MOUNT NICHOLSON相連戶11.6億售出

呎價13萬 山頂分層貴絕亞洲

■山頂MOUNT NICHOLSON第三期12C及12D獲同一組買家購入，呎價創新高。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)超級豪宅越搶越貴，樓王寶座年內不斷「執位」。上周四截標的山頂MOUNT NICHOLSON第三期8伙分層單位，一手成交記錄冊昨顯示，其中12C及12D兩伙分層單位由同一組買家以合共逾11.6億元購入，呎價高達132,060元，打破今年9月恒地西半山天匯頂層46樓B室呎價10.5萬元的紀錄，重奪亞洲分層住宅樓王寶座，亦較去年11月該屋苑曾創同一紀錄的第二期16樓成交呎價高約26%。

由九倉及南豐合作的山頂MOUNT NICHOLSON，第三期早前推出8伙分層招標，上周四截標。剛售出的MOUNT NICHOLSON第三期12C及12D室，面積分別為4,242及4,579方呎，均為四套房間隔，可眺望維港景，成交價分別為5.602億及6.047億元，連標準單位裝修，並不包括車位及任何稅項。根據一手成交記錄顯示，買家採用60天付款成交期，其中12樓C室可獲一個車位認購權，12樓D室可獲兩個車位認購權。而該盤6個重新招標的單位，包括7C、7D、9C、9D、10C及10D將於今天截標。

負責銷售的會德豐地產主席梁志堅表示，MOUNT NICHOLSON第三期今次推出招標的8個單位，反應理想，接獲逾30份標書，包括本地及非本地買家，有些買家更帶了風水師到現樓參觀。其中12樓C及D室，成交呎價高達13萬元，貴絕全亞洲分層樓王。

呎價較去年大升55%

對於今次成交呎價比去年10月售出的第二期12樓A及B室呎價僅8.5萬元，短短一年貴55%，梁志堅稱，集團並無刻意加價，只是買家驚買不到，因此出價「志在必得」。他指不方便透露買家身份，直言大家「遲早都查到」，只能說的就是買家之前曾入標競投第二期，可惜投不到，今次高價投得12樓C及D室，出價明顯志在必得。

展望後市，梁志堅表示，「豪宅唔會跌得去邊」，政府比較緊張上車樓，細價樓未來升幅會「冇咁離譜」，明年樓市料企穩。

資料顯示，MOUNT NICHOLSON第二期16樓A、B室合共兩伙約一年前以9.12億元沽出，平均呎價逾10.48萬元，當時曾創下亞洲分層住宅呎價新高。買家為經常投資工商舖物業的大鴻輝興業主席梁紹鴻以私人名義買入，梁紹鴻當時笑稱自己是「首置客」。

賭王四太掃四伙贈女兒

MOUNT NICHOLSON吸引不少名人入市，如賭王四太梁安琪去年10月便豪擲近13億元購入4伙山頂豪宅贈予兩名90後千金何超欣及何超盈，分別是9樓A及B室，及10樓A及B室，平均實用呎價72,900元。該盤亦獲德永佳或有關人士豪擲10億元掃入3伙。去年4月該盤第一期5號屋以7.4億元售出，買家何劍鋒，與美的集團創始人何享健的兒子同名。

MOUNT NICHOLSON 第三期12樓C室平面圖

全港分層豪宅呎價排行榜

單位所在	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	成交日期
山頂MOUNT NICHOLSON 第3期12樓C及D室	8,821	11.649億	132,060	11/2017
西半山天匯46樓B室	4,971	逾5.21億	105,000	9/2017
山頂MOUNT NICHOLSON 第2期16樓A室及16樓B室	8,702	9.12億	104,803	11/2016
西半山天匯46樓A室	5,732	5.94億	103,786	12/2015
九龍站凱旋門映月閣80樓A室	4,263	4.24億	99,414	10/2016
山頂傲璇地下及1樓A室	5,188	4.98億	95,971	6/2015
山頂傲璇12樓	5,444	5.1億	95,518	11/2015
山頂傲璇地下及1樓B室	4,819	4.6億	95,372	6/2015

製表：記者 梁悅琴

山頂MOUNT NICHOLSON名人入市表

單位	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	買家
1期6號屋	9,455	8.3億	87,784	周國輝（與深圳上市企業怡亞通董事長同名）
1期5號屋	9,173	7.4億	80,671	何劍鋒（與有佛山首富之稱的美的集團創始人何享健的兒子同名）
2期15樓A及B室	4,538及4,254	6.857億	77,991	虞鋒（與雲鋒基金創始人同名）
2期9樓A及B室	4,566及4,289	6.464億	72,998	何超欣
2期10樓A及B室	4,566及4,289	6.446億	72,795	何超盈
2期7樓B室	4,289	2.727億	63,581	蘇樹輝（與澳博控股公司行政總裁及執行董事同名）
2期16樓A及B室	8,702	9.12億	104,803	梁紹鴻

製表：記者 梁悅琴

外資加速流入 港豪宅追落後

微觀點

花13.2萬元買一呎山頂豪宅，對於不少年薪都可能只有13.2萬元的畢業生或者小市民而言，實在難以想像。但無可否認，本港資金太充裕，港資、外資以至內地資金都在香港尋寶，加上本港再誕住宅新地王，豪宅、商廈供應又有限，自然成爲外資獵物。

南區成交升1.5倍

其實，自去年英國脱歐、今年美國新總統上任，不少歐美資金已然不斷流入亞洲市場，香港自然受惠，加上港股向好，豪宅供應少，吸引富豪爭購豪宅自用及保值。

近月來豪宅成交亦明顯上升，如伙伙逾千呎的馬頭角君柏自10月以來個半月售出22伙，套現10.6億元，相比該盤自8月中至9月底個半月只售出10伙，上升1.2倍。

踏入11月份，隨着發展商高價投地，豪宅新盤銷情火熱，買家入市態度積極及到價承接，山頂南區樓市表現明顯升勢，據美聯統計，截至11月17日爲止，本月該區暫錄得10宗買賣成交，較上月同期大幅上升約1.5倍。

SSD 7年 樓價升8成半

政府過去爲遏樓價推出不同調控政策，額外印花稅(SSD)辣招實施至今已屆滿7年，再加上其他調控措施，雖然二手交投萎縮，惟期內樓價持續攀升，美聯「樓價走勢圖」於過去7年累積上升約85%。今年至今一手私樓註冊金額已達2,100多億元，創歷史新高；二手成交金額亦升至5年新高。

豪宅樓價升勢未止，中小型住宅樓價亦持續平穩上升，發展商自然笑逐顏開，卻苦了要窮一生積蓄都未必上到車的小市民。 ■記者 梁悅琴

傳內地客買維港峰 呎價6.6萬新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 超級豪宅再創紀錄，其他新盤昨亦見新高價。英皇國際於西環維港峰45樓及46樓A室昨截標，以1.328億元售出，實用面積為2,014方呎連平台896方呎及天台773方呎，平台附設私人泳池，實用呎價約65,938元，創出該盤新高呎價。市傳買家為內地客，是次透過公司名義入市，須支付30%辣稅，涉及金額近4,000萬元。若計及有關稅項，成本呎價更高達8.5萬元。

臻藝加推 588萬入場

永泰地產於銅鑼灣單幢樓瑆華昨亦售出最後一伙，消息指，35樓B室特色戶以約3,660萬元售出，實用面積760方呎，另設191方呎天台，呎價4.8萬元，創項目新高呎價紀錄。

長實於荃灣海之戀．愛炫美昨獲大手客連購3伙四房大宅，成交價7,201.8萬元，創項目單一成交值紀錄，實用呎價20,659元。長實地產投資董事郭子威表示，鑑於最近市況明顯轉旺，該盤計劃短期內公佈新一輪加價安排。

中小型住宅新盤亦爭相加推。新世界西營盤臻藝昨提價加推25伙，折實平均呎價28,608元，216方呎開放式戶折實入場588.6萬元。該盤於昨晚公佈於本周五推售65伙。中原李巍表示，港島西區呎租介乎70至100元，回報達3厘，估計臻藝日後呎租可突破100元。

賭王四太梁安琪旗下的尚嘉國際控股執行董事兼行政總裁吳士元指，灣仔壹嘉於本周五以原價推售21伙，折實市值逾2億元，包括開放式戶及一房戶，折實呎價28,060元，316方呎開放式戶折實入場費788.5萬元。

匯璽II擬加推120伙

有機會在本周末開售的新地南昌站匯璽II，消息指該盤過去4日累收逾1,500票。新地代理總經理陳漢麟說，短期將加推近120伙，主要為四房戶。新地副董事總經理雷霆則指出，同系北角海璇預約參觀示範單位反應熱烈，又預期，明年樓價將會溫和上升，升幅料約5%。

■新世界西營盤新盤臻藝

新世界計劃明年推售新盤

樓盤	單位數目
北角FLEUR PAVILIA	約611伙
土瓜灣上鄉道項目	約300伙
西半山巴丙頓山	79伙
元朗尚悅・方	63伙

製表:記者 梁悅琴

羅兵咸:港樓投資潛力看升

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 本港樓價越升越有，主要受惠各地資金不斷湧入。由城市土地學會及羅兵咸永道聯合編制發表的《2018年亞太區房地產市場新興趨勢報告》顯示，香港在具投資潛力市場排行榜上從去年的第18位上升5位至第13位。而排名前五位的市場分別為悉尼、墨爾本、新加坡、上海及胡志明市。

內地回報低 中資續湧港

報告指，香港的排名上升乃基於一系列因素，首先，多宗大額交易使香港成為2017年上半年亞洲最大的投資目的地，尤其中資並未滿足於內地市場較低回報的投資，轉而在港購入多幅大型地皮。其次，許多投資者認為零售舖位經歷幾年下行後已經觸底。第三，隨着其他較活躍的核心市場的投資機會逐漸減少，外資核心基金經理重新在港尋找投資機會。

問到有豪宅以每方呎逾13萬元成交，會否刺激樓市，羅兵咸永道亞太區房地產稅務主管蘇國基說，不少買家為買心頭好，情願「有買貴，無買錯」。城市土地學會香港副主席兼高力國際亞洲估價及諮詢服務部常務董事David-Faulkner表示，綜觀整個亞太地區，流動資金過剩被認為是最具影響力的因素，區內的主權基金和機構投資者積累了大量現金，於區內以至全球爭相買入物業，因而造成資產市場的競爭，這從根本上改變了房地產市場投資模式。