

何東花園

起樓每呎可賣16萬 全港最癲

暗標索70億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）上流社會與大眾市民的世界總有落差，同樣一幅地，價錢相差可以是天文數字。昨日山頂「何東花園」用實例告訴大家，差距如何巨大，消息指物業已經暗標放售一段時間，索價高達70億元，下周截標，按項目可建樓面6.2萬方呎計算，其呎價接近11.3萬元。有測量師按此估計，項目日後每呎售價更可能要16萬元的「癲價」，以一個月入2萬元的打工仔，全年不吃不喝不花費，只可以買得起1.5方呎面積的階梯。

曾君堅持不換地保育，兩年前更向政府索價70億元賠償，政府最後被迫宣布放棄將何東花園列為古蹟，業主可以重建地盤。市場消息指，業主近月低調以暗標方式推出項目，已招標一段時間，無獨有偶，暗標叫價亦為70億元，似乎「從那裡跌倒，要從那裡站起」，下周截標，全城矚目。

下周截標 准建11洋房

何東花園位於山頂道75號，地盤面積約12.4萬方呎，重建地積比率約0.5倍，項目2011年曾經獲批准建築圖則，准建11幢洋房，包括1幢3層高及10幢4層高，涉及樓面共6.2萬方呎，以其暗標價計算，單計樓面地價已達112,904元，有望挑戰全港最貴樓面地價。業界人士指，項目歷史悠久，未知地契內是否涉及「one house」的規定，而日後可能要補地價。市傳第一太平戴維斯負責今次招標，但對方至昨晚仍未正面回應。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，雖然項目位處山頂，但望向南區景觀，於山頂區來說並非最優質，故對於市傳叫價70億元，其亦直呼難以置信。他又推算，若項目每方呎樓面地價已經要11萬元，日後出售時每呎售價可能要16萬元，肯定打破全港呎價紀錄，但目前先要等待70億元的價錢是否有人承接。

山頂新盤呎價11萬

他表示，富豪買屋的想法不能用常理去推斷，他們可以因為「一個景觀，一個感覺」，而多用逾億元買樓，故此何東花園即使最後賣出，對大眾市場的影響亦沒有指標作用。雖然如此，但代理指，現時山頂洋房新盤如白加道28號及TWELVE PEAKS，成交呎價亦約10萬元至11萬元，項目單計樓面地價已接近新盤呎價，日後出售時能否承接亦存疑問。

何東花園建於1927年，由知名富豪何東爵士購入後重建，見證着何東家族在港的顯赫歲月。作為被坊間視為何家祖業「三不賣」，何東花園是至今唯一未賣物業（另外兩項物業為尖沙咀東英大廈及灣仔承業大廈，均已賣出及拆卸重建），禁令只對第二代生效，到第三代便自動解除。以中國文藝復興風格興建的何東花園，2009年9月被評為一級歷史建築，業主立即反對，時任發展局局長林鄭月娥曾就保育問題，與業主會面六次，都未達成協議。

及後，政府啟動將物業作為法定古蹟程序，業主何勉君提出上訴，並向政府索償，及至2012年12月4日，特首會同行政會議決定，何東花園不列法定古蹟，可以進行拆卸工程。物業去年中開始清拆工程，其後一直有傳業主打算放售，初時索價40億元至45億元，其後近日大幅度提高叫價至70億元，有業界推測此舉更大幅度在於測試市場反應。

洋房	實用面積	成交價(億元)	實用呎價(元)
山頂普樂道10號 (前天比高重建項目)	5,989	8	133,578
山頂歌賦山道3號	5,145	6.5	126,336
山頂何東花園	約62,000(可建樓面)	70(叫價)	112,904*
南灣道35號	7,294	8.08	110,776
山頂加列山道12號	3,771	4.13	109,424

*樓面地價
製表：記者 顏倫樂



■何東花園 資料圖片

迷你盤瘋了 177呎售385萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）細價樓瘋癲，市區迷你戶開價尤其駭人。港島區兩個全新單幢樓昨日同日開價，西營盤德輔道西AVA128公開首批30伙價單，最細177呎開放式戶折實入場費385.5萬元，折實呎價21,780元，成為全港最貴入場費的200呎以下迷你戶。至於鴨洲洲南首批50伙價單之中，最細1房戶實用面積320方呎，折實入場576萬元，呎價折算為1.8萬元，比區內二手平均呎價1.4萬元更高。

AVA128折實呎價21660

作為資深投資者盧華旗下集團首個住宅項目，西營盤AVA 128昨早公布首張30伙價單，單位實用面積由177方呎至296方呎，全部為開放戶，售價由410.4萬元至648.7萬元，呎價由20,905元至26,085元，發展商提供90天即供付款照售價減6%，折實售價由385.8萬至609.8萬元，平均折實呎價21,660元，比同區新盤1.6萬至1.7萬元貴約30%。當中10伙為177方呎全港最貴迷你戶，售價由410.4萬至461.7萬元，呎價由23,186元至26,085元。

參照近期開盤的市區迷你戶，上月推售的長沙灣曉悅實呎193方呎單位的折實入場費才269萬元，而計劃明晚推售的土瓜灣利·港灣18，面積210方呎單位折實亦只為350萬元入場，可見現時細價樓當旺，售價何等駭人。

該集團旗下的HOQUEEN INDUSTRIES LTD項目經理蔡仁輝指出，AVA 128有機會於下周開賣，每人可入2票，示範單位已於昨日下午開放，會視乎反應加推。他估計，全盤63伙市值逾3億元。

倚南貴同區二手近3成

另一新盤，恒地發展的鴨洲洲南公布首批50伙價單，實用面積由320方呎至675方

呎，售價由654.6萬元至1,422.1萬元，呎價由17,984元至25,377元。發展商提供最多12%折扣優惠，當中最細1房戶的實用面積為320方呎，折實入場亦達576萬元，折算呎價達1.8萬元，比區內二手平均呎價1.4萬元還要高。該盤將於12月14日先推售其中30伙。

維港峰示位明日開放

此外，英皇國際於西環維港峰亦快加入戰團，該集團執行董事張炳強昨表示，維港峰會於明日開放示範單位予公眾參觀，有機會同步開價。

長實地產投資董事劉啟文昨亦表示，於本周六原價加推大埔嵐山第1期22伙，平均呎價10,121元，發展商提供最多13%折扣，折實平均呎價8,805元，當中包括9對「1+親」組合，折實入場901.8萬元，3房戶折實入場670.8萬元。趁聖誕節來臨，長實於本周六起至明年1月4日止首15名買嵐山第1期「1+親」及4房戶買家，可獲送雙人5日4夜台中千色之旅。據了解，嵐山I及II期至前日止已售出1,055伙，套現61.4億元。

筲箕灣遠晴封盤放租

眼見細單位租務活躍，協成行董事總經理方文雄昨表示，集團決定將筲箕灣遠晴封盤，保留最後30伙留作收租，當中28伙分層單位意向租金2.5萬元起，以D室兩房戶為主，而兩伙頂層複式單位意向租金10萬元以上。

永泰地產發展執行董事兼營業及市場總監陳玉成昨表示，銅鑼灣理華20樓B室，一個實用面積383方呎1房戶以962.1165萬元成交，呎價達25,121元。據悉，買家為港島南區業主。該盤於過去一個月內共售出7伙，套現逾8,501萬元，他稱，會因應市場需求考慮加推高層單位。



■西營盤AVA 128的296方呎開放戶裝修示範單位。 記者 梁悅琴

2迷你新盤推售資料

樓盤	西營盤AVA128	鴨洲洲南
首批價單	30伙	50伙
實用面積	177-296方呎	320-675方呎
售價	410.4-648.7萬元	654.6-1,422.1萬元
呎價	20,905-26,085元	17,984-25,377元
折扣	90天即供減6%； 建築期提早於簽約約180日內清還獲4%現金回贈； 簽約約181至360日內清還獲2%現金回贈	90天即供減8%； 於明年1月31日或之前簽約約獲4%印花稅津貼
折實售價	385.8-609.8萬	576-1,251.4萬
開售日期	下周內	12月14日
推售單位	未公布	30伙

製表：記者 梁悅琴

一手登記豪宅創新高

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，11月價值一千二百萬元以上的豪宅(包括一手及二手)買賣合約登記錄得481宗，總值135.41億元，較10月的832宗及225.33億元下跌42.2%及39.9%。惟值得留意是，今年一手豪宅累計宗數經已創下1996年有記錄以來的19年歷史年度新高。

回顧11月，一手豪宅買賣合約登記錄得270宗，總值77.83億元，較10月下跌53.0%及50.3%。至於二手錄得211宗，總值57.58億元，下跌17.9%及16.4%，宗數創五個月新低。

柏傲山上月102買賣最多

上月買賣登記宗數最多的豪宅為北角柏傲山，錄102宗，總值28.68億元。何文田傲名錄23宗，位列第二，總值5.84億元。沙田玫瑰山錄22宗，排名第三，總值3.27億元。

今年首十個月一手豪宅買賣合約登記錄得3,000宗，總值806.25億元，較去年全年的1,774宗及456.79億元，分別大升69.1%及76.5%。當中，一手宗數突破2010年的2,999宗高位，創下1996年有記錄以來的十九年歷史新高。

柯士甸道舊樓底價拍出

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）今年4月才申請強拍的柯士甸道舊樓項目，因業權問題相對簡單，短短半年多時間即批出強拍令，昨日進入強拍程序，為史上最短的一次強制拍賣流程。帝邦發展執行董事邱騰達昨現身強制拍賣場合，在「無對手」情況下，以2.869億元投得物業，日後將重建酒店，地積比率12倍，可建樓面68,664方呎。

邱騰達及相關人士去年底購入柯士甸道148至150A號，地皮面積約5,722方呎，但因為148號及148A號涉及業權問題，一名業主失蹤，業主遂於今年3月向土地審裁處申請強制拍賣。昨日拍賣的項目，地盤面積約2,922方呎，樓高5層。

計劃建酒店 總投資10億

邱騰達昨表示，是次為公司首次進行強拍，上述兩地合併後地皮面積約5,722方呎，收購價連地價約6.3億元，連建築費計算，預計總投資額近10億元，將發展為旗下第7間晉逸Butterfly系列精品酒店，提供約200間房，預計2017年落成。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，一般拍賣項目需時逾18個月，是次項目業主於去年底向「波叔」鄧成波買入地盤，再到今年4月申請到完成拍賣程序，只短短1年時間，是有史以來需時最短。

邱騰達為特首辦主任邱騰華胞弟，創立帝邦投資，旗下包括晉逸Butterfly精品酒店，現於本港經營多間精品酒店。



■帝邦發展執行董事邱騰達(左)昨日現身拍賣場，以2.869億元投得物業。 記者顏倫樂 攝

全球新盤港第二貴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）世邦魏理仕昨日發表《全球居住調查報告：國際城市比較》報告指出，香港新盤售價截至10月平均呎價25,662元，為全球第二貴新盤市場，僅次於倫敦新盤的26,364元平均呎價。

報告指出，今年香港私人住宅市場供應預料將按年增加約17%，相等於2,270個單

位。這令全年整體住宅市場供應達15,820個，然而這數目仍然遠低於政府每年20,000個新供應的目標。

供應按年增加17%

由於新盤集中在個別地區，包括元朗、荃灣及沙田，三區佔新供應40%，預料當區樓價將出現輕微變動。

樓市走向 一太睇淡 仲行看跌

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）回顧今年樓價雖然級級跳升，惟外資大行普遍對明年住宅樓市仍抱觀望態度，在辣招仍然生效、預期加息情況下，第一太平戴維斯預料樓價難有升勢，仲量聯行甚至預料明年迎來下調壓力。

仲量聯行昨日指出，政府今年5月放寬雙倍印花稅條款，延長退稅差額期限，這措施對一手住宅尤為有利，並帶動整體樓市氣氛。住宅每月成交宗數由1月至5月的平均逾4,000宗，增至6月至11月的6,000多宗。至於受「辣招」影響最大的豪宅市場成交亦見回升，但近七成為一手成交。

仲量聯行香港董事會總經理曾煥平表示，今年香港住宅樓市仍然由用家主導，一手市場仍

為焦點，預料明年這市況將會持續。雖然有加息的可能，但料不會對樓價構成太大衝擊，因為這影響會被建築費上升所沖，預料一般住宅樓價將會持平至跌5%。

用家主導明年持續

他認為樓市仍存隱憂，例如過去一年政府招標的土地的中標價明顯下跌，往往反映發展商對未來四、五年樓市前景看法。但假如利率維持低水平，則明年樓價有機會一升也不足為奇。

至於第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部主管盛世民表示，由於在多項「辣招」為樓市降溫下，豪宅價格的前景仍未明朗。而且短期內可能加息的消息亦壓抑樓市價格上升，預料明年樓市價格將會保持平穩。



麗新發展(0488)副主席周福安在股東會後稱，集團會考慮競投將於本周五截標的鯉魚門地皮，主要由於地皮環境理想，加上集團區內的住宅項目已沽清，故考慮入標。至於下周五截標的大嶼山長沙地皮，仍在研究中。

麗新研投鯉魚門地皮

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）麗新系多間公司昨天舉行股東會，麗新發展(0488)副主席周福安在股東會後稱，集團會考慮競投將於本周五截標的鯉魚門地皮，主要由於地皮環境理想，加上集團區內的住宅項目已沽清，故考慮入標。

至於下周五截標的大嶼山長沙地皮，仍在研究中。周福安稱，集團會繼續物色地皮，對於來年地價走勢，他認為要視乎地點，港島地價持續平穩，不過較遠地區的地價或會衰退。而近期不少新盤銷情不俗，預料明年樓價會至少維持穩定，而早前內地宣布減息，料消息對業界亦有利好因素。

集團早年合組財團以逾28億元鉅額投得的將軍澳地皮，周福安稱項目目前已動工，預計於2016年才會推售，需視乎預售樓花審批進度；觀乎今年區內的新盤每呎造價達1萬元以上，有信心項目可達相若水平。

「佔中」衝擊甲廈有限

被問到「佔中」行動對旗下甲級商廈衝擊，周福安稱「無咁大影響」，旗下中環環行大廈已全數出租，而按上財年比較租金有15.7%增幅。