



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

一個車位抵兩間新居屋

禮頓山車位 400萬易主破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）香港尺金寸土，不少人正愁400萬元才能「上車」之際，跑馬地一個車位則以400萬元易主，創下全港車位二手價新高。雲集不少名流住客的跑馬地名廈禮頓山一個車位，錄得以400萬元易主，更打破該屋苑早年創下的紀錄，其金額足購2伙將於月底接受申請的免補價新居屋，還「有凸」留作裝修。

上車盤身價都不及一個豪宅盤車位，跑馬地禮頓山一個1樓單號車位，上月以400萬元成交。原業主於2008年以100萬元買入車位，今次轉手物業升值3倍達300萬元。觀乎將於本月接受申請的5項新居屋中，以沙田美柏苑入場價最低，實用371方呎的單位建議入場價低見約187萬元，今次天價車位成交價足以讓上車客連掃兩間，還有26萬元剩下作裝修。

持貨6年升值3倍

據土地註冊處資料顯示，物業原登記於盤占元（POON JIM）及盤黃美嫻（POON MARIA MEI HAN）名下，前者與中海集運（2866）前任非執行董事盤占元中英文姓名相同。至於新買家

為業寶有限公司，登記董事為黃小萍（WONG SIU PING）。

該屋苑近年頻頻出現天價車位成交，單以2013年計，8項車位成交登記中7項就超過300萬元，當中2項更以380萬元締造屋苑紀錄，一度刷新本港二手車位紀錄，其中一個車位更是由中原創辦人施永青沽貨。

天匯車位全港最貴

翻查市場資料，目前全港車位紀錄，由中半山超級豪宅天匯創下，今年5月該屋5樓一個車位，作價424萬元由該業業主一手買入。撇除一手成交，今次禮頓山車位則貴絕全港二手成交紀錄。

位於跑馬地的禮頓山地段優越，旺中帶靜，吸引很多商賈名流置業或入住，包括



禮頓山二手車位紀錄

位置	成交價(萬元)	成交日期
1樓單號	400	2014年11月
2樓雙號	380	2013年8月
2樓單號	380	2013年1月
3樓雙號	365	2013年8月
1樓雙號	360	2014年5月

資料來源：市場消息 製表：記者 蘇洪鏘

■禮頓山去年8項車位成交登記中，有7項就超過300萬元。

資料圖片

有華置主要股東劉鑾雄、中原地產主席施永青、美聯集團主席黃建業、漫畫家馬榮成、俊文珠寶陳氏兄弟等，至於演藝界代表則有鄭美雲、鄭少秋、馮德倫、許志安等。至於涉及貪污案的前政務司司長許仕仁，亦曾租住於該屋苑。

內地人買「洋樓」 澳洲今年最熱

香港文匯報訊（記者 張易）萊坊昨發布《中國對外房地產投資報告》，內文指中國對外房地產投資總額於2009年2014年期間大幅增加，由6億美元（約46.5億港元）增至約150億美元（約1,163.2億港元），主要集中在澳洲、英國、美國的門戶城市，其中澳洲投資總額增長最強勁，今年按年增幅逾60%。

萊坊亞太區投資市場主管Neil Brookes表示，中國政府鼓勵向外投資，內地市場放緩，以及海外市場回報較高，都推動中國投資者積極開拓海外市場。與2012年相比，去年中國投資到澳洲、美國及英國的金額增加5倍，預計今年成交量與去年相若或超過去年。

投資種類趨多元

報告顯示，中國投資者的投資項目日趨多元，由核心寫字樓和住宅開發，至消閒、工業物業皆有。投資地點方面，由過往主要門戶城市轉投到回報較高的主要省會城市，如馬來西亞新山、澳洲黃金海岸、美國洛杉磯和邁阿密。

高級董事及估價及諮詢主管林浩文指，本地地理位置優越及語言優勢對內地投資者有一定吸引力，但樓市「雙辣招」後，不少內地投資者轉而發掘新興投資地點，認為未來本港未必會成為內地投資者對外投資的首選地。

內地人士海外投資熱點

洲份	國家或地區	城市
亞洲	日本	東京
	韓國	濟州島
	馬來西亞	吉隆坡、新山
	台灣	台北
	澳洲	珀斯、黃金海岸、墨爾本、布里斯班
歐洲	葡萄牙	里斯本
	西班牙	馬德里
	英國	曼徹斯特、伯明翰
非洲	南非	約翰內斯堡
北美洲	美國	邁阿密、洛杉磯、三藩市

製表：記者 張易

嵐山再加推 20伙周六賣



■長實劉啓文(中)、何家欣(左)及楊桂玲。記者顏倫樂攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、蘇洪鏘）長實大埔嵐山第II期昨日加推最後31個單位，當中20個標準戶將安排本週六以先到先得方式率先開賣，20伙平均呎價9,771元，計算最多14%樓價折扣後，平均呎價8,403元，其中最低單位屬於2座極低層B室「1+親」的單位組合，928方呎三房單位售價838萬元，毗鄰165方呎開放式單位150.5萬元，折實後售價129.4萬元，屬項目至今推出價單而又安排售出的單位中最平。

長實地產投資董事劉啟文表示，嵐山第II期昨日加推31個單位後，所有標準單位已全數推出。他表示，嵐山第I期、II期至今已一共推出1,147個單位，累積1,037伙，佔推出單位的九成，並套現逾60億元。項目過去兩週開放現樓，並再售出62個單位，套現約3.7億元。當中30個屬於

「1+親」單位組合，11間屬於組合中的大單位。

玫瑰山套現近53億

嘉里旗下九肚玫瑰山將於周五進行新一輪推售。嘉里市場策劃總監吳美珊稱，項目已開價單位達570伙，迄今售出近500伙，套現近53億元；至於最新一張價單涉98伙，總值約10億元，個別單位提價約3%，定於周五開售。

發展商昨天公布與香港電訊合作，推出智能家居服務。據介紹，該盤住戶可享家居自動化服務，以及車牌證系統等；部分特色戶更預算鋪設家居寬頻，戶主更可在屋內召喚升降機。

另外，昨日開賣61伙的會德豐THE PARKSIDE，消息指售出28伙。

經絡：樓花按揭月跌13%

香港文匯報訊 經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓昨日表示，二手供應緊縮以及政治不穩定因素影響，現樓及樓花按揭數字雙雙回落。經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，11月現樓按揭註冊按月下跌7.7%至7,846宗，期內樓花按揭註冊量跌至883宗，較10月減少13.3%。上述數據主要反映9至10月市況，佔領運動開展初段，部分買家暫緩入市，

近日氣氛稍為好轉，一、二手住宅交投逐步回升，料十二月按揭數字將有明顯改善。

今年累計現樓按揭微跌

總結今年首11個月，現樓按揭註冊量累計只有73,179宗，較去年同期的74,494宗減少1.8%，續創2001年有紀錄以來同期新高，至於今年首十個月樓花按揭註冊量累計則達7,329宗，急升五成，創2005年有紀錄以來

同期新高。2014年即將完結，11月的中小型銀行現樓按揭市佔率按月微跌2.8个百分点至31.4%。當月中銀(香港)市佔率進一步升穿兩成，達20.5% (1,605宗)，創2012年6月後的29個月新高，表現一枝獨秀；匯豐銀行排第2，市佔率升1個百分點至18.4% (1,441宗)。

中銀匯豐爭現樓按揭一哥

經絡研究部資料亦顯示，11月樓花按揭錄得883宗註冊，按月下跌13.3%，當中以「GRAND AUSTIN」錄得352宗最多，佔樓花按揭市場比例達四成；其次「環宇海灣」錄得247宗，佔28%；「溱柏」排第三位，錄得69宗，佔8%。

全年物業註冊料破8萬宗

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）臨近年尾，總結今年首11個月的住宅樓宇買賣，錄得57,798宗及3,895.9億元，較2013年全年的50,676宗上升14.1%及30.3%。各類物業中，一手物業今年表現大旺，首11個月錄14,857宗，按年飆升52.3%，並創2009年後新高。一手登記金額更錄得922.7億元，除按年上升74.8%外，更創1996年有紀錄新高，估計因去年實施一手新例，發展商推盤減慢，大量新盤順延至今年開賣。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年一手私人住宅銷情暢旺，大幅提高整體樓宇買賣合約登記宗數及金額，並已經超越2013年全年的總和。整體樓宇買賣合約登記，包括住宅、車位及工商舖，全年首11個月錄73,911宗及4,940.5億元，比較2013全年的70,503宗及4,562.8億元，宗數及金額分別上升4.8%及8.3%。

上月成交降溫

雖然全年數字表現「標青」，但近月受到不同因素拖累，樓市觀望氣氛濃厚，令11月的成交下跌，全月錄得6,457宗及434.9億元，較10月的7,967宗及686.1億元下降19%及36.6%。11月的宗數及金額，是繼2014年4月6,012宗及5月394.9億元後，分別創7個月及6個月的按月新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，展望12月，多個新盤成交個案將註冊登記，帶動一手私樓註冊量回升，二手登記亦料重上4,500宗水平，連同非住宅物業一併計算，12月整體物業註冊宗數預計回升，甚至有力量重上7,000宗。他又指，今年首11個月整體物業註冊量已達73,911宗，連同12月的估計數字，相信今年最終可衝破8萬宗。至於11月二手私宅錄得3,403宗登記，總值203.5億元，按月均下跌16.8%，並結束連續6個月處於4,000宗高水平以上，相信是10月期間受佔中事件影響。按年方面，今年首11個月錄38,929宗及2,149億元，突破去年全年總和的36,406宗及2,094.8億元。新盤成交亦出現下跌，11月錄1,099宗，總值134.1億元，較10月分別下跌35.6%及44%。不過按年計，今年首11個月錄14,857宗及1,613.1億元，比較去年全年總和的9,753宗及922.7億元，大幅上升52.3%及74.8%。

盧吉道建酒店 優化未被接受

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）山頂盧吉道27號文物酒店計劃，業主早前向城規會呈交一份修訂後的方案，將客房數目由17間減少至12間，並提出使用較小型電動車供酒店住客的接送及物流供應，優化消防配套，增加公共教育中心。不過，諮詢期內仍然收到大量反對聲音，約240份意見中，只得約40份支持，其餘約200份都反對該項發展，佔意見比例83.3%。

諮詢期83%意見反對

據城規會文件，反對人士包括居住山頂一帶的資深大律師Adrian Huggins，他認為項目並不環保，反而會增加車流，危及使用盧吉道的行人安全，又認為重建大宅為商業項目對香港來說是一個損失。另外，亦有中西區區議員、山頂居民等遞交反對意見，大約140個意見是同樣的反對內容，批評項目去年9月錯誤獲批，發展會增加交通負荷，亦無助推廣旅遊。

不過，項目今趨改善後亦有不少人士支持，香港環保組織協會、綠色網絡就認為，反對發展盧吉道大宅為酒店，只會促使業主將大宅拆卸，對盧吉道一帶環境毫無裨益，而拆卸重建所產生的建築廢料，遠比改建為酒店更高；又認為盧吉道大宅有百年歷史，且為二級古蹟，現時業主提出的改建發展，有助保留並持續發展。



■盧吉道27號為二級歷史建築。

資料圖片

優質物業出售

金巴利大廈 1/F G室

尖沙咀 柯士甸路15號 約660呎

尖沙咀黃金地段核心
鄰近港鐵站·投資收租回報首選
升值潛力極高

直接業主

9674 3500 吳小姐