

山頂萬呎大屋招租 海景停車庫二千呎

11 Plantation Road 1號屋 月租料達216萬

疫苗開始接種有利本港經濟復甦，山頂豪宅租務亦重現需求。九龍倉集團首推山頂種植道 11 Plantation Road 的 1 號屋以招標形式招租，並於今日截標。會德豐地產常務董事黃光耀指出，該屋的實用面積 10,804 方呎，為項目面積最大的獨立屋，擁有維港海景及南區的雙景觀，租期至少三年，現時已有跨國公司高層等客戶查詢，相信呎租一定會破紀錄。據區內代理透露，現時山頂種植道一帶大部分舊屋的呎租約 70 元至 80 元，估計此全新有標準裝修大屋的呎租約值 150 元至 200 元，即月租料達 162 萬至 216 萬元。

● 香港文匯報記者 梁悅琴

據項目招標文件所見，今次推出之 1 號洋房，租客須支付一張或多張金額合共等於 100 萬元之本票，作為部分臨時按金，另同時須支付按金餘款。文件又顯示，單位配備一系列 Miele 及 Sun Zoe-ro 爐具及家庭電器等。

臨時按金須付百萬元本票

11 Plantation Road 前身為九龍倉集團持有的 Mountain Court，屬重建項目，共有 7 幢獨立洋房，實用面積 6,000 方呎至 1 萬方呎，擁有維港及南區的雙景觀，每幢獨立洋房均設私人車庫花園及升降機，亦邀請了世界著名的建築及設計團隊 Robert A.M. Stern Architects 負責項目設計。項目由系內會德豐地產負責發展、夏利文物業租務負責出租。

黃光耀表示，整個項目分兩期重建，第一期已有 3 幢屋建成，實用面積約 8,000 至逾 1 萬方呎，現率先推出 1 號屋招租，該屋實用面積達 10,804 方呎，樓高 4 層，設有私家泳池，標準裝修，由於區內少

有，亦有多類型租客查詢，因而決定以招標方式招租。第二期 4 幢屋的實用面積 6,000 方呎至 8,000 方呎。

環迴維港海景南區景致

據介紹，1 號屋全層私人宴會廳可享 270 度環迴維港海景及南區景致，方便舉行私人派對及聚會，獨立屋內設有空間十足的前後花園實用面積達 2,333 方呎、特高樓底及廣闊客飯廳，並提供達 2,700 方呎獨立車庫，且享有海景。主人廂房設有起居室、男女主人睡房、浴室以及偌大男女主人衣帽間，放置衣物、手袋、鞋履等。

豪宅住戶重視私隱，因此該盤每幢獨立洋房均設有寬闊的私人地庫，實用面積達 2,700 平方呎，可用作車庫或多用途空間。項目設嚴密 4 重保安系統，包括玻璃破損感應器以及遠紅外線感應器等，並委託專業保安公司保障住戶安全，引入反竊聽服務。物業管理公司設有 24 小時專業禮賓管理服務。



▲ 據介紹，1 號屋全層私人宴會廳可享 270 度環迴維港海景及南區景致。

▲ 11 Plantation Road 是次招租的 1 號屋實用面積 10,804 方呎，為項目面積最大的獨立屋，擁有維港海景及南區的雙景觀。

山頂四條街 富豪匯聚



山頂洋房地段之中，以山頂四條大街即普樂道、種植道、白加道及施勳道最尊貴，因能俯瞰維港景致，名副其實「君臨天下」，躋身山頂四道的名人非富則貴。如人稱「四叔」的恒基地產創辦人李兆基、華人置業創辦人劉鑾雄、阿里巴巴創辦人馬雲、自由黨榮譽主席田北俊等於白加道都擁有洋房居所。

種植道一帶則稱為銀行街，雖然九龍倉於種植道先後發展種植道 1

號及 11 Plantation Road 兩個收租豪宅，不過滙豐銀行仍然是區內最大業主。其中位處於種植道 35 至 37 號雲嶺山莊 (Cloudlands)、高雲山莊 (Highlands) 及奇峰山莊 (Cliffs)，仍然是全港最大型的銀行高級職員豪宅宿舍。

區內最大業主 滙豐「風水」最聞名

滙豐銀行亦持有種植道 50 號「風水」，這座已經逾 60 年歷史的高級職員宿舍，2006 年曾考慮以 7.5 億元放盤求售，後因市況轉變而收回。

● 香港文匯報記者 梁悅琴



新盤混戰 安峯首日僅沽3伙

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 東九龍多個新盤夾擊，加上位處全新發展區，累收約 120 票、華懋集團位於觀塘安達臣發展區安峯昨晚推售首輪 68 伙 (其中 16 伙招標發售)，52 伙公開發售單位全晚僅售出 3 伙。華懋銷售部總監吳崇武表示，是次銷情合乎預期，又指區內之社區配套完善，集團相信當整區數年發展完全成熟後，預計升值潛力將無可限量，市民對該區加強了解後，料銷情將會持續。

現場消息指，昨晚 6 時於荃灣如心廣場的安峯售樓處外，約有 10 組準買家在排隊等候登記揀樓。美聯物業住宅部行政總裁布少明指，該行有約 3 至 4 組客出席，主要來自九龍及新界，準買家以購入一房及兩房戶為主。他形容，銷情可能「普通少少」，不過由於項目屬新發展區，具發展潛力，相信銷情將「細水長流」。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦指，市民需要時間認識該區的發展，相對慢熱，買家以用家主導，及買細單位為主。

安峯首張價單 68 伙，折實價約 792.9 萬至約 1,773.8 萬元，折實平均呎價 20,363 元。而第二張價單則涉 35 伙，折實價約 730.16 萬至約 1,387.4 萬元，折實平均呎價 20,382 元。

另一邊廂，會德豐地產旗下啟德

GRANDE MONACO 落實於本周六發售首輪 102 伙，其中 14 伙三房及四房戶招標發售。

GRANDE MONACO 周六賣102伙

會德豐地產常務董事黃光耀指出，GRANDE MONACO 累收約 600 票，本周六公開發售 88 伙，實用面積 345 至 961 呎，包括一至四房戶，平均呎價 30,444 呎，扣除最高 20.5% 折扣，折實價 766.2 萬元至 2,501.5 萬元，折實平均呎價 24,124 元，比過去一周 MONACO 售出 15 伙的成交呎價 2.5 萬元至 2.6 萬元仍低水。該批單位於本周五截票，會分大手客 A 及散客 B 組揀樓。

他期望牛年頭炮開紅盤，首輪開價有所克制，相信次輪加推時有 5% 至 10% 加價空間。他認為，近月來港股持續上升帶來的財富效應，明顯帶動三、四房單位以至豪宅成交，因此 GRANDE MONACO 推出 14 個三、四房戶招標出售。

南豐集團及豐資源合作位於港島南區深水灣徑 8 號以招標形式推出第 1 座 9B 單位，實用面積 3,641 呎，截標日期為 3 月 1 日。

翰林峰頂層特色戶呎價逾4.7萬

其他新盤成交方面，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，西營盤翰林峰昨售出頂層連天台及平台特色戶，成交呎價達 47,520 元，



● 會德豐地產旗下啟德 GRANDE MONACO 落實於本周六公開發售 88 伙，黃光耀 (中) 相信次輪加推時有 5% 至 10% 加價空間。

屬項目次高。單位為第 5 座 39 樓 A 單位，實用面積 726 呎，附設合共 263 呎平台及 172 呎天台，屬兩房一套房連雙儲物房間隔，成交價約 3,449.952 萬元，成交呎價約 47,520 元。

帝國集團夥香港小輪合作屯門青山灣帝御，嵐天昨連沽 2 伙，吸金逾 1,120 萬元，呎價分別為 15,638 及 16,192 元。

信置旗下烏溪沙 SILVERSANDS 昨售出 5B 座 8 樓 F 單位，一房戶，成交價 698.87 萬元，實用面積 304

呎，呎價 22,989 元。

富豪·山峯洋房1.1億沽

百利保及富豪酒店合作沙田九肚富豪·山峯透過招標以 1.11538 億元沽出 21 號獨立屋，呎價 36,860 元 (連兩個車位)，成交期为 180 日。該洋房為四房四套間隔，樓高 5 層，實用面積 3,026 呎，花園面積 2,002 呎，更設有私家泳池。地下入口為前花園。屋內設有獨立升降機，可直達地庫停車場，而頂層天台面積亦達 585 呎。

疫苗利好 利嘉閣料今年樓價升一成

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 隨著肺炎疫苗到港，本港經濟現喘息之機。利嘉閣地產昨舉行線上新春團拜，利嘉閣地產主席施慧勤表示去年公司業績「過得去」，雖然發展商開盤放慢對業務有影響，但公司去年仍錄得盈利。該行預料今年樓價有機會錄得一成或以上的升幅，為配合網上搵樓趨勢，料今年投放在科技及推廣的費用達 2,000 萬元以上，亦計劃年內增聘 500 人。

利嘉閣地產主席施慧勤表示，過去一年公司與香港人同樣受到疫情打擊，經歷了困難的一年，去年公司仍然錄得盈利，業績「過得去」，值得令人鼓舞。另該行自

2018 年 8 月推出「利嘉閣真盤源 APP」的全年下載量亦持續上升，每年錄得 30% 升幅，對比 2020 年活躍用戶更明顯急升 2 倍，估計未來下載量的升幅更加理想。

投放2000萬拓搵樓APP

施慧勤又表示，使用線上搵樓的買家佔超過六成，結合資訊科技將線上線下模式的優勢互補、提升協同效應是未來重要戰線及策略所在，故今年將計劃投放 2,000 萬元於資訊科技開發應用及推廣上，進一步提升公司的市場競爭優勢。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，本港經濟去年受到疫情及中美關係緊

張等多方面衝擊，包括年初社會運動持續困擾、中美貿易戰一直未有解決，以及新冠肺炎疫情爆發等，但二手樓價在去年初至年底仍處相若水平，可見地產行業所受影響相對少。

廖偉強指，對於今年本港樓市表現感到非常樂觀，預期年初銀行按揭寬鬆、開始接種疫苗、確診數字下降及限聚令放鬆，將帶動香港經濟活動，有利樓市發展。

廖氏指出，展望 2021 年上述三大負面因素有機會逆轉，或至少暫時不再惡化。在疫苗效應下，有助提升內地與香港兩地盡快通關的條件，如果人流、物流、經濟流重新

接通後，樓市將會出現「爆炸式」上升。

擬新開十分行增聘500人

他提到，今年農曆新年市場成交活躍，特別是豪宅市場，近期波老道有分層豪宅成交呎價創亞洲新高，近日地皮成交價亦處高位，相信今年豪宅市場會追落後。全年計，他預期中小型樓價會有一成升幅，豪宅樓價更料會升一成以上。

廖偉強續指，公司今年會繼續擴展分行及人手，和投放資源加強數碼化，預料今年會新開十間分行，人手亦會大增，估計由現時的 2,500 人增至 3,000 人。



● 最新公布的國際房價負擔能力報告顯示，香港置業難度之高連續 11 年冠絕全球。

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 調查機構 Demographia 最新公布國際房價負擔能力報告顯示，2020 年香港已連續 11 年成為全球樓價最難負擔城市榜首，樓價對家庭入息中位數比率高達 20.7 倍，相當於「不吃不喝」20.7 年才可上樓。

上車需「不吃不喝」逾廿年

Demographia 衡量住宅樓價負擔能力的比率，以一個城市的樓價中位數除以家庭全年入息中位數計算，數值愈大負擔能力愈差。報告將負擔能力分成 4 類，香港屬於最高的「極度嚴重地難以負擔」(Severely Unaffordable) 級別，樓價對家庭入息中位數比率高達 20.7 倍，雖然較對上一年的 20.7 倍稍微回落，但置業難度之高仍然冠絕全球。

調查以去年第三季數據計算，共覆蓋 8 個國家，包括澳洲、加拿大、中國、英國及美國等，涉及共 92 個房地產市場，香港是該調查中唯一的中國城市。報告指，2020 年整體收入下降，尤其無法在家工作的低收入人士，但在家工作導致不少人士尋找空間更多的住所，新買家湧入郊區，導致不少城市的樓價因而上升。報告認為，疫情最終加劇了貧富差距。

新買家湧郊區推高樓價

值得注意的是，納入研究的 92 個市場中，只得 4 個地方被歸納為可以負擔的地方，全部位於美國，分別為匹茲堡、羅徹斯特、水牛城及聖路易，對比 2019 年的調查時有 10 個可負擔城市，減少了 6 個。而「極度嚴重地難以負擔」的地方則由 2019 年的 31 個，急增至去年的 36 個。

報告指，去年排名前 10 的房地產市場，可負擔能力也比前一年都有所惡化。住房負擔能力下降代表對中等收入家庭的生存威脅，近幾十年來，住房成本上漲很大程度加劇了不平等現象。而許多已經因住房通脹而遭受最嚴重後果的低收入及中等收入家庭，生活水平可能會進一步下降。

根據報告，2020 年全球最難負擔房地產市場的第 2 位為溫哥華，2020 年房地產價值中位數升至家庭收入的 13 倍，但再上一年的 2019 年為 11.9 倍，置業難度按年急升；而澳洲的悉尼繼續位居全球第 3 位 (11.8 倍)，紐西蘭的奧克蘭由 2019 年的第 7 位升至最新的第 4 位 (10 倍)。

全球最難頂 港供樓負擔「11連冠」