

# 跑馬地6層豪宅 每單位賣過億



■ Couture Homes董事總經理方文彬(左)聯同著名建築及室內設計師梁志天打造The Hampton, 及為全部單位提供不同的室內設計。香港文匯報記者周穎攝

香港文匯報訊(記者 周穎) 上周豪宅地皮以高價成交, 刺激發展商以高價推出手上豪宅, 由資本策略旗下全資附屬Couture Homes持有的跑馬地藍塘道The Hampton, 單位入場價1億元, 以最細單位面積3,235平方呎計算, 呎價達30,911元, 與區內特色單位叫價相若。發展商表示, 最快本月底可以推售。

## The Hampton 呎價逾3萬

Couture Homes Limited董事總經理方文彬昨日於記者會時表示, 跑馬地藍塘道The Hampton為公司首個發展的單幢豪宅項目, 總投資額超過5億元, 單位入場費維持1億元, 暫未因上周賣地成績理想而上調意向, 最快本月底可以推售, 現在項目已接獲30個市場查詢。區內代理指出, The Hampton單位呎價約3萬元水平,

與區內特色單位叫價相若。目前區內上林高層及極高層複式, 呎價分別近2.5萬及近3萬元; 而區內另一指標屋苑禮頓山一個五座中層B室, 面積2,238平方呎的大單位, 望馬場景, 叫價亦達1億元, 呎價逾4.4萬元, 相對而言, 叫價算合理。

方文彬指出, 鑑於上周賣地成績理想, 反映豪宅供應短缺, 因此決定保留約一半單位作長線收租用途, 當中包括3個頂層連天台特色單位, 面積均逾5,500平方呎, 天台面積約有單位面積的一半, 並設私人泳池。市場估計, 單位月租金達20餘萬元。

## 全部共11伙 梁志天持1成權益

The Hampton為單幢式的低密度住宅, 大廈樓高6層, 合共提供11個單位, 實用面積達80%, 單位面積由3,235至3,350平方呎, 單位間隔均為3睡3套房及多用途房; 另設1個相連大宅及2個頂層Garden Villa。著名建築及室內設計師梁志天持有項目一成權益。

發展商指出, 有見本港豪宅市場具鑑賞力及品味的用家對有內涵的設計需求殷切, 因此, Couture Homes遂為The Hampton買家推出度身訂造、集時尚設計與生活品味的個性化室內設計, 因此, 全部單位均附設傢具設備, 用家可即時入住, 設計又可因應個別用家的要求作出改動。

另外, 方文彬又指出, 集團上周末能成功投得又一村



■跑馬地藍塘道54號命名為The Hampton, 是以1540年於英國亨利八世都鐸皇朝建成的Hampton Court Palace為靈感。Hampton Court Palace為當時英倫最華麗優雅的現代建築之一。

海棠路地皮, 但對低密度豪宅市場仍然看好, 相關的供應於本港極度不足, 料未來土地拍賣氣氛會漸趨激烈。集團對西半山波老道地皮亦感興趣。另外, 集團其他發展中豪宅包括中環些利街2至4號、山頂白加道47號及銅鑼灣邊寧頓街項目等。

# 三加按息 供樓負擔增4%

## 中原：累加息1厘 負擔比率升至44.4%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 香港樓價不斷上升, 再加上銀行連番加H按, 有代理行數據顯示, 過去短短2個月內, H按的供樓負擔比率由加息前40%, 大幅攀升4.4個百分點, 最新5月數字為44.4%。有學者直言, 不同的計算方法結果並不相同, 有理由相信現時H按的供樓負擔水平其實已逼近50%的「警戒線」, 市民置業壓力正進一步增加。

今年3月開始, 「按揭市場一哥」匯豐銀行已連續3次調高拆息按揭(H按), 由最初的H加0.8厘至H加1厘, 一步步加至今天的H加1.5厘至H加2厘, 累積最高加1厘。再加上樓價上升, 刺激H按為基準的私樓住戶供樓負擔走勢不斷上揚。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出, 3次加息令私樓住戶H按供樓負擔由2月加息前的40%, 上升至5月的44.4%, 累升4.4個百分點。

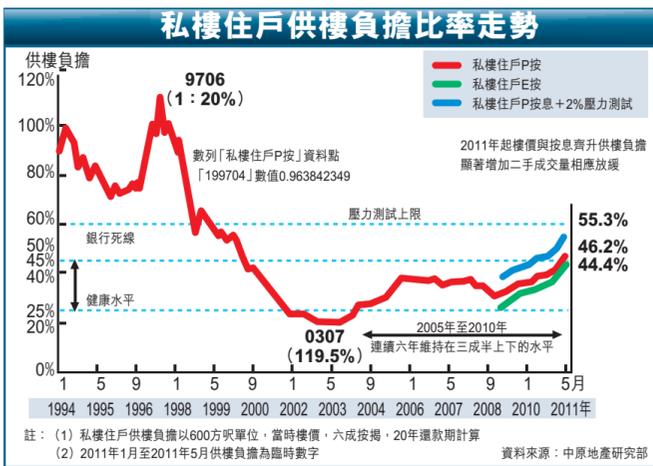
## 黃良昇：買家入市趨謹慎

同時, 每月供款額亦由4月的10,845元增加481元, 至5月暫錄的11,326元。黃良昇指出, 供樓負擔顯著上升, 增加用家供樓壓力, 買家入市態度亦轉趨謹慎, 以致近期二手交投放緩。資料指, 4月份H按的平均按揭利率為1.23厘, 加息0.5厘後, H按的利率上調至1.73厘。

據了解, 私樓住戶供樓負擔比率是假設一個建築面積為600呎單位; 並以6成按揭及20年供款作為3項常數; 再根據中原城市指數之調整呎價, 家庭月入中位數約25,500元及本地主要銀行的平均按揭利率作為3項變數; 計算出每月供款佔家庭月入的比例。

## 學者：負擔率逼警戒線

經濟學者關焯照表示, 上述的計算結果, 「表面上」顯示現時的H按的供樓負擔比率仍只40%, 但觀乎上周政府公布的數據, 市民置業的供樓負擔比率



較去年上升6%, 至48%。而事實上, 用不同的計算方法, 得出的負擔比率亦明顯相同。關焯照直言, 若將上述中原的計算方法中, 按揭比率提高至7成, 月入中位數調低至不足2萬元的話, 負擔比率已逼近50%的「警戒線」。

另外, 5月份以最優惠利率(P按)的按揭

利率暫為2.15厘, 繼續處於歷史低水平, 以P按為基準的供樓負擔比率暫為46.2%, 每月供款額為11,781元。數據顯示, 若加息2個百分點後, 即P加2厘的壓力測試下, 供樓負擔比率已高達55.3%, 屬相當危險的水平, 每月供款額為14,098元。

## 地產熱線

### 譽都未出價單 傳已收百票

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 計劃於下周末推售的筲箕灣305號譽都開始接受收票, 市場消息指出, 至今已收到約100票, 當中20%為內地客, 80%為本地客。由於收票反應理想, 估計新地有機會於本週內開放於銅鑼灣世貿中心示範單位予公眾參觀。

消息指出, 由於譽都主打精品豪宅, 如今本地客查詢者, 除了區內上車及換樓客外, 亦有港島豪宅收租客, 料2年半譽都的呎租可達50元一呎, 現時同區嘉亨灣的呎租約38元至40元。

譽都樓高24層, 主打1房及2房戶, 共提供117伙, 單位面積由398至622呎, 預計於2013年8月入伙。市場消息指, 意向呎價1.6萬元, 入場費約500萬元。

### 廖偉強升任利嘉閣總裁

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 利嘉閣地產宣布, 廖偉強升任為利嘉閣地產有限公司總裁, 簡稱「利嘉閣地產總裁」, 由即日起生效。廖偉強表示, 希望繼續統領利嘉閣一眾前線及後勤同事邁向「三行鼎立」的目標, 令業務蒸蒸日上。由於今年樓市樂觀, 利嘉閣將積極發展, 並着力擴大內地的市場。

### 目標三行鼎立 力拓內地

他指出, 利嘉閣地產今年度的目標生意額為16億元, 以今年首4個月計算, 生意額已超過5億元, 預計可達至所訂的目標。

### 位元堂藥業大廈標售值5億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 由一海外投資基金持有的九龍灣宏光道9號的位元堂藥業大廈, 現正委託高力國際為聯合獨家代理, 以公開招標方式連租約全幢出售, 截標日期為6月8日下午3時。市場估計, 此物業的市值約5億元, 樓面呎價約4,000元。

### 外資放售 擁特長租約

位元堂藥業大廈包括地下、高層地面及1樓至5樓, 樓高7層, 地盤面積2.037萬呎, 總樓面面積約126,677平方呎, 現由位元堂承租, 特長租約, 租金收入穩定。

資料顯示, 此海外投資基金於2007年2月以1.9億元向位元堂(0897)董事鄧海芬及有關人士購入此大廈, 位元堂將以售後租回原址, 該海外投資基金可於未來10年至15年, 獲約7厘租金回報。

### 現崇山效應 龍蟠苑賺百萬

香港文匯報訊(記者 周穎) 受惠樓市上升及區內新盤開售, 帶動二手居屋造價亦水漲船高。與現崇山毗鄰的居屋龍蟠苑吸引用家以235萬元(自由市場)購入自住。

世紀21富山地產分行經理何美英表示, 上述單位為龍蟠苑A座高層9室, 面積480方呎, 以235萬元(自由市場)成交, 呎價為4,896元, 屬市價水平。據了解, 原業主於2007年10月以128萬元(自由市場)購入, 持貨4年, 現獲利107萬元, 單位升值逾8成。

### 內地客千一萬買銀海度假

香港文匯報訊(記者 周穎) 內地買家頻入市, 中原地產鄭永馨表示, 大角咀一號銀海6座高層C室, 單位面積897平方呎, 屬三房連套房間隔, 享昂船洲全景, 現以1,100萬元成交, 呎價12,263元。新買家為一名內地客, 見近日賣地造價向好, 加上同區新盤「龍璽」即將開售, 故入市單位作日後度假之用。

據悉, 原業主於2007年10月以724.8萬元購入, 持貨近4年大幅獲利375.2萬元或51.8%。

### 昇悅居持貨8月賺百萬

香港文匯報訊 中原地產歐陽振邦表示, 該行日前促成長沙灣昇悅居7座低層H室成交, 面積655平方呎, 屬兩房間隔, 成交價485萬元, 平均呎價7,405元。買家為一名同區客, 作自住之用。

原業主於2010年9月以385萬元購入, 持貨僅8個月連獲利100萬元或26%離場。

# 尚城廣州路演兩周吸客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 賣地成績理想, 發展商相繼把旗下樓盤劃優惠加價。長和系於元朗洪水橋的尚城將於下週一起削減「首定」二按付款, 及持貨1年半可獲6%現金回贈的「500%升值回贈」優惠, 變相加價最多近10%。同時亦會力谷內地客源, 未來兩周於廣州路演會由10場增至15場, 料可吸6,000名準買家, 長實地產投資董事郭子威昨預期, 內地資金持續流入香港樓市, 冀尚城的內地客源會由現時15%增至20%。

## 削優惠變相加價1成

郭子威表示, 尚城至今已售出近600伙, 套現逾27億元, 平均呎價4,900元, 其中洋房售出約10間, 呎價介

乎6,000至7,900元, 會視乎市況需要加推, 呎價料逾8,000元。該盤於本週已加價5%至8%, 令平均呎價升至5,300元, 經過下週削優惠後, 部分單位累積加價逾18%。

## 郭子威推前海概念

他又稱, 尚城已售出近600伙中, 90%為用家, 10%為投資者, 客源中85%為香港客, 15%為內地客。由於不少客戶見到不少樓盤售價已突破97萬, 相對而言新西樓價仍有一段距離, 因此仍具吸引力。此外, 尚城鄰近深圳前海, 加上配套完善, 具有吸納內地客的優勢, 因此, 本周再到廣州吸客, 以前日一場路演來看, 不少準買家對來香港買樓的按揭, 買樓須知都



■長實地產投資董事郭子威(左)昨預期, 透過於廣州路演, 尚城的內地客源會升至20%。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

查詢得清楚, 反映內地資金有一定需求, 因此決定於未來兩周, 週一至週五開一場路演, 週六及週日開兩場, 令路演場數由10場增至15場, 料可吸6,000名準買家。

# 寓·貳捌加推增至52伙

香港文匯報訊(記者 周穎、梁悅琴) 賣地成績理想, 多個新盤加推單位應市。本周六開售的華逸深水埗寓·貳捌昨日加推20個單位, 令公開發售單位增加至52個, 加推單位平均呎價8,730元, 與首批單位呎價相若, 單位以低層為主, 位於3樓至21樓, 建築面積由445至783平方呎, 售價介乎354.3萬至771萬元。



■信和兆源表示, 大埔承峰再加推10伙應市。

同時首次推出兩個3樓平台單位, 其中3樓A室, 單位面積538平方呎, 平台面積554平方呎, 訂價503.9萬元; 及3樓D室, 單位面積761平方呎, 平台面積198平方呎, 訂價686.4萬元。

## 現崇山細戶增推20伙

另外, 嘉里黃大仙現崇山銷情理想, 昨日亦加推20個單位應市, 平均呎價10,764元, 單位均位於第5B座, 由9樓至41樓C、D圍景單位, 面積由676呎至680平方呎, 訂價由688.5萬至811.2萬元。

信和於大埔馬窩的承峰過去6日售出7伙, 當中3伙為特色戶, 信和置業營業

部總經理田兆源昨表示, 承峰昨再加推10伙, 其中5伙為特色戶, 包括3個頂層及2個地下連花園戶, 呎價由9,000元起, 5伙標準戶呎價由7,000元起, 最快本週六揀樓, 發展商於今日起向承峰送贈新加坡浮爾頓酒店3日2夜雙人酒店連機票, 名額5個, 每個價值1.38萬元。

根據價單顯示, 承峰加推的10伙, 分佈於第1、2及3座, 其中5伙特色戶包括第2座9樓C9(連裝修傢俬)、第1座R1、第2座9樓T9、第3座9樓V9及第3座V1, 建築面積由1,345至2,157呎, 訂價由1,299.2萬至2,557萬元。

# 蕙匯別墅重建 規劃署開綠燈

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新地及相關人士持有的西半山巴丙頓道23號蕙匯別墅, 早前向城規會提交申請, 擬重建一幢樓高23層大廈, 提供67伙, 雖然遭到鄰近居民及區議會人士反對, 但規劃署並不反對, 預料明日甚大機會獲城規會「開綠燈」。另外, 裕泰興家族成員羅守弘旗下香港仔大道150號紅茶館向城規會申請重建為酒店, 規劃署意見亦不反對。

規劃署認為, 申請人提議在蕙匯別墅作出多項交通改善措施, 包括後移、提供行人道、提供街道斜角等, 有助改善原來的交通情況, 而因應改善而申請放寬的地積比率,

只會額外增加4,069呎的樓面, 對區內交通負荷影響輕微, 同時修訂亦未超出大綱圖所設上限, 故該署不反對相關申請。

## 香港仔紅茶館重建24層料批

另外, 裕泰興家族成員羅守弘旗下的香港仔大道150號廉價酒店紅茶館, 早前向城規會申請擴建規模, 計劃將現時5層高酒店, 重建為一幢樓高24層酒店, 提供48個房間。項目即將明日於城規會審議, 規劃署意見不作反對, 認為地盤適宜作酒店發展, 而同區亦有類似發展, 並且申請重建的高度與規模均未超出大綱圖的規限, 能為該區增加酒店房間供應。

# 雅達行全幢兩標書爭購

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 中原(工商舖)寫字樓部區域營業董事何淑貞表示, 資深投資者鄧成波早前推出佐敦茂林街2號雅達行全幢標標, 昨日截標共接兩份標書, 均為投資者, 出價相若, 亦貼近業主意向, 業主需要仔細研究標書細節及條款, 有望於一周內作出決定。

該招標物業為佐敦茂林街2號全幢, 地盤面積約2,029呎, 地盤被規劃為「商業」用途, 現建有樓高17層的商廈, 地下至3樓為商舖樓面, 合共提供約2.3萬平方呎樓面, 連租約意向售價1.7億元。