

# 本港第二貴 白加道31號D屋易手 大劉山頂買金屋 呎價12.65萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)山頂豪宅頻現天價成交。華人置業(0127)大股東劉鑾雄上月底以4.2億元向理文造紙(2314)主席李文俊購入山頂白加道31號D屋，實呎價126,544元，創下本港洋房成交呎價次高紀錄。此交易最傳奇的是白加道31號原本便是由劉鑾雄私人發展，如今劉鑾雄回購此項目中最大面積的一間洋房，耐人尋味。早於2006年劉鑾雄將其持有的白加道31號A屋轉贈予紅顏知己呂麗君名下。

白加道背靠太平山，正面望維多利亞海海景，加上位處霧線以下，春天較少被大霧籠罩。在山頂區之中，白加道馬路屬較寬闊，且大部分物業享有極高私隱度，因此一向深受名人歡迎。

## 李文俊持貨8年賺2.44億

土地註冊處資料顯示，理文造紙主席李文俊家族持有的山頂白加道31號D屋，實用面積3,319方呎，花園連私家泳池面積3,196方呎，於上月底以4.2億元易手，實用呎價126,544元。登記買家為劉鑾雄(LAU LUEN HUNG)，與華人置業前主席「大劉」劉鑾雄姓名相同。李文俊家族於2007年2月以1.76億元購入上址，持貨約8年，一直作自用，轉手賬面獲利2.44億元，期間物業升值1.39倍。

白加道31號為華人置業所發展，於2003年興建，由4間獨立洋房組成，私隱度高，每幢洋房備前後花園及天台。白加道31號A屋原業主就是華置前主席劉鑾雄，他於2006年將物業轉贈予紅顏知己呂麗君名下。

## 銀主B屋重歸楊家誠名下

至於原由前英冠球隊伯明翰班主楊家誠持有、4年前

全港最高成交呎價洋房				
樓盤	實呎	成交價(元)	呎價(元)	成交年份
山頂普樂道天比高10號屋	5,989	8億	133,578	2011年
山頂白加道31號D屋	3,319	4.2億	126,544	2015年
山頂歌賦山道3號	5,145	6.5億	126,336	2013年
山頂加列山道TWELVE PEAKS 6號屋	4,241	逾5.06億	119,323	2015年
山頂加列山道TWELVE PEAKS 7號屋	4,327	逾4.91億	113,634	2015年
港島南區南灣道35號	7,294	8.08億	110,776	2014年
山頂加列山道TWELVE PEAKS 12號屋	3,771	逾4.12億	109,424	2014年
山頂白加道28號的8號屋	6,863	7.4億	107,825	2013年
山頂加列山道TWELVE PEAKS 11號屋	3,759	逾3.92億	104,303	2015年

資料來源：發展商樓盤網頁及市場 製表：記者 梁悅琴

山頂白加道31號大部分物業享有極高私隱度，一向深受名人歡迎。

資料圖片

一度淪為銀主盤的山頂白加道31號B屋大宅，繼去年7月初市傳獲準買家出價2.5億元承接後，發展繼續峰迴路轉。楊家誠與銀主永亨銀行已達成協議，暫緩執行收樓令，大宅再歸楊家誠名下。

至於白加道31號C屋於2007年9月以1.78億元售出，該屋曾作示範單位，附連總值1,500萬元的裝修及傢俬。

## 新地山頂豪宅兩月3成交

近月來山頂區交投及租務均暢旺，且屢現天價呎價成交個案。新地旗下山頂加列山道12號的TWELVE

PEAKS，於短短1個多月售出3間洋房，其中6號屋於上周以折實價逾5.06億元售出，呎價達119,323元，如今排行本港第四高呎價洋房紀錄。至於該盤於上月亦以折實價逾4.91億元售出7號屋，實呎價達113,634元，躋身全港呎價第五貴洋房。

美聯物業山頂南區首席助理聯席董事方富義表示，今年1月山頂南區成交量共有29宗，按月上升1.33倍，總價達67.55億元，打破近年單月成交總金額紀錄，相信與何東花園以51億元成交、紅山半島拆售及TWELVE PEAKS推售有關。租務交易1月共錄得38宗，按月上升52%，總月租金額約670.78萬元，按月升1.72倍。

# 新地70億發展天榮站 實呎料售1.2萬



港鐵天榮站項目經歷三次招標，終由新地投得。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫榮、梁悅琴)曾兩度流標的港鐵天榮輕鐵天榮站項目，第三次招標碰上樓價急升的好時機，終於賣得出不用「楔灶餅」。港鐵昨公布批出天榮站項目給新地，連同天榮站項目在內，新地於同區所持有的土儲至少可建約4,500伙，名副其實是「天水圍大地主」。新地於昨晚宣布會斥資70億元發展地盤，以此推算，有測量師預料項目未來實用面積呎價將達每呎逾1.2萬元。

## 可建1500伙 2021年竣工

新地副董事總經理雷霆昨表示，天水圍輕鐵天榮站項

目位處天水圍市中心，靠近交通總匯及市鎮公園，將發展中小型住宅為主，投資額預算約70億元。港鐵公布資料顯示，項目佔地約196,249方呎，最高可建樓面約982,280方呎，其中2,207方呎樓面屬商業用途，提供單位1,500伙，平均單位面積653方呎，預期2021年竣工。

韋堅信測量師行估值董事林晉超表示，天水圍一帶屬上車盤地區，相信天榮站項目將建細戶，估計新地或會申建更多單位伙數，最終或多於1,500伙約一成，升到1,600伙至1,700伙。他又指，對於新地中標不感意外，因新地在該區土儲眾多，且屬大型發展商，同一區多個

地盤發展較易控制成本。另外，綜合理想城市集團及高璋環的測量師估計，地皮日後每呎實用呎價將過萬元，甚至有可能超過1.2萬元以上。

## 土儲多成「天水圍大地主」

新地去年以近42億元投得天水圍濕地公園旁兩幅官地發展，其單位數量已達2,470伙，今次再下一城投得天榮站項目，雖然港鐵及新地均未公布中標價錢，但若以市場估值約1,600元或1,700元計算，地價約15.7億元至16.7億元，即3地單計地價已近60億元，以發展商過去公布的投資額計算，3地合共總投資額高達230億元。

值得注意的是，這還未計及同系天水圍站旁邊一幅可建512伙的住宅用地，4地合共可建單位近4,500伙，稱為「天水圍大地主」可謂當之無愧。根據港鐵招標條款，新地日後需與港鐵分紅，分紅比例至少10%以上，並須支付2.5億元輕鐵站臨時搬遷工程費用，搬遷時間訂為21個月(1年9個月)。

天榮站項目招標過程相當曲折，曾有兩次流標紀錄。2013年首次招標時，因補地價金額太貴收得「零標書」，去年初第二次招標汲取教訓，簡化招標條款重推，最後收回3份標書，但依然未到價流標。其後政府更曾提出改建居屋，惟不了了之。今次第三次招標收4份標書，終於獲新地承接，但因港鐵透明度低，市場未能得知新地的出價金額。

連天榮站項目在內，港鐵本財年已成功招標賣出4個地盤的發展權，合共提供約8,400伙，對政府供應達標起鼓舞作用。本季政府還將推出日出康城第7期，提供約1,200伙及商場部分，全年總供應量將推至9,600伙。

港鐵發言人昨補充，上周城規會批准將軍澳日出康城可建單位增加4,000伙，其中新地已投得發展的4期項目將由原來的1,600伙增加600伙至2,200伙，增幅約37.5%，平均單位面積由823方呎，減少至598方呎。目前已推出的6期一共可建1.42萬伙，餘下地盤將分成6期至7期推出招標，涉及1.13萬伙。

# 火炭工廈地廠 2400萬放售

香港文匯報訊 傳統工業區陸續轉型，工廈地廠單位用途更多元化，火炭工業區工廈鄰近民生地段，租賃市場具一定吸引力。美聯工商助理營業董事陳德安表示，該行現獨家代理華生工業大廈地廠單位放售事宜。單位面積約4,852平方呎，物業交吉放售，意向價約2,400萬元，折算平均呎價約4,946元，屬市場價格。

物業同時放租，意向月租約85,000元，呎租約17.5元。華生工業大廈位於火炭黃竹洋街，為火炭工業區中心地帶，物業門面寬闊，地廠門前馬路亦可上落客，方便客貨車駛入。



湯文亮在網上撰文指細價樓會在3個月內爆煲。

資料圖片

# 湯文亮料細價樓3個月爆煲

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)細價樓近期升勢極急，惹起全城關注，不少業界人士發出警報，提醒市民入市要注意風險。精於物業投資的紀惠集團行政總裁湯文亮，昨亦於其「地產博客」網上平台上發表一篇《細價樓將會在3個月內爆煲》的文章，建議政府應管制財務公司的借貸，之後再推「租金管制」，壓抑細價樓租金令樓價不會急升。

## 萬二「四按」物業高危

湯文亮文章中提到：「官員對於細價樓狂瀾可以說是一籌莫展，唯一可以做就是推出租管，希望可以壓抑細價樓租金而令樓價不會急升。不過，租金管制不但是最後一着，如果稍為處理失當，這個政府在『佔中』後所得到的民望將會失去。」他認為如果推出租管，應該集中在細價樓，以及以5年為限期，不過，在推出租管之前，應該管制財務公司。

他又用「雨後春筍」來形容財務公司的增長速度，「2009年，全港只有300間財務公司；今日有1,200間」。假設每一間財務公司最少有10個四按物業，即市場上最少有12,000個四按物業，這是一個火藥庫。「莫講話樓價下跌，就算平穩仍會引發危機，我認為快則3個月，慢則6個月，這個危機一定會爆發。」

## 推租管前要先三思

文章結尾說到：「如果政府不了解實情，官員在情急之下昂然推出租管，樓價會即時借勢向下，所有小業主均會怪責政府，以及我這個曾經提出租管的人。」他重申：「無論是否管制財務公司，是否推出租管，樓市在3個月內必定轉勢，政府現時只要學物業投資者，『等』便可以得到想要的結果，想快一些，管制財務公司，在這之前，千祈唔好推出租管。」

文章昨晚瀏覽人次已達15,853人，並有

近90個回應，網友Peter Paker說：「我贊成應管財仔，以免濫借，但租管應可免則免，最終一定出現更嚴重的缺盤，有史為證。」網友百合認為：「其實樓市確實已到了極度危險的地步，只不過因為全球低息，股市又唔穩陣，唯有買物業來抵抗通脹，一旦加息，問題就會即刻顯現，相信政府唔夠膽買貨貿然出招……但肯定研究緊如何防止爆煲……」

# 中美料成今年倫敦最大投資者

香港文匯報訊 國際房產顧問第一太平戴維斯指出，中國和美國的資金將在2015年為倫敦商業地產市場帶來重大影響。在2014年來自中國投資者的國外投資額為22億英鎊，高於來自歐洲各地的買家。

第一太平戴維斯數據顯示，去年投資倫敦市場的資金高達210億英鎊，其中146億英鎊來自外國買家，佔總投資額七成。分析指，美國投資者共花費34億英鎊、中國投資22億英鎊、卡塔爾投資12億英鎊；2013年的主要投資者科威特投資21億英鎊、新加坡投資17億英鎊，以及香港投資7.85億英鎊。

## 料有後續投資活動

中國人壽是去年最大的投資者之一，購入位於Upper Bank Street 10號的大樓。中國投資者是亞洲區中最大的購買集團，發展商例如上海綠地、平安信託和中國海外發展均有購買物業。第一太平戴維斯發現，這些投資者不只著眼於單宗交易，預料之後會有更多投資活動。美國投資者包括黑石集團、Kennedy Wilson和漢斯已有一些較大額的成交，例如Alban Gate大樓、白金漢宮路111號和卡伯特廣場25號。北極星公司首次於英國投資就購買位於沃金的物業，之後再購入一份價值11億歐元的投資組合，當中包括4個位於倫敦的物業；其他第一太平戴維斯代理的新投資者，分別來自台灣、土耳其、新加坡、以色列以及也門。

第一太平戴維斯跨境投資部董事Rasheed Hassan表示：「債務是一個主要因素，影響國際投資者，交換利率下跌及導致貸款人競爭加劇，令借貸成本下降。除此之外，對租務市場的信心亦令租金平穩上升。同時這些推動因素亦進一步刺激拉動因素，如債券市場的回報會影響其他地方的房地產及經濟不穩定。」

第一太平戴維斯中國資本市場專家Eric Zhao補充：「投資英國市場的中國投資者主要是發展商和保險公司。現在中國頂尖的發展商正面臨着本地市場挑戰及全球品牌的需要。中國放寬對海外投資的限制後，保險公司開始在國外尋求多元的巨額投資。目前我們看到中國頂尖企業已經有所行動，估計之後會有更多企業跟隨。」

第一太平戴維斯倫敦市中心主管Stephen Down評論：「雖然更多的外來資金會令交投保持在高水平，但極少數國際機構投資者願意回到原本的收益水平。現時英國優質物業的租金回報已跌至4%或以下，例如聖瑪莉艾克斯30號大樓及聖占士廣場6號的Rio Tinto HQ。租金會否進一步增長將影響投資者的行動，特別是優質地段的租金。但目前對中國投資者而言，他們對租金回報的門檻將不低於4.5%。」

# 慧安園高層扣SSD賺逾百萬

香港文匯報訊 樓價高企，二手盤成交創新高價不絕。美聯物業黃少明表示，將軍澳慧安園有業主持貨一年多趁機沽貨套現，以578萬元沽出高層戶，扣除10%額外印花稅，賬面仍賺逾百萬元。上述成交單位為慧安園2座高層C室，實用面積約502方呎，屬3房設計，獲同區分支家庭以578萬元承接，實用呎價約11,514元。原業主於2013年10月以約412萬元購入，扣除10%額外印花稅，是次易手賬面獲利約108.2萬元。

## 首都錄呎價新高成交

面對樓價高企的賺幅，業主往往難抵吸力，趁高位放貨。美聯物業劉卓豪表示，有業主趁樓價高企，伺機沽貨套現換樓，日出康城首都3房戶錄得成交，造價約620萬元，實用呎價約9,104元，創同類呎價新高。成交單位為日出康城1期首都1座左翼高層B室，實用面積約681方呎，屬3房1套間隔，向西南，以620萬元易手，實用呎價約9,104元。原業主2012年9月以約490萬元購得，現轉手賬面賺約130萬，物業期內升值約26.5%。

## 牽晴間2房戶新高價沽

新界細銀碼貨源買少見少，粉嶺牽晴間兩房戶創同類新高。美聯物業周志強表示，該行剛促成一宗牽晴間兩房戶成交，用家早前睇樓經歷多次爭盤，一直未能成功入市，見上址合適，遂快速拍板接貨，成交價約415萬元，創屋苑同類新高價。剛易手的牽晴間為6座中高層E室單位，實用面積約393呎，兩房間隔，以約415萬元成交，折合實用呎價約10,560元，屬同類戶型新高呎價。原業主是次轉售賬面獲利約258萬元。市區藍籌屋苑同樣受惠樓價新高，中原地產王志林表示，臨近農曆新年，大市交投步伐開始減慢，部分業主提早「收爐」，待半年重新制定沽貨策略，令屋苑盤源進一步減少，幸優質戶承接力未減，更以新高價易手。最新促成一宗黃埔花園成交，單位為11期13座高層F室，實用面積639平方呎，早前開價860萬元，現以同類單位新高價855萬元沽出，實用呎價13,380元。原業主賬面獲利505萬元離場，單位大幅升值1.4倍。