後新高，對比去年4月約288個，按年飆升達41.3%。為免囤積，銀行積極降價去庫

存，今年首4個月銀主盤成交量累錄219宗，比去年同期161宗增加36%。

踏入5月份，拆息急瀉，買家入市意欲增，銀行伺機加快去貨，本月已知銀主盤成交量約48宗，比4月全月34宗多出41%，令本月截至20日，銀主盤存量輕微下跌至391個，其中住宅佔283伙。

陳永傑料下月存量增10%

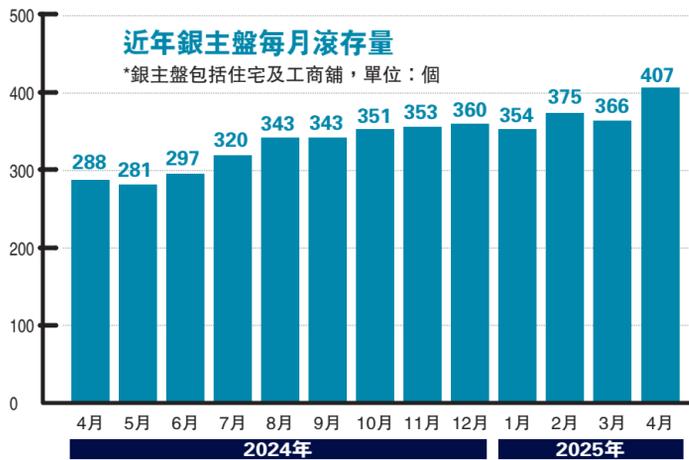
中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，目前市場滾存銀主盤多數源於去年已拖延按揭供款，被承接銀行向法院申請收回物業，再委託代理放售或公開拍賣。雖然本月拆息下跌，惟整體經濟仍然疲弱，個別業主斷供問題仍會出現，他預期年內銀主盤存量仍會上升，料下月增幅約10%。

事實上，為求去貨，個別銀主盤不惜減

價數百萬出售。消息指，滿名山滿庭2座高層B室3房戶，實用面積976方呎，一手業主2016年11月以1644.8萬元購入，並選用高成數按揭入市，惟最終淪銀主盤，銀主去年叫價1500萬元，最終劈至950.8萬元易手，實呎9742元，樓價不足9年蒸發694萬元或42.2%。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗媽廷單號洋房銀主盤，實用面積1577方呎，連大花園及1個車位，銀主減價40萬以1250萬元沽出，實呎7926元，一手原業主2017年以2018.4萬元連車位購入，現沽出價較8年前低768.4萬元，貶值38%。

另一方面，市場再錄短炒賬賺個案，消息指，屯門兆禧苑E座高層02室，實用面積415方呎，剛以346萬連地價沽，實呎8337元，原業主2024年12月以336萬購入，居屋半年炒賣10萬或2.97%。



▲屯門滿名山有銀主盤劈價達550萬售出。

翰林峰開放式獲學生1.8萬承租 一年升5.9%

【大公報訊】住宅租金與樓價持續背馳，受惠留學生及外來專才住屋剛需支撐，租盤供不應求，西營盤翰林峰新近有開放式單位以1.8萬元租出，呎租逾80元，租金比去年增長約6%。

中原地產高級資深區域營業董事滕成德表示，上述翰林峰租賃是5座中層E室，實用面積224方呎，開放式設計，月租叫價1.9萬元，放盤不足兩星期，即獲大學生以1.8萬元承租，平均實用呎租高達80.4元。

滕成德表示，學生及專才租務需求強勁，區內租金升勢持續，是次成交租金較對上租約多1000元，一年間增幅達5.9%。據了解，業主於2017年以691萬購入單位，現享約3.1厘租金回報。