

# 女首富傳購「體操王子」大宅

## 劈價1.8億減幅近四成 李寧仍賺一倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市連月交投未見起色,超級豪宅更出現多宗「大劈價」。上月曾傳出劈價1.5億元賣出的李寧香島道大宅,買賣已於土地註冊處登記,原來減幅較傳言更大,大宅最終以3億元易手,對比李寧去年7月的放售價4.8億元,物業不足半年劈價竟達1.8億元,市場傳聞是賭王千金何超瓊及有關人士購入。

「體操王子」李寧持有的南區香島道33號5號屋,昨日土地註冊處公布其買賣登記,由LINKFUL SHARES LIMITED於去年12月15日以3億元買入,洋房面積6,078呎,連2,600呎花園,按此計算,每呎成交價約49,358元,創屋苑呎價新高。新買家為一間海外公司,市場傳聞是剛登上《福布斯》香港富豪榜第12位,成為香港新晉女首富的何超瓊及有關人士購入。

香島道33號由新世界發展策劃,合計10座洋房。是次易手的大屋由李寧於2006年5月以1.5億元向發展商購入,一直保留自用,現賬面獲利約1.5億元,即使減價賣仍賺1倍。事實上,李寧大屋於去年底已被傳沽出,當時傳出的成交價為3.3億元,減價



■香島道33號5號屋雖大幅減價,惟李寧持貨多年仍能賬面獲利約1.5億元,升幅1倍。資料圖片

1.5億元,但結果土地註冊處登記顯示成交價較傳言再減價3,000萬元。

### 去年最大宗劈價成交

該大屋於去年7月時曾以4.8億元放售,可惜受到樓市不景影響,放盤約一個月已調低至4億元,至年底再減價至3億元成交,前後減價達1.8億元,減幅37.5%,為去年最大宗劈價成交個案。市場近月可謂連錄超級豪宅劈價成交,並愈劈愈深,如渣甸山谷柏道19號去年底減價9,200萬元以

4.68億元易手,減幅16.43%。

### 疑似內地富豪買牛津道豪宅

此外,中國海外旗下牛津道1號2號屋,面積7,292呎,登記以1.8億元成交,平均呎價約24,685元。新買家以內地拼音登記,名叫馬力農(MA LINONG),與內地金達煤焦董事長馬力農名字一樣。據了解,馬力農為山西省孝義市民營企業家,金達煤焦位於孝義市梧桐鎮,集洗煤、煉焦、發電、焦油加工為一體的煤化工綜合企業。

購入作自住用途。他指出,項目的頂層複式大宅僅得12伙,原打算在農曆新年後才逐步推出,但由於有多組準買家洽談該類單位,故短期內陸續推售。由於反應佳,該公司不排除賣一間加一間,如「最靚景、靚則」的第六座頂層複式A室,維持早前意向價約1.6億元。深灣9號自去年10月推售以來,至今售近300伙,連同剛售出的頂層複式大宅成交,項目總成交金額約105億元。

### 頂層複式涉1.05億

嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成表示,上述特色戶成交為項目首宗同類成交,單位此前同時獲多組買家洽購,最終由一位內地客以1.05億元購入,買家鍾情大宅可以俯瞰整個深灣遊艇會全景,故

## 內地客呎價逾3.9萬購深灣9號

香港文匯報訊(記者 周穎)內地買家始終對特色豪宅情有獨鍾,嘉華昨日證實,旗下香港仔深灣9號9座33樓B室頂層複式大宅,獲內地客以逾1.05億元成交,呎價39,647元,為樓盤自去年10月開售以來最高成交呎價,亦創出區內分層戶新高呎價成交。

## 荃灣西項目 細地多人爭



■長實對荃灣西2地悉數入標,但未透露獨資還是合資。香港文匯報記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市場預測樓市前景慘淡,惟無阻發展商吸納土儲興趣。西鐵荃灣西第五區灣畔及城畔兩地塊昨截標,分別接獲4份及8份標書,反應較預期理想。多間發展商選擇合資競投,顯示拿地態度較之前謹慎。合組財團來自新世界、南豐與會德豐,以及信置與嘉華,連同其他發展商,是次荃灣西地皮合共吸引逾11個財團出手,爭奪兩幅地皮的發展權。

港鐵發言人表示,昨日截標兩幅地皮中,規模較大的灣畔接獲4份標書,而較細的城畔則接8份標書,中標結果將盡快公

布。綜合市場資料,入標灣畔的財團包括由新世界、南豐、會德豐合組的財團,新地及信置獨資競投,長實亦有入標。

### 2地收12標書 反應勝預期

韋堅信測量師行估價部董事林晉超指兩幅地皮入標情況均理想,但現市況下,估計發展商出價較之前保守。灣畔地勢臨海,該行估值90億元,樓面地價約4,000元,由於涉及投資金額龐大,入標財團均屬財力雄厚的大型發展商,或合組財團,以增加競投地皮的籌碼和分攤風險。

至於入標城畔的財團,包括新世界、南豐、會德豐合組財團,信置及嘉華的合組財團,恒地系,中國海外,新地,華懋則獨資競投。長實和嘉里亦有入標,但未透露獨資還是合資。嘉華國際副總經理(發展)尹紫薇表示,由於之後仍有兩幅土地供應,故是次只競投城畔,「睇好」地皮位於荃灣站上蓋,交通便利。

林晉超稱,城畔規模較細,位置亦較灣畔遜色,對地皮估值約32億元,樓面地價約3,855元。由於地皮投資金額較小,吸引更多中型發展商入標,入標反應亦較灣畔熾熱。美聯測量師行董事林子彬認為是次入標反應不俗,符合市場預期,反映雖然近日樓市氣氛疲弱,但發展商對後市仍具信心。加上荃灣區發展成熟,區內地皮成

為不少發展商的土儲吸納重點。

### 地盤拆細財團競爭

值得留意的是,早前入意向書的18間財團當中11間有入標,反應較去年推出的西鐵南昌站上蓋項目(僅4份標書)更好,顯示發展商對荃灣西第五區兩地的興趣濃厚。業內人士解釋,由於是次地盤拆分成兩個地塊推出,令有能力競逐的財團數目大增,建議政府日後推出大型土地時可參考今次的結果,更多分拆推售以提高業界競爭性。

兩幅地皮的市場估值由101億至133億元。其中灣畔佔地4.28公頃,住宅樓面約179.87萬平方呎,商業樓面約43.65萬平方呎(包括一所不少於59,202平方呎的幼稚園),可建9幢住宅,提供2,384伙,當中52%限建細單位(約1,240伙),樓面地價約每平方呎約3,300元至4,500元,市場估值約73.76億至100.58億元。

城畔佔地1.34公頃,住宅樓面約71.17萬平方呎,商業樓面約12.07萬平方呎,可建5幢住宅,提供942伙,當中62%限建細單位(約584伙),樓面地價約每平方呎3,300元至4,000元,估值約27.46億至33.29億元。由於上述兩地皮商場樓面合共約50萬平方呎,商場屬於長線投資,料善於經營商場的發展商出價會較取。

是否所有非結構性的分隔牆就必定可以拆除呢?其實大部分的個案法院都會先研究有關大廈的公契及有關單位的樓契,若有清楚註明分隔牆為公用部分,情況將有所不同。

讀者有疑問時應先請教專業人士,例如律師或測量師,以免因拆牆而招致不必要的訴訟。

■資深測量師 楊文佳

## 鄺美雲減二成標售深水灣舊居

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由明星鄺美雲持有的深水灣道48號文禮苑40號屋以意向價1.26億元公開招標交吉放售,呎價35,058元,比同屋苑放售中的叫價低10%以上,亦比其去年9月放售時叫價1.6億元大減21%。據悉,現時已有港商及內地民

### 叫價1.26億 民企老闆洽購

消息指,鄺美雲1999年以2,750萬元買入此單位,一直作自住用,早前她買入沙田半山寶松苑換樓,因此決定放售此南區豪宅。該盤去年9月曾叫價1.6億元放售,惟由山頂倚巒等屋苑在12月出現大劈價後,鄺美雲亦把叫價下調至1.26億元,大減21%。

文禮苑坐落於港島南區深水灣道以西及壽臣山東北面,於1986年落成,提供58間洋房,發展商為長實

集團。世邦魏理仕投資部主管及執行董事鍾德堯表示,是次標售物業為3層洋房,建築面積約3,594呎,實用率接近90%,客廳及睡房面向壽臣山及海洋公園,並配獨立車房。此物業自推出市場兩個月以來,屢獲內地及香港富商預約參觀。

鍾德堯指出,自去年12月山頂倚巒出現大劈價後,其他豪宅亦有減價,令價格回落至合理水平。山頂及南區豪宅成交氣氛回暖,包括香島道33號3號屋,成交價3億元,呎價49,205元,而文禮苑29號屋以1.2億元售出,呎價34,247元。

他表示,今次標售的40號屋位處單邊,景致較剛由四叔李兆基細女李佩儀以1.26億元售出的29號屋開揚。

文禮苑洋房現時月租約20萬元至25萬元,以意向價計算回報約每年1.9厘至2.4厘。



■深水灣道48號文禮苑40號屋去年9月曾叫價1.6億元放售。

## 昇御門低價推細盤奏效

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)紅磡昇御門變陣以低價首度推出50伙低層細單位於昨晚6時開始揀樓,銷情變熱。新地代理業務部項目聯絡經理劉家敏昨表示,到昨晚8時止共售出35伙,佔總數70%。消息指,有買家斥資5,000萬元掃入10伙。

消息指出,新地及信德等發展的昇御門昨日以細單位去貨最快,首1小時已售出10伙,售出單位中亦包括1,600呎大單位,售價約2,400萬元。昨日推售的50伙,主要分佈於第1座中低層D、E及H單位,面積由483平方呎至941平方呎,售價453萬至795萬元,呎價8,838元至11,052元,平均呎價

10,148元,比去年底推出的高層大單位售價低15%。劉家敏又稱,之前推售的首2張共62伙價單,如期於春節後才推售,示範單位亦會於春節後開放。

### 油麻地御金累售逾550伙

此外,油麻地御金,國峯昨日再售出7伙,信和置業營業部總經理田兆源表示,該盤至今已售出逾550伙,前晚再以原價加推12伙標準戶及1伙特色戶,其中12伙標準戶平均呎價15,619元,特色戶為第1座37樓A室,面積1,923呎,呎價20,380元,最快明日揀樓。

## 施永青撐「港人港地」

香港文匯報訊(記者 涂若奔)特首參選人梁振英的「港人港地」政策,昨日獲中原地產董事施永青開腔支持。他出席東亞銀行「2012年經濟及市場展望」論壇時表示,該政策其實類似於「不抽籤的居屋」,實施後可保障港人擁有居住之所。

施永青表示,內地許多大城市均實行「限購令」,嚴格控制非本地居民購置物業。相比之下,「港人港地」政策並非是全港限購,僅是希望新撥出一部分土地,保障港人的置業需求,故認為有必要實行。但對於私人市場,他指政府應盡量減少干預,又稱物業理應具有投資功能,強調樓市「有投機存在才健康」。



■中原地產董事施永青強調樓市「有投機存在才健康」。

## 住宅摸貨新低 工廈新高

香港文匯報訊(記者 周穎)政府實施住宅額外印花稅以來,其趕趁炒家奏效,本港去年錄得錄533宗摸貨成交,按年下跌77%,創有紀錄新低。相反,工廈物業摸貨成交總額28.47億元,成交765宗,均創16年以來有紀錄新高。

香港置業高級執行董事伍創業表示,額外印花稅措施奏效令短線炒賣成交大幅縮減。據土地註冊處資料顯示,去年錄得75,195宗二手住宅註冊,按年下跌近4成,當中以短線投資者為主的摸貨註冊跌幅更為明顯,錄533宗,按年下跌77%,可見摸貨註冊的按年跌幅更大。與此同時,此數字更創96年以來有紀錄新高。

### 摸貨註冊佔比不足1%

至於比率方面,去年摸貨註冊佔整體二

手註冊比率為0.7%,相比前年的1.8%下跌1.1個百分點,比率更首次回落至不足1%水平,同創96年以來有紀錄最低。

工廈物業方面,中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,去年工廈摸貨買賣合約登記總額28.47億元,買賣合約登記錄得765宗,均創有紀錄16年以來新高,較舊紀錄高出62.3%及7.4%。摸貨登記數字,按年顯著高出41.9%。反映工廈投資氣氛熾熱。

當中去年最高金額的摸貨登記個案包括,長沙灣環富中心中層一籃子單位,涉及金額0.49億元及土瓜灣鶴園東街4號藝藝珠寶中心低層一單位,成交價0.45億元。按月統計方面,去年12月份工廈摸貨買賣合約登記錄得1.33億元及26宗,按年分別上升22.6%及下降7.1%。

## 談樓說地

### 住宅間格改動陷阱

筆者相信讀者在收看樓盤節目時,會留意到部分業主對其住宅單位的室內間隔作出不同程度的改動,例如拆除廚房牆,改為開放式廚房;又或將兩個相連單位的分隔牆拆除,打通成為一個單位。在此提醒各位,該類間格改動,有可能已令業主墮入違例陷阱。筆者嘗試就後者的情況與讀者分享幾個法院的判例。

### 拆牆先弄清「公」「私」

一般而言,大部分的大廈公契都會訂明,禁止任何結構性改動。因此,若拆除的分隔牆為結構的一部分,小業主將有可能被公契的經理人或業主立案法團提出訴訟。在薄扶林「置富花園」(LDBM108/2007)個案中,土地審裁處曾向一名相連單位的小業主,就拆除結構分隔牆發出禁制令,要求該業主還原。所持之理據為該大廈公契清晰列明,任何業主皆不能作任何結構性改動,而可能影響到其他業主使用該大

廈。雖然審裁處認同拆除該分隔牆未必對該大廈構成結構安全問題,然而審裁處認為該分隔牆乃公用部分,並引用建築物管理條例,小業主並無權力將公用部分改為私用。

另一個上訴法庭就有關半山「曉廬」(CACV30/2010)的個案判決則更為明確,個案的相連單位分隔牆有部分是而非結構牆,而在建築圖則內列明若兩個單位同時為相同使用人,該非結構部分將可拆除。然而該分隔牆卻有部分是結構性,法院亦認同結構乃公用部分,因此根據該大廈公契,結構部分的分隔牆不能被改動。

如果兩個相連單位的分隔牆並非結構牆,情況卻有可能迥異。在鯉魚涌「惠安苑」(CACV155/2010)的個案中,由於該分隔牆並非大廈結構的一部分,公契及建築物管理條例禁止改動大廈結構的條文並不適用。同時,該兩個相連單位的樓宇買賣契約及大廈公契,並無列明該分隔牆是