



中國雙喜之特約文匯財經

雙喜·郵喜

中國喜 傳天下



雙喜文化傳承

山頂屋呎價叫17.6萬 全球最癲

4661方呎售逾8.2億 送BSD稅9624萬

山頂部分矚目豪宅

普樂道10號天比高10號屋
 持有者：—
 成交價：8億元 (2011年6月)
 每呎樓面價：13.3萬元。

白加道28號8號屋
 持有者：李耀峰
 成交價：7.4億元 (2013年10月)
 每呎樓面價：10.7萬元

普樂道8號前法國總領事館府第
 持有者：菱電
 成交價：5.8億元 (2011年5月)
 每呎樓面價：7.3萬元

白加道35號 FALCONRIDGE
 持有者：恒地主席李兆基家族
 成交價：18.2億元 (2010年5月)
 每呎樓面價：6.83萬元

施勳道21A、B及23號創世紀
 持有者：世茂房地產許榮茂
 估計價格：超過10億元

■TWELVE PEAKS 最平入場費亦需3.9億元。 資料圖片



香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 本港天價豪宅再現。新地上周曾以招標出售山頂加列山道12號TWELVE PEAKS，其中11號及12號屋最終流標後，昨公布以創紀錄呎價推出此盤全數12間洋房價單，全部呎價均逾10萬元，當中實用面積4,661方呎的1號屋，售價達8.191億元，呎價高達175,735元，若成功售出，將創出全球洋房新高呎價。

待批預售樓花超萬伙

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏞) 政府近年大增供應，推高今年一手供應量，發展商亦加快為旗下項目申請售樓紙。地政總署昨公布，7月再有2個新盤申請預售樓花同意書，涉及1,308伙，當中馬鞍山迎海3期項目涉及1,092伙。由於同期獲售樓紙項目只得378伙，令7月待批預售樓花伙數達10,342伙，較6月的9,412伙增加近一成，並已連升4個月，創1年新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，雖然7月新申請項目僅得1,308伙，較6月的2,822伙下跌幅逾五成，但逾千伙仍屬不低的數字，再者以首7個月累計的話，今年首7個月新申請預售樓花更已達8,974伙，與去年全年6,937伙相比更大幅急升29.4%，發展商積極推盤的意態可見一斑。

千伙大盤迎海新申請

新申請之中，以恒地及新世界等合作的馬鞍山迎海，星灣御規模最大，項目涉及1,092伙，預計於2016年3月31日落成，樓花期約20個月。另一新申請為長實旗下紅磡利工街9號項目，涉及216伙，預計2016年9月30日落成，樓花期26個月，屬延長樓花期下的受惠者。另外，政府文件亦顯示，有利集團旗下九龍浙江街18號項目，新命名為利·港灣18。

天后九肚項目獲批 涉378伙

期內獲批預售的項目亦有2個，涉及378個單位，當中以北角天后廟道18號A的THE PAVILIA HILL提供較多伙數，涉及358伙，項目由新世界及協成行發展，預計2016年3月31日落成。至於資本策略等發展的沙田九肚Lai Ping Road 39-77亦取得同意書，提供20伙，預計2015年底落成。

劉嘉輝表示，連同之前已批出但未發售的項目，市場共有約2,338伙待售，加上目前待批的10,342伙，市場潛在供應達12,680伙，相信當中不少於年內會陸續獲批，市場得以持續有新供應登場。

城規接納景秀里地積放寬

香港文匯報訊 (記者 顏倫榮) 政府放寬發展密度的步伐未停，早前向城規會申請放寬屯門景秀里地皮地積比率約21%，增至4倍，可建樓面達到47.36萬方呎，提供約733伙，較之前增加212伙。規劃署剛出報告指對申請不反對，估計明日可獲城規會通過。由於地皮已列入本季內推出市場招標，預料規劃程序完成後，地皮將火速推出市場招標。

屯門景秀里地皮剛好位於偉景花園的北面，放寬樓面後，將為本港擬推出招標的4幅住宅地中，第二大樓面的土地，但項目地段位於近年地價不斷下滑的屯門區，測量師對該地皮估值並不看好。綜合市場預測，估計地皮每呎樓面地價介乎1,600至2,500元不等，地價由7.6億元至11.92億元不等。

酒店房間不足，近年不少住宅用途地皮，業主寧願申請改作酒店發展，但因為涉及消防、交通等多項規定，加上會影響住宅供應，城規會批准的門檻相當高。其中老牌地產商榮國企業作為業主之一的深水埗青山道115至125號，早前申請住宅用途地帶內興建1幢252個房間酒店，就被規劃署指與附近環境不兼容，對申請不支持，預料周五不獲通過。

譚公道酒店「開綠燈」

但亦有例外，馬頭圍譚公道103至107號，現為「住宅(甲類)」用途，申請人過去已多番獲批發展酒店，最新方案以8.95倍地積比率，興建1座18層酒店，總樓面約2.98萬方呎，提供99個客房。規劃署終於「開綠燈」，對申請並不反對。理據是項目附近亦有酒店項目，加上鄰近沙中綫，故即使發展酒店亦合適。

啟豐園呎價9031創新高

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏞) 細價樓需求有支持，並屢創新高。新近屯門啟豐園一個細兩房單位，以平均實用呎價9,031元易手，創屋苑呎價新高。中原李婉群表示，涉及1座高層C室，實用面積325方呎，作價293.5萬元。原業主於2010年9月以151萬元買入單位，持貨近4年，賬面獲利142.5萬元，單位升值近一倍。

另一方面，據土地註冊處資料顯示，筲箕灣東盛苑高層3室，實用面積407方呎，在自由市場以約478.7萬元易手，折合呎價11,762元，創下屋苑呎價新高。

此外，再有內地客入市豪宅個案，美聯羅潔儀表示，何文田半山壹號半山徑29號低層，實用面積1,252方呎，屬三房套房連工人套房間隔，最終以1,850萬元易手，折合實用呎價14,776元。據悉，該名內地買家打算在何文田區入市，以便子女就讀區內名校。至於原業主2008年斥1,521.5萬元一手購入，期內升值21.6%。

計及新地送出最高折扣優惠14.75%，1號屋折實後售價為6.98億元，呎價亦達14.98萬元，仍貴過天比高實呎13.35萬元的全港最高洋房呎價紀錄，發展商回贈境外客BSD稅金額達9,624.4萬元，亦為新例後最大手筆。

TWELVE PEAKS 價單盡推

根據TWELVE PEAKS的價單顯示，此12間洋房不設4、13、14號屋，即屋號由1號至15號，實用面積由3,731方呎至4,805方呎，花園面積1,802方呎至4,478方呎，天台面積由719方呎至846方呎，售價由3.934億元至8.191億元，呎價由105,441元至175,735元。

當中早前曾推出招標的11號及12號屋售價分別為4.042億元及4.254億元，實用面積為3,759方呎及3,771方呎，呎價分別為107,529元及112,808元。新地提供11.75%BSD稅務或8.5%的DSD稅務現金優惠，連同選用150日付款獲3%折扣，此盤對本地客最高折扣優惠11.5%，對境外客的最高折扣優惠14.75%。

新地副董事總經理雷震早前接受訪問時已表示，近期山頂新盤成交價不錯，平均呎價逾10萬元，具有指標作用。

翻查資料，此項地皮是新地於2006年12月19日以18億元投得，較底價高逾1.34倍，建築面積呎價42,149元，當時已是創世界紀錄的地王呎價。事隔8年開售，自然要問鼎山頂豪宅寶座。

白加道去年呎價逼11萬

事實上，過去9個月超級豪宅重現天價成交。和黃於去年底推售白加道28號，當中8號屋以7.4億成交，呎價達107,825元，已成為全港洋房次高呎價紀錄。去年底，新地重推壽山SHOUSON PEAK最後24間洋房，當中9號屋呎價達131,887元，已貴過山頂白加道28號的8號屋呎價，但至今9號屋尚未售出。

貝沙灣銀主屋傳1.6億獲洽

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏞) 樓市熱辣辣，帶動豪宅名廈出現巨額成交，昨日盛傳薄扶林貝沙灣5期一間單號屋，屬銀主物業，獲以約1.6億元洽購至尾聲。該單位實用面積達3,589方呎，折合呎價達44,581元。業主於2012年以約1.48億元買入單位，倘成交屬實，今次轉手物業僅升值約8%，料扣除費後僅獲微利離場。

翻查市場資料，物業原由資深投資者施佳龍或有關人士持有，後來因三度承接後無力還款，物業在今年4月淪為銀主盤，最初叫價達1.8億元。

環宇優惠加碼去貨

計29.8萬元置業換樓津貼及家電售價折扣，折實後平均即供呎價11,877元。至於麗新發展昨日推售大坑道339號首批6伙，首日售出1伙，為A座2樓，以折實價9,638萬元連一個車位售出，呎價40,058元。

4房戶再加29.8萬津貼

發展商之一、長實高級營業經理封海倫表示，前晚11時已上載新修訂環宇海灣價單，新優惠於本週六起至8月底生效。至於本週六起推售的20伙4房戶，再加入23.8萬置業換樓津貼及6萬元家電津貼，合共29.8萬元。此20伙4房戶實用面積由854方呎至1,259方呎，售價由978.3萬至2,307.6萬元。

以第1座9樓B室，實用面積854方呎為例，價單售價978.3萬元，計入即供連同其他優惠折扣後，總折扣優惠達152萬元，合約價為826.2萬元，減幅達

15.5%。

長實地產投資董事郭子威表示，環宇海灣至今已售出近1,600伙，套現約108億元。他稱，現時市場仍熾熱，暫時無意加推，不排除未來或會削減印花稅優惠比例。

大坑道339號首日售1伙

麗新發展昨推售大坑道339號首批6伙，根據一手住宅銷售網頁顯示，首日售出1伙，為A座2樓單位，以折實價9,638萬元連一個車位售出，實用面積2,406方呎，呎價40,058元。麗新發展副總裁潘銳民表示，該盤為豪宅項目，銀碼大，要慢慢消化，首日售出1伙屬意料之內。據悉，買家為香港人，成交呎價屬區內高位。他稱，目前亦有準買家洽商其他單位中，相信會陸續有成交紀錄。

7月一手註冊升逾8成

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業表示，隨著樓市氣氛轉活，發展商因而推出多個新盤應市，據土地註冊處資料顯示，7月一手註冊共錄2,503宗，較6月的1,376宗大幅上升逾8成(即82%)，升幅更跑贏大市，數字更連續上升兩個月及創2009年6月後逾5年新高，可見一手交投暢旺。

7月一手註冊共錄2,503宗，較6月的1,376宗大幅上升逾8成(即82%)，升幅更跑贏大市。

伍創業表示，值得注意的是上月一手註冊金額表現更為突出，共錄約293.3億元，較6月的約110.9億元按月升逾1.6倍之外，此數字更創1996年有紀錄以來新高。同時，本年首7個月一手註冊當中，當中有5個月註冊數字均逾1千宗，相比去年首7個月只有兩個月逾千宗，可見本年度之

一手註冊表現較為突出。

伍創業指出，以金額劃分7月份之一手註冊，當中500萬元至1,000萬元註冊佔最多，共錄1,285宗，佔整體一手註冊逾5成(即52%)。不過，以逾2,000萬元註冊按月升幅最為明顯，共錄331宗，相比6月僅錄39宗大幅上升逾7倍，此數字更創2011年11月後新高。伍創業解釋，主因早前九龍站GRAND AUSTIN推出時反應熱烈，而該盤大部分單位為2,000萬元以上個案及於7月註冊登記。

平均註冊額1171萬

此外，伍創業指出，鑑於註冊金額升幅較宗數多的情況之下，故亦因而帶動7月平均每宗一手註冊金額升至1,171.1萬元，重上逾千萬元水平及創過去8個月新高。

居屋買賣創一年新高

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日發表報告指出，本港7月二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)錄得687宗，總值22.09億元，較6月上升9.0%及9.8%，量額齊創十二個月新高。

回顧7月登記，九龍灣麗晶花園及屯門兆康苑各錄23宗買賣登記，並列榜首位置。至於金額最高個案來自鯉魚涌康山花園7座中層B室單位，成交價錄625.0萬元。次高是鑽石山龍蟠苑龍環閣(G座)低層7室單位，成交價錄580.0萬元。第三高是鑽石山龍蟠苑龍環閣(G座)高層7室單位，成交價錄573.0萬元。

上月平均成交額破頂

同時，美聯物業首席分析師劉嘉輝亦表示，近期樓價有所回升，二手居

屋亦見增加，根據該行統計，7月平均居屋成交價約319.6萬元，連續3個月企穩逾300萬元水平外，更是有紀錄以來的新高。

首7月買賣跑贏大市

另外，美聯物業指出，二手居屋今年首7個月註冊錄3,476宗，金額106.1億元，高於去年同期13%及16.2%。雖然近月二手住宅回暖，但整體市場首7個月註冊宗數及金額均未超越去年同期，可見居屋表現為佳。

以屋苑劃分，首7個月註冊量最多居屋屋苑為九龍灣麗晶花園，成交94宗，其宗數甚至超過期內部分著名私人屋苑，如碧堤半島(93宗)、YOHO TOWN(92宗)、康怡花園(88宗)及浪翠園(88宗)等。