



中國雙喜特約之文匯財經

雙喜文化傳播

袁天凡傳 15 億沽山頂巨屋

呎價 15 萬元 問鼎屋地王

香港文匯報訊（記者蘇洪鏘）美國加息陰霾逼近，樓價高處不勝寒，不過卻無礙超豪盤市場交投，山頂再傳出天價成交。昨天市傳金融界猛人袁天凡名下位於山頂白加道 22 號的大宅以 15 億元巨額易手，倘成交屬實，可建樓面呎價將高達 15 萬元，問鼎全港最貴呎價的屋地王。



■袁天凡及其妻李慧敏在金融界享負盛名之餘，投資物業亦遠近馳名。資料圖片



■白加道 22 號曾是比利時駐港總領事官邸。資料圖片

全港屋地呎價排名榜

項目	可建樓面 (方呎)	成交價 (億元)	呎價 (元)
山頂白加道 22 號	9,890	15	151,668
山頂普樂道 10 號	5,989	8	133,578
淺水灣南灣道 35 號	7,294	8.08	110,776
南區深水灣道 3 號	8,730	8.88	101,718
山頂何東花園	約 62,000	51	82,258

資料來源：綜合市場資訊 製表：記者 蘇洪鏘

山頂白加道位置優越、私隱度高，雲集不少政商猛人落戶，昨天市場消息傳出，白加道 22 號物業新近以 15 億元易主。項目佔地 19,780 方呎，上蓋洋房面積 9,890 方呎，倘成交屬實，呎價達 151,668 元，勢刷新本港最貴屋地呎價新高，較同區普樂道 10 號維持近 4 年的 13.4 萬元現有紀錄高出 13.5%。

持貨 15 年賬面賺逾 13 億

翻查市場資料顯示，袁天凡與其妻李慧敏於 2000 年，斥資 1.635 億元購下前身是比利時駐港總領事官邸的白加道 22 號物業，附有小樹林及草地。袁氏持貨至今已達 15 年，倘物業落實以 15 億元易手，物業期

內將勁升逾 8 倍、賬面賺逾 13 億元。袁天凡在金融界享負盛名，作風卻一直低調，近年鮮有接受傳媒訪問。袁氏早年以 34 歲之齡出任聯交所行政總裁，及後過橋電盈擔任副主席。其妻李慧敏亦為銀行界重量級人馬，身兼多項要職，包括恒生銀行副董事長兼行政總裁、香港上海匯豐銀行董事、和記黃埔獨立非執行董事及太古獨立非常務董事等。

妻李慧敏逾 3.7 億購做璇

夫婦倆向來對物業投資素有心得，李慧敏月初就以逾 3.7 億元購入東半山做璇 6 樓單位，呎價達 7.2 萬元。以今次市傳成交價 15 億元計算，夠買 4 伙有餘。

近年山頂屋地每有成交均引來市場矚目，今年初山頂道 75 號何東花園就以 51 億元天價易手，成為歷來最貴屋地。而在 2010 年恒地李氏家族就以 18.2 億元購入白加道 35 號屋地自用，而今次白加道大屋市傳以 15 億元成交，僅次於前兩者，名列屋地成交價第 3 名。

山頂白加道向來是超豪盤地段，區內業主非富則貴。坐落 3 號地段有美國總領事官邸，位處 11 號地段的是駐港解放軍三軍司令官邸，而 15 號地段則為政務司司長官邸。商界方面，白加道 14 號為田北俊居所；23 號至 27 號的 Cragside Mansion 為東亞李國寶、潘迪生、陳方安生家族及彩星陳俊豪等居所；43 號房屋為黃克競家族居所。

港人置業 加息陰霾增

香港文匯報訊（記者蘇洪鏘）市場預期美國加息的步伐越趨逼近，昨日公佈一項調查顯示，逾六成受訪者認為加息會影響其置業部署，較今年初同類調查的結果顯著增加。雖然預期潛在房屋供應增加，不過逾半受訪者並不認為樓價會因而受動搖，同時有逾六成人認為下半年樓價仍會升最高一成。

地產網站 GoHome.com.hk 於 7 月以網上問卷形式，總共訪問近 3,000 位市民，了解市民對未來 6 個月樓市去向的看法。有 62% 受訪者認為，加息會影響其置業決定；反觀該機構對上一次於今年 1 月進行的同類調查比較，當時有約 50% 受訪者認為，即使銀行加息亦不會改變置業決定。iProperty 集團香港總經理羅雪欣指，今次調查結果出現逆轉，反映市民對息口走勢愈來愈敏感。

調查：逾 60% 人料樓價續升

政府新近公佈未來 4 年將有逾 8 萬伙潛在供應，創歷史新高，不過有逾 52% 受訪者認為，今年下半年樓價不會因未來私樓落成量增加而受影響。值得注意的是，在其餘近 48% 認為私樓價格將受落成量影響的受訪者之中，有逾 42% 人士（即整體受訪者約 20%）估計樓價會不跌反升。調查又顯示，高達 91% 受訪者認為本港樓價過高，但同時仍然有逾 60% 人士認為，下半年樓價會持續上升，普遍估計升幅約 5% 至 10% 不等。

近月不少發展商推出「迷你戶」招徠，有約 66% 受訪者認為，「迷你戶」會進一步將樓價推高。不過，有逾 71% 人士表示，即使「迷你戶」的售價在其負擔能力範圍內，亦不會購入。

四大 5.4 億中標元朗地 超預期上限 34%



■有業界人士預計元朗牛潭尾項目未來呎價可能要 2.5 萬元。

香港文匯報訊（記者顏倫樂）新界西北今年以來地價接連破頂，繼早前元朗站項目每呎地價創新高後，政府昨日公佈元朗牛潭尾洋房地由賭王四太梁安琪旗下公司中標，造價 5.48 億元，每呎樓面地價高達 12,119 元，高市場上限價 34.7% 外，更創新高西北每呎樓面地價新高。發展商指，預計總投資 10 億元興建 10 間至 13 間獨立屋。以總樓面

推算，每間屋面積約 3,000 方呎至 4,500 方呎。地政總署公佈，牛潭尾洋房地由新福運貿易有限公司中標。公司註冊處資料顯示，公司董事包括恒隆前執行董事吳士元及高嘉代理人有限公司。據了解，尚嘉 (L'Avenue) 為賭王四太梁安琪近月成立私人投資公司，負責管理四太旗下物業、部分股票及其他不同投資，由吳士元管理。

擬投資 10 億建 13 獨立屋

尚嘉國際控股行政總裁兼執行董事吳士元昨日回覆本報查詢時，坦言今次為公司首次在香港中標地皮，預計連地價總投資約 10 億元，將興建 10 間至 13 間獨立屋。他指，項目合乎公司的發展方向，因為尚嘉新成立，希望打造品牌，今次項目亦計劃興建高檔豪宅。

牛潭尾項目位處新潭路與碧豪苑第一街交界，地盤面積 94,228 方呎，以地積比率 0.48 倍發展，最高可建樓面 45,220 方呎，地皮上所建屋宇不得高於 3 層及 9 米。翻查資料，市場之前對地皮估值介乎 2 億元至 4.07 億

元，樓面地價約 4,423 元至 9,000 元，今次成交價竟達每方呎 12,119 元，高市場上限價 34.7%，令不少測量師大跌眼鏡。對此，吳士元認為，市場預測只是對地皮的一個推測，而公司計數後，認為項目造價合理。

理想城市集團企業估值部主管張聖典直言對地皮成交價「計唔到數」，發展商未來要有合理利潤，每呎售價可能要 2.5 萬元，但該帶現時洋房每呎售價才 8,500 元至 1.2 萬元左右，故相信洋房可能自用或收租等。

售價或貴同區現樓逾倍

事實上，地皮上周五截標才收 4 份標書，市場反應差。張聖典說，用地貼近公路之餘，地政總署並要求中標者負責進行一系列環境及煤氣輸送管道風險評估。再者，地皮下方為廣深港高鐵途經地段，對建築物及工程有所規限，都令發展商放棄入標。

被問到地皮日後會出售還是收租，吳士元說，這一刻購入地皮是打算出售，但數年後市況可能變化，而且公司實力足夠，即使收租亦無問題。

新界西樓價追落後 7 月升 4.2% 贏大市

香港文匯報訊 新地高價奪元朗站項目後，新界西北成市場焦點。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，新界西樓價擺脫按壓後發力反彈，追回落後。7 月單月新界西 CCL Mass 升 4.2%，升幅顯著高於中原城市大型屋苑領先指數 CCL Mass 1.7% 的升幅，並壓過港島（升 3.2%）、新界東（升 2.1%）及九龍（跌 1.2%），帶領整體樓價上升。

中原：升市火車頭

從今年首 7 個月來看，新界西樓價累升 12.2%，高於全港整體 10.8% 的升幅，並壓過新界東（升 11.4%）及九龍（升 7.5%），僅次於港島（升 13.5%）。該行料未來新界西樓價走勢依然強勁，力追早前落後的升幅，有望取代港島區，成為全年升市火車頭。

上半年新界西樓價升幅明顯落後大市，累積升幅僅 7.7%，落後全港整體升幅 8.9%，反映新界西備受樓按困擾，樓價升幅明顯受壓。港島區及新界東的樓價升幅明顯跑前，分別累升 10.0% 及 9.2%。而九龍區的樓價則緊貼大市，上半年累升 8.8%。

屋苑方面，7 月單月升幅跑贏大市的屋苑包括嘉湖山莊（升 12%）、新屯門中心（升 10.2%）、浪翠園（升 8%）、愉景新城（升 5.4%）及柏慧豪園/豪庭等（升 4.8%）。這批屋苑上半年升勢明顯受阻，升幅落後大市，上半年分別僅升 3.5%、6.9%、4.5%、6.9% 及 0.5%。

海港：港酒店業貢獻降

香港文匯報訊 海港企業 (0051) 昨日公佈，上半年盈利為 5.96 億元，較去年同期 4.85 億元增長 23%，每股基本盈利為 0.84 元，中期股息每股 14 港仙。扣除投資物業重估盈餘後，核心盈利增加 24% 至 5.72 億元。

集團指，香港酒店業及零售業經營環境困難，其在香港的酒店及投資物業貢獻下降，馬哥孛羅香港酒店平均入住率下降至 78%，平均房租亦下跌 7.1%，定價壓力預期在未來數月持續。至於美利大廈的總承建工程合約於 5 月批出，酒店計劃於 2017 年下半年收業。

受星光行多個區域正進行翻新及零售消費疲弱拖累，投資物業分部收入下跌 10% 及營業盈利下跌 13%。集團的投資物業組合期內產生的重估盈餘淨額 2,400 萬元。

集團指，內地項目蘇州時代上城分期數落成，利潤高於平均水平，提高集團盈利，惟常州馬哥孛羅酒店在市場疲弱的境況下經營，穩定前的營業虧損將影響酒店分部業績。

東環低座全幢標售

香港文匯報訊（記者梁悅琴）新盤旺場，新地趁勢以招標形式推出東涌東環低座 3 號住宅大樓全幢 5 伙，目標價 5,500 萬元或以上，呎價達 17,065 元，若成交將創同區售價新高，同時亦以原價加推何文田天鑄 26 伙，其中 5 伙於本週六推售，及將分層標準單位最大面積單位招標出售。遠東發展於鑽石山鑽嶺於短期內上載售樓書，最快下周開價及推售。

新地副董事總經理雷雲昨表示，東涌東環 II 正加緊準備售樓書，預計未來數天上載，有信心月底前推售。由於近期不少具實力買家對特色戶感興趣，因此先推出東環低座，當中 3 號住宅大樓以招標形式推售，本週六起派標書，8 月 27 日截標，目標售價 5,500 萬元或以上，以其總樓面 3,223 方呎計，呎價達 17,065 元，若成交將創同區售價新高。準買家除可入標全幢 5 伙外，亦可只入標地面 3 伙，或只入標 1 樓 2 伙，該 5 伙的實用面積由 643 方呎至 645 方呎。

天鑄 5 伙周六推售

他又稱，天鑄前晚亦以原價加推 26 伙，大部分是 3 房戶，平均呎價逾 3.2 萬元，總樓價達 10 億元，其中 5 伙於本週六推售。新地亦公布將第 6 座 27 樓 A 室以招標形式推售，為全盤分層單位中面積最大一個單位，實用面積 2,050 方呎，截標日期為 8 月 19 日。

鑽嶺最快下周開價

遠東發展高級營業及市務總監方俊昨表示，鑽石山鑽嶺短期內上載售樓書，最快下周開示位及開價，料月內開賣，首推不少於 50 伙，期望今



■新地副董事總經理雷雲(左)預計東涌東環 II 未來數天上載售樓書。記者梁悅琴 攝

年沽清全數 234 伙。他稱，樓盤自上周命名後已收到逾 100 個查詢。此盤單位的實用面積由 198 方呎至 381 方呎，包括開放式、1 房及 2 房戶，30 樓的 2 個 2 房特色戶的實用面積由 651 方呎至 654 方呎，另附平台及天台。

長實於紅磡維港，星岸首批 81 伙於昨晚截票，消息指，累收逾 540 票，超額登記 5.6 倍，此批單位於今晚抽籤揀樓。恒地於筲箕灣柏匯首批連加推 75 伙，截至昨晚累收 384 票，超額登記 4 倍，同系於馬鞍山迎海，駿岸昨收 174 票，以首批 50 伙計，超額登記 2.5 倍。

信置月內或推西半山盤

另有消息指，信置等於大埔逸瓏灣 II 獲一買家斥逾 7,360 萬元連購第 8 座 16 樓 A 及 B 室。信置營業部聯席董事田兆源昨表示，西貢沙角尾項目有機會於下月推售，項目提供 274 伙，包括 1 房至 3 房間隔，2 房戶佔逾 50%，部分單位設有海景。他又指，系內西半山 The Fairmont 有機會於月內以現樓方式推出。

九建下周公佈紅磡盤

香港文匯報訊（記者蘇洪鏘）今個月群盤蜂擁而出，九建市務及銷售部總經理楊聰永昨日出席活動後表示，旗下紅磡環順街項目正計劃在下周舉行命名儀式出擊，以一房戶為主打，佔全盤逾五成。對於同區有長實維港、星岸短兵相接，楊聰永認為彼項目主打大單位，與旗下項目定位不同，不擔心「硬撼」。至於田灣登峰、南岸則計劃緊隨環順街項目推出。

銷售成績方面，九建堅尼地城加多近山上周錄得呎價新高成交，涉及 51 樓 A 室，實用面積 1,049 方呎，呎價達 35,731 元，買家需付買家印花稅 BSD，料為外籍客。項目已售出 140 伙，佔全盤 197 伙逾七成。至於系內旺角麥花臣匯開售以來累沽 231 伙，佔全盤近八成，套現逾 21 億元，平均成交呎價近 18,300 元。

楊聰永料樓市趨平穩

展望下半年樓市走勢，楊聰永預料價格及成交量仍趨平穩，近期有見房協旗下兩個長沙灣新盤的推售均迅速為市場所吸納，而向隅客的購買力仍有待消化，加上畢竟本地人少，港府要增加新房屋供應仍面對困難，故展望樓市將平穩發展。



■九龍建業楊聰永(右)指，旺角麥花臣匯累沽 231 伙，套現逾 21 億元。記者蘇洪鏘 攝