

亞洲最貴

賣地前再現天價成交

天比高呎價9.6萬 普樂道10號屋8億沽出

香港文匯報訊(記者周穎)在賣地前夕,豪宅再有天價成交。有山頂普樂道大業主之稱的菱電,以8億元沽出旗下普樂道10號洋房,亦即是原山頂「天比高」重建後的4幢洋房之一,以面積8,302平方呎計,呎價96,362元,創香港及亞洲洋房新高呎價紀錄。天價成交消息,勢對今日拍賣的中半山波老道地王爭奪戰火上加油,可以預期發展商「買麵粉」的出價更絕不手軟。



數度易手 見證樓市盛衰

本報特稿 一如其名,天比高位於香港島山頂最高點,坐擁360度環迴觀海景,吸引城中富豪希望成為其主人。不過,要成為業主,除要有足夠財力,亦要夠「硬淨」。

匯豐蒲偉士大班屋

事緣這座原為匯豐「大班屋」的天比高,經過多番易手,曾由八百伴和田一夫、資深投資者黃坤持有,新主人均不斷遇到財務問題,每有成交即巧合地遇上樓市爆煲。即使重建後,16號屋準業主施展亦不能幸免,落訂之後幾日即遇上雷曼爆煲、金融海嘯,最終成為海嘯後最大額撻訂個案,由始至終只有業主影星周星馳及菱電大賺,房子本身見證本港樓市起落興衰,新成交是否預示樓市爆煲,未來天比高的4位新主人命運如何,尚要靜觀其變。

和田一夫財困割愛

翻查資料,「天比高」故事多多,1990年以前,一直是匯豐銀行的「大班屋」,佔地達43,824呎,蒲偉士當年便擇居於此,及至90年大屋以8,500萬元售予日籍商人前八百伴主席和田一夫,大屋命運開始變得坎坷,八百伴在過度擴張及出現資不抵債的情況下,96年和田一夫將大屋割愛予新晉投資者黃坤(當時為明珠興業主)。

97變「世紀銀主盤」

當年黃坤更揚言將大屋「一拆五」出售,當中3伙更盛傳售予張人龍、張德熙及徐展堂,成交價約1.8至1.98億元,呎價逾3萬元。可惜,大屋厄運未完,97年亞洲金融風暴一至,市傳買家先後撻訂,交易告吹,物業更因清盤關係,被中銀收回成為「世紀銀主盤」,及後03年底,花旗銀行向中銀以20億元購入一批不良貸款,天比高便為其中一項物業。

周星馳購入創造神話

花旗銀行於04年推出物業招標,由影星周星馳以3.2億元購入,並引入菱電作為項目股東之一,並重建大屋為4幢3層高獨立屋,為求將物業增值,周星馳又向地政總署申請更改地盤門牌,將當時只屬普樂道10號樓盤,改為普樂道10、12、16、18號。大屋命運始見「曙光」。

香港文匯報記者周穎、顏倫樂
著名影星、比高集團總裁周星馳 資料圖片

菱電昨宣布,集團已簽署正式買賣合約,出售普樂道10號物業,售價為8億元,並已收取一成訂金,交易將於今年8月12日完成。洋房建築面積約8,302平方呎,另有過萬平方呎的戶外空間,包括長約24米的私人游泳池、花園及平台等,更可居高臨下享望全香港360度景色。

面積8千呎360度海景

菱電發言人表示,已簽署正式買賣合約出售普樂道10號物業,為原山頂「天比高」的重建項目4幢獨立洋房(普樂道10、12、16及18號)之一。該公司及其合資股東各佔該重建項目一半權益。而多年前已訂立協議,該公司及其合資股東計劃將普樂道16號及18號兩幢面積較細的洋房在市場出售,另外兩幢面積較大及景觀更佳洋房,即普樂道10號及12號,則分配予該公司及其合資股東作為自住及招呼賓客之用。普樂道16號及18號亦已按原計劃於2009年分別成功售出。現時該公司因各種本身原因調整策略出售普樂道10號後,上述該名合資股東將繼續保留普樂道12號作為自用。

項目依山而建,採前後排式設計,及選用不少落地玻璃,大大提高採光度,亦可令項目坐擁360度無敵「雙海」景觀,前臨維港景致,後面則可盡覽南區海景,每座洋房樓高三層,每間洋房設有私家停車場及泳池。

周星馳購入重建一拆四

資料顯示,原「天比高」項目於2004年3月由影星周星馳以3.2億元購入,周星馳其後引入菱電合作發展,並重建為4幢獨立屋,周星馳並申請更改地盤門牌,將當時只屬普樂道10號的「天比高」項目,改為普樂道10、12、16、18號。

菱電5.8億購法領事大宅

而普樂道16號及18號先後售出,其中16號屋被商人施展於2008年以3.8億元購入,不過卻遇上雷曼爆煲、金融海嘯,最終成為海嘯後最大額撻訂個案,洋房於2009年以低於原價8%重售,成交價3.5億元,呎價逾4.8萬元,買家為英國商人;而18號屋以3億元,呎價4.1萬元,售予從事電子業務的台商朱慧恒及有關人士。

頂級豪宅買少見少,雖然售出普樂道10號洋房,不過,菱電日前卻又以5.8億元購入毗鄰屬二級歷史建築物的法國駐港領事大宅普樂道8號,呎價52,727元,又再成功力保普樂道大業主之名。

此外,市場消息指出,位於大潭紅山道的玫瑰園19號屋,剛以1.25億元易手,此單位面積3,980呎,相當於呎價31,407元。

全港最貴呎價洋房排名榜

洋房	成交價(元)	呎價(元)
山頂普樂道天比高10號屋	8.00億	9.60萬
南區香島道37號B屋	4.40億	6.28萬
南區香島道37號C屋	4.35億	6.21萬
山頂倚碧8號屋	2.80億	6.02萬
石澳大浪灣道13號屋	4.80億	6.00萬
淺水灣道36號5號洋房	2.50億	5.86萬
山頂加列山道74號2號屋	2.36億	5.63萬

資料來源:發展商、中原、美聯

三雄今決戰波老道地王 業界料成交價130億至152億刷新紀錄

香港文匯報訊(記者梁悅琴)政府今日下午將拍賣港島中半山波老道及元朗兩幅住宅地,市場焦點落在波老道豪宅地王身上,很大機會在最後出現三雄爭鬥局面。被視為大熱的長實、新地兩大發展商,已表態會以獨資形式競投此地皮,至於揚言會合組財團作抗衡的嘉華,亦屬「黑馬」之選。而於中半山及山頂有不少發展及收租物業的發展商如新世界、九龍倉、南豐、嘉里亦有機會參戰。

長實新地「彈藥」最充足

業界估計,波老道地皮成交價有望突破120億元,打破97年小西灣地皮創下的118.2億元的最貴紀錄,問鼎香港土地拍賣史上最貴地王,甚至高至152億元,樓面地價每呎達3.5萬元。此地皮曾於去年

6月獲發展商試勾但告失敗。長實執行董事趙國雄日前已表示,集團如果競投波老道地王,將會以獨資形式參與。新地代理執行董事雷霆昨指出,有意獨資競投今日拍賣的波老道地皮,由於近期一、二手樓交投活躍,料今天競投氣氛熱熾。

今年以來長實及新地的賣樓收入分別已達170億及近100億元,加上上半年兩大發展商仍有多個大型新盤推售,售樓收入持續上升。此外,新地的寫字樓及商場租金收入保持穩定,令其投地的「子彈」實力大增,加上新地近年銳意拓展邊際利潤高的超級豪宅,長實亦期望把發展物業組合多元化。至於會合組財團的嘉華,今年的售樓收入料創新高,至少達60億元,加上合作夥伴的財力,三雄再遇必有一番較量。

今日拍賣的波老道21-25號地皮,前身為3幢政府公務員宿舍及遊樂場,地理位置優越,景觀開揚,擁中環、金鐘及維港景致。該地皮面積約112,893呎,以約3.87倍地積比計算,可建樓面約為435,296呎(見附表)。

中原測量師行執行董事張競達更預料,波老道地皮成交價將達140億至152億元,樓面呎價3.2萬至3.5萬元。

元朗洋房地皮料成交3.3億

另一幅元朗屏葵路住宅地皮,鄰近塘坊村輕鐵站,地盤面積約65,402呎,地積比率約1倍,可建樓面約65,402平方呎(見附表),料可建成多幢低密度獨立洋房,成交價為3.3億元,即每平方呎樓面地價約5,000元,日後售價平均每呎6,000至7,000元。



長和系主席李嘉誠



新地副主席郭炳江



嘉華國際主席呂志和

今日拍賣的兩幅土地資料

地皮所在	香港波老道21、23及25號	元朗屏山屏葵路
地段編號	內地段第8949號	丈量約份第121約地段第2129號
用途	住宅(乙類)	住宅(丙類)
地皮面積	112,893呎	65,402呎
地積比率	約3.8558倍	1倍
可建樓面	435,292呎	65,402呎
高度限制	主水平基準之上 210米及230米	平整面水平 平均值之上15米
樓層限制	-	最多5層
覆蓋比率上限	30%	40%
完成日期	須於2017年6月底前建成	須於2015年12月底前建成
地皮估值	中原: 約152億元 34,919元/呎	2.2億元 3,364元/呎
利嘉閣: 約150億元	34,500元/呎	約2.15億元 3,300元/呎
美聯: 122億元	-	-
一太: 28,000元/呎	120億元	3.3億元
	27,567元/呎	5,046元/呎

破惡菌基因 深研究員立功
深圳華大基因研究院4名研究員,率先破解EHEC基因組序列,並最快研製德國大腸桿菌檢測測試劑盒,造福全球。
詳刊A6

維持低息 美料不推QE3
伯南克日前表示仍有必要保持寬鬆貨幣政策,利率將在較長時間維持低位,暗示不會推出第3輪量化寬鬆計劃(QE3)。
詳刊A7

開車軋死牧民 內蒙司機判死
內蒙古西烏珠穆沁旗拉煤車軋死牧民案,肇事司機李林東和副駕駛盧向東故意殺人罪成,分別被判處死刑和無期徒刑。
詳刊A12

孫國棟女被殺案 男菲傭脫罪
著名史學大師孫國棟的教師女兒孫經文夫婦萬所遭殺害案,涉案男傭昨於高院獲判罪名不成立,高興得痛哭流涕。
詳刊A16

兩會共識 月底啟動個人遊
海協會與海基會8日舉行兩會協議執行成果總結會,雙方就6月底前開放大陸試點城市居民赴台個人遊達成共識。
詳刊A22

稱農莊埋屍 靈媒玩殘美警
得州警方前日接一名自稱靈媒的女子報案,稱在休斯敦一個農舍內埋有多達30具屍體,警方趕往調查,證實虛驚一場。
詳刊A30