

# 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**乍現反彈，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2.32萬元成交。

## 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1,200萬元買入單位「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」，律政司司長官邸便位處施勳道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7,600萬元買入單位，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

倚雲山莊

倚巒

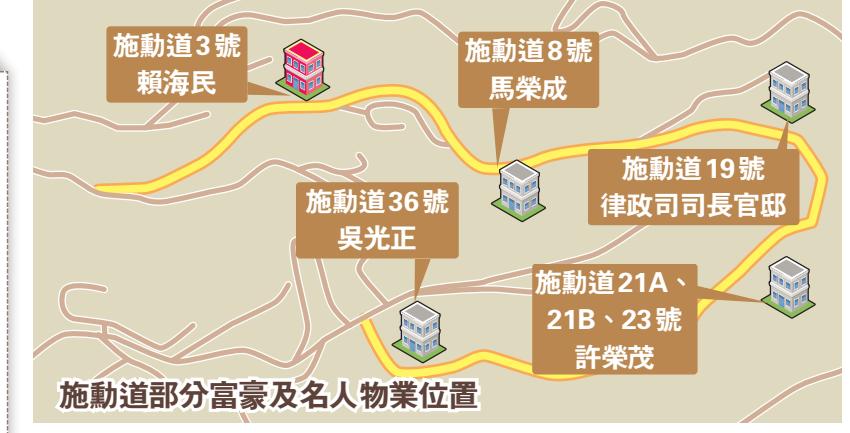
施勳別墅

Richmond House

Altadena House

賴海民收購  
施勳別墅(紅  
圈)單位料持  
續，或將再創  
出新高呎價。

資料圖片



賴海民收購  
施勳別墅(紅  
圈)單位料持  
續，或將再創  
出新高呎價。

資料圖片

## 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？看一看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車位成交，資深投資者梁紹鴻以1,300萬元買下觀塘一個車位，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年以上才可以八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，距離八成強拍的門檻仍有16年的距離，人生有幾多個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面積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21億元向莊士機構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」，其超高價買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。

### 賴海民持有的5伙施勳別墅

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			
3樓B室	1,361	6.368億	116,973	今年1月
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

## 恒地3盤增按揭優惠



■藝人吳啟華昨曾現身西貢逸瓏園示範單位及售樓處。



■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

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 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，藝人吳啟華昨曾現身示範單位及售樓處。

## 王文彥批評施永青大權獨攬



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圍見面，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利，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氏所提人選。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。

## 投資海外樓 澳洲膺首選



■美聯謝梓曼(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 卢海濤）自港府推出多項「辣招」後，本地物業成交量大幅度減少，不少投資者將眼光移向海外物業。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有興趣，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，對當地樓市或有不利影響。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）謝梓曼表示，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）入伙僅一年半的觀月樺峯，樺峯出現首宗銀主盤。消息指，該廈低層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678.3萬元買入單位，繼而先後進行兩次抵按，到今年4月業主宣佈破產，遭銀主

收樓。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，最終遭銀主收樓。

## 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