

深圳富商賴海民2.3億購施勳別墅 山頂分層呎價17萬 全球最高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)山頂物業交投旺開有條路,昨天更出現「世界級」個案,山頂名廈施勳別墅一個僅千餘呎的單位,竟作價逾2億元成交,折算每呎造價達17萬元,相當於一名大學畢業生的年薪,問鼎全球分層豪宅呎價新高。而登記買家為深圳鴻榮源集團董事長賴海民,這是他今年第二度購入該廈物業。

樓價指數年現反彈,超級豪宅物業則越搶越貴,繼日前有深圳富豪、祥祺集團公司董事長陳紅天購入歌賦山道屋地後,昨日再添天價成交。據土地註冊處資料顯示,山頂施勳道3號施勳別墅3樓A室連天台、一個花園以及兩個車位,以2.32億元成交。

呎價超舊紀錄26%

登記買家為賴海民(LAI HOI MAN),以住宅實用面積1,361方呎計算,折合呎價高達170,463元,打破西半山「樓王」天匯去年底沽出的頂層複式戶、呎價近10.4萬元的紀錄,並較此高出逾六成。至於原業主於

2003年以1,200萬元購入單位「撈底」,持貨約13年大幅升值18倍。

除一舉刷新本港分層紀錄,該項成交更有機會挑戰全球新高,據外電報道,位於歐洲小國摩納哥一個超豪盤La Belle Epoque,其一個複式單位在2010年以2.4億歐元成交,折算每呎售價達13.5萬港元,一度成為全球呎價最貴分層豪宅。與其不相伯仲的分層成交,要數英國倫敦毗鄰海德公園的One Hyde Park,每呎售價亦錄得超過11.4萬港元。今次施勳別墅分層成交呎價則較摩納哥的個案高出約26%。

至於今次天價買家賴海民,並非首次「踏足」山頂項目,今年初賴氏旗下的鴻

榮源前海國際控股,以6.368億元向實力建業(0519)購入其持有的施勳別墅4個單位及6個車位,折合呎價逾11萬元。

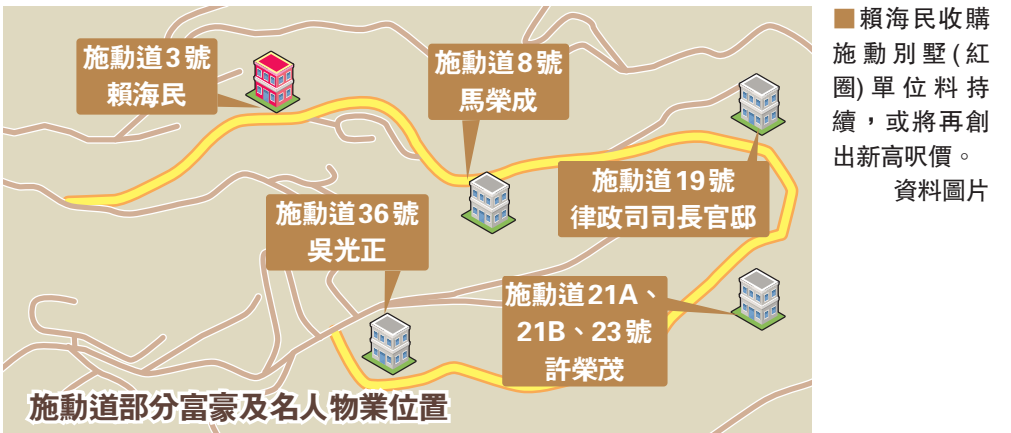
年初6.3億掃同棟物業

山頂向來是雲集本港政商界巨擘之地,單計施勳道的住戶亦甚「擲地有聲」,律政司司長官邸便處施勳道19號,沿路住戶或業主包括新地(0086)郭得勝家族、九倉系吳光正、世茂房地產(0813)董事長許榮茂等。而倚巒則是區內較新的項目之一,共提供22座洋房,本地漫畫家馬榮成是業主之一,馬氏於2008年斥約7,600萬元購入單位,消息指目前以每月約15萬元租出。

全港最貴屋地呎價排名

項目	呎價(元)
山頂歌賦山道15號	227,964
山頂白加道22號	151,668
山頂普樂道10號	133,578

資料來源:綜合市場資訊
製表:記者 蘇洪鏘



單位	實用面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	買入時間
3樓A室	1,361	2.32億	170,463	今年2月
1樓A室	1,361	6.368億	116,973	今年1月
3樓B室	1,361			
2樓B室	1,361			
1樓B室	1,361			

資料來源:實力建業通告、土地註冊處
製表:記者 蘇洪鏘

拆解天價之謎:統一業權重建

記者 顏倫樂



短時間內再有山頂豪宅造價破頂,對市場可謂非常震撼。但細看今次施勳別墅成交,一定會對成交價感到不解,因為年初時項目的成交呎價才11萬元,為何短短幾個月呎價會飆升五成至逾17萬元?看一整幢物業現時的業權分佈,便會發現全部6個單位中,有5個已落入賴海民家族手中,如果將今次成交視為一項收購行動,今次天價成交就變得不難理解了。

六個單位佔其五

猶記得之前有一宗天價單位成交,資深投資者梁紹鴻以1,300萬元買下觀塘一個單位,呎價高逾10萬元,為的是盡快統一嘉域工廈的業權,趕及活化工廈的尾班車。今次

收購施勳別墅估計亦有異曲同工之妙,讀者可能會問,項目沒有趕尾班車的壓力呀,為何新買家捨得用這個價錢入市?

首先要了解,施勳別墅共有6個單位及9個車位,而賴海民至今已購買了5個單位,業界普遍認為是盡快統一業權的舉動。其次,發展商收購舊樓,50年以上才可以入成業權進行強制拍賣。翻查資料,賴氏雖然今年初以6.368億元購入4個單位,但只佔項目65.71%業權。而物業至今樓齡才34年,距離入成強拍的門檻仍有16年的距離,人生有幾個10年?

因此,今次的天價成交,其實是一項收購行動的延續,與之前的4宗交易應該要一併去看,而至今賴氏購入的5個單位,實用面積一共6,805方呎,以目前的成交價8.688億元去計,呎價大概127,671元。

若以日後重建價值去計算,由於物業他日的重建樓面8,856方呎,按目前賴氏已付出的金額去計,實用面積呎價才9.8萬元;與之前陳紅天以21億元向莊士機購入的山頂歌賦山道15號呎價22.8萬元比較亦有一大段距離,完全有誘因讓賴氏再斥資去收購餘下最後一伙物業。

重建成本合理價

因此,為統一業權,達到100%完成收購才可圓其重建大計,這或許才是今次天價交易的「真相」,其超高價購入單位的舉動也就合乎情理。項目佔地17,712方呎,根據城規會資料,日後以地積比0.5倍計,可建樓面8,856方呎,並限建不多於一間屋、高度限制為35呎及在一層停車間上最高建6層。

恒地3盤增按揭優惠



■新地陳漢麟(左)及謝文娟指,元朗PARK YOHO Venezia現樓將於今日至周日為新地會員舉行意式嘉年華。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為加快去貨速度,恒地昨日為長沙灣三個樓盤擴大二按成數及加入最高80%一按。其中,曉悅及曉尚的二按按揭成數由30%增至40%,而曉盈則由25%擴大至40%。

根據價單顯示,曉盈一按及二按由最高85%增至不超過樓價90%,其餘兩盤則維持最高90%,但利率則由首24個月最優惠利率P減2%,其後全期按優惠利率計算,改為首36個按揭利率為P-2.25%(P為5



■藝人吳啟華曾現身西貢逸瓏園示範單位及售樓處。

厘),第37個月至60個月則為P-1%,其後全期為最優惠利率P+1%。此外,現金或即時按揭付款計劃由80天延長至90天。

最高樓價80%一按

該三個樓盤昨亦公佈加入最高樓價80%一按,按息為首36個月P-2.25%,第37個月至60個月為P-1%,其後為P+1%。

此外,新地代理助理總經理陳漢麟昨日表示,元朗錦田北PARK YOHO Venezia

開價後市場反應熱烈,今日將開放示範單位及售樓處,並會即時收票,每票10萬元。公司會將購買2伙以上的大手客及購買1至2伙的散客分成A、B兩個組別,每人可入2票,但只可選擇其中一組別入票,以減少發水票。

PY Venezia今日起收票

陳漢麟預計,PARK YOHO Venezia下周初會公佈銷售安排,並視乎市場收票反應加推。而於該盤開售前夕,元朗峻巒1A期昨日售出9B座12樓C室,實用面積532方呎,成交價587.1萬元,實用呎價11,037元。

何文田山畔加推11伙

至於一手銷售方面,永泰地產發展銷售總監顏景鳳表示,紅磡何文田山畔昨日推售16伙,售出7伙,包括1房至4房,成交呎價由21,902元至27,337元,有一港島換樓客購入2伙。該盤至今售出93伙,套現逾14億元。由於反應好,該盤昨晚以原價加推11伙,面積由349方呎至1,259方呎,下周一以先到先得方式發售。

另一方面,信置於今日推售38伙的西貢逸瓏園,消息指,藝人吳啟華曾現身示範單位及售樓處。

投資海外樓 澳洲膺首選



■美聯謝梓旻(左二)表示,英國倫敦樓價過去5年上升52.6%。實習記者盧海濤攝

香港文匯報訊(實習記者 盧海濤)自港府推出多項「辣招」後,本地物業成交量大幅度減少,不少投資者將目光移向海外物業。美聯物業昨日公佈的一項調查顯示,超過6成受訪者對海外置業的興趣較3年前有所提升,澳洲是最熱門首選,在受訪者中佔比達到40%,主要因適宜居住且利於升學等原因,位列第二和第三的分別是日本(22%)和英國(16%)。

報告披露,在樓價方面,4成受訪者對售價在200萬元至300萬元之間的海外物業最感興趣,極少的受訪者會密切關注超過800萬元的海外物業。英國雖然排名第三,但

英國物業市場向來備受港人歡迎,加上近期在匯率方面有優勢,每1英鎊兌港元匯率持續徘徊11算的低水平,較2015全年平均兌11.765,低出6.5%,所以投資英國物業的吸引力持續增加。

有分析擔心英國若退出歐盟,對當地樓市或有不影響。美聯金融集團行政總裁黎家傑昨日於記者會上對此回應稱,脫歐公投仍是個未知數,但總體來看對樓市影響不大,大部分人關注的不是樓價而是匯率。他對英國樓市保持樂觀的態度,相信英國的經濟會發展得更好,樓市也仍有好的前景。

「脫歐」料無礙英國樓市

美聯物業高級董事(企業拓展)謝梓旻表示,資料顯示,英國倫敦樓價過去5年上升52.6%,位於市中心的細單位動輒涉資折合1,000萬元至2,000萬元,故近年不少港人已將目光轉至曼徹斯特及利物浦等國際知名城市。

事實上,曼徹斯特及利物浦所在的英國西北區,過去5年的樓價保持平穩,加上利物浦近年發展不俗,郵輪碼頭亦落戶市內,估計樓價上升潛力優厚。

觀月樺峯首現銀主盤

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)入伙僅一年半的觀塘觀月,樺峯出現首宗銀主盤。消息指,該度低層G室,實用面積588方呎,銀主開價720萬元,折合呎價12,245元。土地註冊處資料顯示,現業主於2013年以678.3萬元購入單位,繼而先後進行兩次抵按,到今年4月業主宣佈破產,遭銀主

收購。今次銀主開價僅較買入價高出6%。與此同時,居屋亦出現銀主貨,長沙灣幸俊苑A座高層5室,實用面積407方呎,銀主開價340萬元(綠表價)及440萬元(自由市場)。現業主於2001年用綠表向房委會買入,及後將單位轉按達4次,最終遭銀主收購。

內地資金購西半山地盤

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)金朝陽集團(0878)日前宣佈,以公司轉讓形式出售旗下西半山摩羅廟街14和14A號、16號及18號,作價8.2億元。消息透露,買家為內地四大龍頭資產管理公司。據了解,地盤已於2012年獲屋宇署批准興建1座27層商住物業,總樓面約4.96萬方呎,現時為在建中地盤,每呎樓面呎價約1.65萬元。雖然地盤作價較去年7月英皇國際併購毗

鄰摩羅廟街8至10A號時的每方呎樓面地價約1.25萬元高出逾32%,但金朝陽過去3年已投放資金去完成左地基建工程,新買家只需花一年時間進行上蓋建築,項目已可以推出市場,加上地盤所處位置屬西半山豪宅地段,故今次成交價屬合理市場價。

金朝陽預計出售項目所得款項淨額5.16億元,其中金朝陽應佔金額2.4億元,將作為該集團未來投資發展和一般營運資金。

王文彥批評施永青大權獨攬



■王文彥批評施永青上市方案對他不公,主因施氏親信多,施氏名氣亦會令小股東支持施和施所提人選。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中原集團上市紛爭未了,大股東之一的王文彥昨日突然與個別幾間傳媒作細見,其間猛烈批評中原地產主席施永青。

借手下報章攻擊他人

據王文彥所指,他主張先讓中原(中國)上市,後讓中原(香港)在港上市,是擔心內地業務或拖累香港業務。他又批評施氏於旗下免費報章攻擊其上市方案,認為其輪流「做莊」(王與施每人做一年主席)的方案是想共享權力,不讓施氏完全控制董事會,大權獨攬,成一言堂之局。

他批評施永青方案對他不公,因假設中原

(中國)上市後,王和施各持有約31.44%股份,中原慈善基金持約2.12%,中原(中國)高管們10%,公眾小股東25%。由於施氏親信多,施氏名氣亦會令小股東支持施和施所提人選。故王指,只要施氏想,王縱使擁有31.44%股權亦進不了董事會,更可透過財技不斷稀釋他的股份。

無為而治 不思改革

他披露,現有股東協議為他提供若干權益保障,而隨着中原(中國)的上市,該協議將被廢無效。他更炮轟施永青的無為而治,間接造就鏈家的崛起,認為再不思有為改革,繼續一錯到底,中原(中國)甚至中原(香港)早晚將毀在他手中。