

# 深圳富豪圓心頭好 3億買千三呎戶 山頂分層呎售22萬全球最貴



香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)由年頭至今,內地資金橫掃山頂物業未有中斷,上月底再錄天價成交,山頂施勳別墅一個千三方呎分層戶,作價3億元成交,呎售逾22萬元,短短1個月內兩度刷新全球分層呎價新高。登記買家為深圳富豪賴氏家族成員,至此,賴氏短短半年間以逾11億元迅速統一該處業權,估計項目將重建發展。

中大規模湧港,並在傳統豪宅地段再下一城。據土地註冊處資料顯示,山頂施勳3號施勳別墅2樓A室連一個車位,上月底作價3億元成交,然而實用面積僅1,361方呎,折合呎價高達22.04萬元,料創下全球分層豪宅呎價新高紀錄,較同度3樓A室於上月中旬呎售17萬元的舊紀錄,再高出近三成,更逼近上月同區山頂歌賦山道15號屋地項目樓面呎價22.8萬元的成交。

## 月破舊紀錄 呎價升三成

是次天價分層成交的登記買家為賴柏霖(LAI PAK LAM),相信為鴻榮源集團副總裁賴柏霖,並為集團董事長賴海民家族相關人士。

而原業主早於1993年以738萬元購入,持貨逾20年,物業期內大幅升值逾39倍。施勳別墅樓齡約34年,為一單幢式住宅,提供6伙,翻查資料,賴氏家族自今年初已吼準該廈,出手一次比一次重磅,其1月時斥資逾6億元,從實力建業(0519)收購施勳別墅4個單位及6個車位,平均呎價約11.7萬元。上月中賴海民以個人名義,斥逾2億元購入一戶及兩個車位,呎價逾17萬元,讓全城譁然;如今再隔約半個月,其家族人士再將餘下最後一伙以呎價逾22萬元納入囊中。

## 半年斥逾11億統一業權

至此,賴氏家族前後僅用半年時間,將該廈6個分層單位及9個車位

業權火速統一,前後共斥資約11.688億元。

故此,雖說今趨成交創全球分層呎價新高,然而以總收購價,按全度實用面積8,166方呎計算,平均成交呎價為14.3萬元。相比起早前另一深圳富豪陳紅天以21億元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。

市場普遍預計,該廈業權統一後將會重建發展,據了解,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。按總收購價計算,該屋地可建樓面呎價約為13.2萬元。

單位	實用面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	買入時間
2樓A室	1,361	3億	220,426	今年6月
3樓A室	1,361	2.32億	170,463	今年6月
1樓A室	1,361	共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			
合計	8,166	11.688億	143,130	

資料來源:土地註冊處 製表:記者 蘇洪鏘

■昨天深圳富豪賴氏家族成員,以呎價逾22萬元,買入山頂施勳別墅(紅圈)分層戶。賴氏短短半年間以逾11億元迅速統一該處業權。資料圖片

# 恒地年內推何文田古洞項目

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)下半年新盤繼續搶攻。恒基地產營業(二)部總經理韓家輝表示,該部今年下半年將部署推出兩個住宅項目合共逾750伙,包括何文田勝利道項目及上水古洞項目,分別提供250伙及超過500伙。他稱,何文田勝利道項目最快9月推出,戶型由開放式至兩房,古洞項目則第四季推出,有洋房及分層單位。而西營盤威利街6號商業項目,將於下月現樓推出。

## 夥美聯推優惠清貨尾

他指,旗下5個樓盤(包括鴨洲洲倚南、北角維峯、大坑萬翠、大角咀利奧坊、曉岸、土瓜灣迎豐)自推售以來累售919伙,佔五盤總伙數1,092伙的84%,套現53億元,尚餘173伙以原價推售。為了加快促銷,該5個樓盤與美聯合作,由即日起至7月31日止凡經美聯購入該5個樓盤的首10名買家,均有置業優惠,總值達40萬元,當中首10名選購港島區項目買家可獲贈3萬元「至潮時家電套餐」,總值約30萬元,而首10名選購九龍區項目的買家則可享1萬元「5星

級酒店入伙宴」。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,綜合《一手住宅物業銷售資訊網》計算,近月一手餘貨單位成交比例高企,過去5月及6月新盤分別售出約1,400伙及近1,200伙,成交額更逾140億元及近120億元,當月銷售的新盤中,扣除該月推出的全新盤成交,其他餘貨單位售出佔比更分別佔63%及60.5%,至於金額比率更高達80.5%及近80%,反映餘貨盤為一手市場重要動力。事實上,新盤餘貨須抽籤入票,而部分餘貨單位樓花期短,甚至現樓,供款更划算,故亦具競爭優勢。

## PY Sicilia或下周一賣

新地於元朗PARK YOHO Sicilia昨日開放兩個示範單位予傳媒參觀,兩個示範單位都在今批推售之列。新地副董事總經理雷霆表示,當中1B座12樓B室,實用面積490方呎,另一個1B座12樓C室,實用面積531方呎,都設開放式廚房,預計剛公佈價單的單位於下周一開售。此外,系內於元朗PARK YOHO Venezia再錄3宗搵訂。根據一

手成交記錄顯示,新搵訂單位包括2B座15樓B室、2B座3樓C室以及2B座18樓C室,本月初以626.91萬元至776萬元售出,但及後交易未再有進展,以5%訂金計,估計共殺訂約104.4萬元。新地隨即更新價單,將上述3伙搵訂戶加價2%重推。對於新地前聯席主席郭炳江獲准保釋,雷霆表示:「我哋公司上下當然非常開心,我哋將會努力咁如常工作。」

## 朗8累售406伙套現20億

嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明表示,元朗朗屏8號至今累售406伙,套現逾20億元,大部分買家都是以即供付款方式,售出的單位主要集中於開放式及1房單位。由於現時市場企穩,故不考慮推出新的優惠來推售項目,但會考慮就一按計劃提供多5至10個名額。他預計,今年年底前會推出啟德項目,提供900伙。新世界及恒地合作的西營盤瓏珠昨日沽出5伙,包括高層單位及特色戶。根據成交記錄顯示,該盤累售159伙,合共套現逾13.4億元,平均呎價約2萬元。新世界於旺角SKYPARK昨售4伙。

# Q房網:下半年樓價再跌5%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、實習記者 盧海濤)二手交投膠着,令較細規模的代理行暫緩擴充。Q房網香港董事總經理陳坤興昨天表示,目前旗下分行數目約47間,與年初相若,最新一間將於杏花邨開張。目前人手約700人,翻查資料,數目較年初時約750人的規模略減。陳氏指將於年尾視乎市況,決定明年會否大規模進攻搶佔市場。

## 倡金管局放寬按揭成數

陳坤興補充,Q房網旗下搵盤網站及手機應用程式已於5月上市,首兩個星期已吸引逾百宗放盤登記,以中小型住宅為多。樓市方面,陳坤興分析指出,英國脫歐可能令買家會更多關注英國等海外物業,從而導致資金流出亞洲市場,預計下半年樓價下跌約5%。他又指,自辣招推出以來,金管局多次收緊按揭成數,令6年間二手成交量急挫72.1%,過去一年多平均每月二手成交僅錄約2,915宗。陳氏建議,當局如將700萬元以下物業按揭成數由六成調升到七成,相信可令二手交投回升兩成以上。



■左起:MicroFocus香港澳門區域經理關振楠、PropUp尋住器創辦人之一梁耀漢、Q房網香港董事總經理陳坤興、Microsoft-Technical Presales Specialist甘國榮、Redhat紅帽軟件渠道與策略聯盟銷售總監胡智榮。盧海濤攝

# 地產代理用大數據搵客



應用「大數據」成為各行各業大趨勢,Q房網昨天宣佈,與地產搜尋引擎PropUp、微軟、MicroFocus、Redhat等IT公司合作,以大數據協助代理及客戶端進行配對。至於Q房網的搵盤網站及手機App亦近期面市,務求將大數據全方位應用。

## 用App搵盤24小時內收到資訊

大數據是指有效地收集並分析海量資訊,商戶可從而更準確地了解市場分佈,部署更精準的市場策略,讓資源更有效率使用。Q房網指,該行網站推出僅兩周就收到上百個委託,並有超過3,000名經理使用此App,用戶可輸入自己對樓盤的特定要求,在24小時內就會收到經理發送過來的相關樓盤訊息,可省去不少時間和精力。

在網絡時代,各行各業都在收集並利用大數據進行更有針對性的銷售,包括醫療、能源、通訊、零售等。譬如在通訊行業,電訊運營商可把手機位置訊息和互聯網上的訊息相結合,為顧客提供附近的餐飲店資訊、提供尾班車資訊等服務。

不少網站都有應用大數據並默默影響市民的生活細節,如Facebook、Google等,藉着收集、儲存用戶數據,如用戶喜好、點擊、停頓瀏覽時間、面部識別等,並進行專業分析,最終生產出市場策略方案,從而影響用戶行為,譬如與商家合作推薦用戶喜愛的食品,在路過某餐廳時會出現其廣告等。

再說回地產行業,置業、租樓終究是切身體驗,比起現樓搵樓,網上搵樓如同隔層紗,更有所謂「假盤」。然而,網絡時代無孔不入,代理行業如何將大數據應用至物業交易,相信仍有待發掘及實踐。 ■記者 蘇洪鏘、實習記者 盧海濤



# 關於琶洲村復建安置房產權辦理「納(免)稅證明」需提交資料的通知

琶洲村「城中村」改造項目被拆遷人、申請產權登記人:根據廣州市國土資源和規劃委員會《關於琶洲村城中村改造後國有土地範圍(地塊十一)復建安置房產權登記問題的覆函》相關要求,申請辦理復建安置房產權轉移過戶至拆遷安置戶名下的轉移登記,須提交稅務機關出具的「納(免)稅證明」。根據稅務機關的相關要求,通知如下:

- 一、申請產權登記人自行申請辦理「納(免)稅證明」:申請產權登記人攜帶以下資料到廣州市海珠區地方稅務局(地址:海珠區寶崗路65號海珠區房地產交易中心二樓)辦理,所需資料包括:
  - (1)《拆遷補償安置協議》與《補充協議》原件及複印件;
  - (2)申請產權登記人身份證明原件及複印件(如身份證及戶口本;港澳僑民須提供居住身份證及通行證等);
  - (3)申請產權登記人婚姻登記證明原件及複印件;
  - (4)申請產權登記人及配偶的「個人名下房地產登記情況查詢證明」原件;
  - (5)《宅基地使用證》複印件;
  - (6)房地產測繪成果圖複印件;(註:由保利公司提供)
  - (7)稅務機關要求提供的其他資料。
- 申請產權登記人如自行申請辦理「納(免)稅證明」的,請於本通知發佈之日起十日內向保利公司提交稅務機關出具的「納(免)稅證明」,以便琶洲聯社、保利公司繼續推進辦理事宜。
- 二、申請產權登記人委託保利公司辦理「納(免)稅證明」:申請產權登記人如委託保利公司辦理「納(免)稅證明」的,申請產權登記人請於本通知發佈之日起七日內向保利公司提交以下資料(資料提交地址:琶洲新村小學二樓3號室),由保利公司代為向稅務機關提交:
  - (1)申請產權登記人身份證明複印件(如身份證及戶口本;港澳僑民須提供居住身份證及通行證等);
  - (2)申請產權登記人婚姻登記證明複印件;
  - (3)申請產權登記人及配偶的「個人名下房地產登記情況查詢證明」原件;
  - (4)授權委託書;
  - (5)稅務機關要求提供的其他資料。
- 申請產權登記人如委託保利公司代為辦理「納(免)稅證明」的,須繳納相關稅款,申請產權登記人接到通知後自行到稅務機關繳納,並將完稅憑證提交給保利公司。特此通知。



# 華潤山頂白加道屋呎租72元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅租務暢旺,消息指,華潤集團持有於山頂白加道2號的9號屋,剛以月租22萬元租予外資公司,該洋房實用面積3,042方呎,實呎租達72.3元。此外,美聯富義表示,港島南區淺水灣道69號雲濤別墅中層單位亦以月租約9萬元租出,實用面積

1,870方呎,呎租48元。中原李嘉章指出,北角柏傲山5座高層B室,實用面積915方呎,3房套間隔連工人房,向西北,望樓景及部分海景,業主以59,000元將單位租出,實用呎租64.4元,創下屋苑呎租新高。原業主於2014年以2,300萬元買入單位,持貨2年,租金回報3.1厘。

# 中原擬下半年增25分店500人

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,針對多個新盤即將開售,加上英國脫歐對本港樓市的利好作用,公司計劃持續擴充,現時香港住宅部分的分行約375間,較今年初310間已增加約兩成,下半年計劃增開25間舖位,令分行數目增加至400間,前線及後勤人手則由目前約5,500人,增至年底目標約6,000人。

## 6成新舖設於新界區

他指,下半年擬增設的25間新舖,當中新界區會佔6成,原因是未來多個新盤會於新界東及新界西開

售,目標增設舖位的地方包括新屋邨、位置優越的街舖等。他透露,住宅部今年上半年佣金收入約14億元,與去年同期13.8億元相若,預計全年可達29億元。不過,上半年住宅部稅前盈利約1.8億元,較去年下跌,主要因成本加大。他預計,受英國脫歐帶動,最近半個月無論一手成交及二手成交,成交量都以倍數增加,認為樓價已止跌,而因為成交量上升,或會令樓價輕微回升約1%至2%,最近留意到二手業主較之前積極,不少人更封盤或輕微加價,預測下半年一手成交約7,500宗,平均每月1,500宗,而二手成交則預料每月約3,500宗。