

# 山頂屋地呎價近30萬 貴絕全球



白加道37號屋創全球豪宅呎價新高。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)超級豪宅再現天價成交,內房企鴻榮源集團斥資約48億元購入山頂及薄扶林蒲飛路兩幅豪宅屋地,市場估計作重建用。當中山頂白加道37號屋地成交價約30億元,以重建樓面計,每平方呎樓面地價逼近30萬元,打破兩年前深圳祥祺集團主席陳紅天以呎價約22.8萬元購入山頂歌賦山道15號屋的舊紀錄,創全球豪宅呎

價新高。

## 內房企48億掃兩幅豪宅屋地

今次成交的物業為白加道37號及薄扶林蒲飛路10至16號,兩個項目原由一本地家族均透過達銘置業有限公司持有。據公司註冊處顯示,原任董事於本月初辭任,並由賴海民、賴俊霖及陳思廷擔任董事一職,其中賴海民是深圳房地產商鴻榮源的董事長,顯示物業已透過轉讓公司股權方式易手,料買家可節省三成「辣招稅」共14.4億元。

## 市場料買家購入物業後重建

據悉,山頂白加道37號作價約30億元,佔地約20,400平方呎,現址建有一幢分層式住宅,樓齡33年,現有物業約2.5萬平方呎樓面,共有12個單位,每呎面積約1,849平方呎,用作長線收租,月租約9.5萬元。市

場人士估計,買家購入物業日後會將其拆卸重建,以地積比0.5倍計,可建樓面縮減至10,200平方呎,每平方呎樓面地價高見294,118元。

## 18億購蒲飛路物業 呎價2.45萬

至於蒲飛路物業佔地9,169平方呎,若以地積比率8倍計算,可建樓面73,352平方呎,據悉作價約18億元,呎價2.45萬元。資料顯示,物業屬於「住宅」用途,現為兩幢樓高9層住宅的舊樓,每層2呎,共有36呎,實用面積約632至1,258平方呎,大廈樓齡約56年,原業主持有項目多年,一直用作收租,呎租介乎36至39元。

鴻榮源集團於1991年成立,是以住宅地產、商業地產、產業地產綜合開發為核心產業,涉足高新科技、金融投資等領域,多元化經營的現代大型企業集團,集團總部位於

深圳市。

## 鴻榮源兩年前已涉足港豪宅

鴻榮源集團已非首度涉足本地地產市場,2016年初鴻榮源集團透過公司轉讓形式以6.368億元向實力建築購入山頂施動道3號施動別墅4個住宅單位及6個車位,2月初再斥

2.32億元購入3樓A室,直至當年6月又以3億元購入施動別墅2樓A室連車位,實用面積1,361平方呎,呎價高達22.04萬元,創出當時全球分層豪宅最貴紀錄。鴻榮源集團於半年間豪擲11.688億元將施動別墅全部業權收入囊中。業界當時預計,鴻榮源集團可能會將該地盤重建出售。

## 全港屋地呎價排名

排名	地址	成交價(元)	可建樓面(方呎)	呎價(元)	買家
1	山頂白加道37號	約30億	10,200	294,118	鴻榮源集團
2	山頂歌賦山道15號	21億	9,212	227,963	祥祺集團主席陳紅天
3	南區淺水灣道73號	約16億	9,821	162,916	「仙股大王」孫祖洪
4	南區深水灣道75號	約25億	16,065	155,618	高銀金融主席潘蘇通
5	山頂白加道22號	約15億	9,890	151,668	阿里巴巴集團主席馬雲

# 新例首盤 康城LP6 單日沽476伙

## 內地客啃千萬辣稅掃4伙 傳蘇永康母親購2伙



日出康城LP6九龍灣售樓處內外一整天都見準買家大排長龍等候報到,反應熱烈。

梁祖彝攝

香港文匯報訊(記者 周曉菁、梁悅琴)多項利淡消息充斥下,今年最大型又是首個受6月底特首公佈賣樓新規限的新盤日出康城LP6昨日發售首批487伙,發展商開價克制且折實入場低至449.2萬元招徠下,九龍灣售樓處內外一整天都見準買家大排長龍等候報到,反應熱烈。消息指,首日沽476伙,銷售率97.7%,成為新辣招後首日銷量最多新盤,有內地客不惜豪擲逾千萬元辣稅大手買入4伙,市傳藝人蘇永康母親亦斥逾1,800萬元購入2伙兩房戶。連同其他新盤,昨日一手盤合共售出489伙。

累收8,145票,南豐、遠洋及港鐵合作的兩年期樓花日出康城LP6昨發售首批487伙,早上大手客A組時段,九龍灣售樓處內外已出現大排長龍,消息指,大手客時段售出126伙。美聯物業住宅部行政總裁布少明透露,有內地客不懼付30%辣招稅(即1,050萬元)大手買入4伙單位,包括3伙3房及1伙1房單位,料作投資用途,涉資額約3,500萬元,連辣稅總資金達4,550萬元,合共涉資4,550萬元。中原亞太區住宅部總裁陳永傑亦稱,有大手客斥逾2,500萬元購入3伙,分別為一房、兩房及三房戶。

## 多為上車客年輕家庭捧場

午後天公不作美,下午為散戶B組客時段,數百名準買家及地產代理仍不畏風

雨,在售樓處外冒雨排隊等候報到,場面頗為壯觀,記者現場所見多為上車客及年輕家庭捧場。布少明認為,LP6首批單位開價極具競爭力,刺激購買力釋放,吸引大批上車及投資客,美聯客戶中用家佔比達約70%。消息指,該盤昨日推出的一房及三房都沽清,尚餘未售出單位以800多萬元兩房戶為主。

今次發展商並無提供一二按高成數按揭,但買家都有備而來。現居佐敦的朱生表示,以逾700萬元購入兩房單位作換樓打算,因抽到較早籌號,故能挑選到心水且較平的單位,並支付了三成樓價作首期,即預備約210萬元買樓。住在將軍澳的莊生表示,買入1伙三房和1伙兩房單位自住,首期會供四成,並認為,本月初

美國或加息對自己入市和按揭無太大影響。

## 每輪賣兩成單位 銷情受考驗

LP6共有2,392伙,上月下旬公佈首張價單合共487伙,佔單位總數20.35%,折實平均呎價15,304元,為日出康城各期首批折實平均呎價最高新盤,然而最低入場單位為5座3樓K室,實用面積307方呎,一房戶,折實449.2萬元,平絕全區。首批單位中有57伙折實售價低於500萬元,折實售價低於600萬元的單位共有188伙,首批單位只有不足17%單位可以望到海景,其他都是望向日出康城內園方向景觀。

陳永傑指出,LP6屬首個受賣樓新例影響的樓盤,發展商每輪必須銷售至少兩成單位,惟月內能否沽逾千伙才是考驗。

## 一手續主導大市 二手受壓

布少明表示,受LP6開售影響,將軍澳區二手受壓,9月首周區內私樓交投量僅錄約11宗,交投比例按月下跌幅約40%。他預期,本月一手續主導大市,一手交投量料約2,000宗,二手持續受壓,隨着中美貿易戰及加息等因素影響,相信部分客戶入市取態趨審慎。

## 一手例後首日售出最多單位新盤

項目	開售日期	發售單位(伙)	首日售出(伙)	銷售比例(%)	發展商
日出康城緻藍天	2015年4月	740	740	100	長實、南豐、港鐵
荃灣環宇海灣	2014年5月	591	591	100	長實、港鐵
荃灣全、城匯	2017年8月	521	521	100	華懋、港鐵
日出康城MALIBU	2018年3月	500	500	100	會德豐、港鐵
荃灣海之戀	2017年5月	496	496	100	長實、港鐵
日出康城LP6	2018年9月	487	476	97.7	南豐、遠洋、港鐵
將軍澳海翩匯	2016年9月	535	473	88	華懋
元朗世宙	2015年11月	560	451	81	長實
大埔嵐山1期	2014年7月	492	423	86	長實
日出康城晉海	2017年9月	403	403	100	新地、港鐵
將軍澳峻瀆II	2015年5月	401	401	100	長實
荃灣柏傲灣	2017年1月	400	400	100	新世界、港鐵

註:一手例於2013年4月實施

製表:記者 梁悅琴

## LP6買家心聲

### 買兩伙首期供四成



莊生 周曉菁攝

居於將軍澳的莊生表示,買入1伙三房和1伙兩房單位自住,首期會供四成。他認為,本月初美國或加息對自己入市和按揭無太大影響。

### 關注加息對按揭影響



呂女士 周曉菁攝

區內客呂女士稱,一家人購入2伙作自住,直言現在樓價已經很貴,有需求還是要買,認為加息對按揭有一定影響,會持續關注。

### 怡從美回港買兩伙投資



朱女士 梁祖彝攝

在美國生活的朱女士買入兩伙單位,回港期間抽到早籌便買入作投資。

### 逾700萬購兩房作換樓



朱生 周曉菁攝

現居佐敦的朱生表示,以逾700萬元購入兩房單位作換樓打算,他稱抽到較前籌號,故能挑選到心水且較低價的單位。

## 藝里坊·1號累收230票 超額3.6倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場聚焦新盤,恒基地產旗下西營盤藝里坊·1號昨日於中環的展銷廳亦迫滿準買家及代理,人潮如鯽,消息指,該盤累收230票,超額登記3.6倍。藝里坊·1號共有240伙,

首批50伙將於本週三進行首輪銷售,本週二截票。首批50伙平均呎價30,915元,扣除最高3%折扣,折實平均呎價29,988元,包括開放式及一房戶,實用面積230方呎至282方呎,售價由690.4萬至911.1萬元,扣除最高3%折扣,折實價

669.688萬元至883.767萬元,折實價全部低於900萬元。恒地為該盤提供樓價85%一按,首3年按息為P-2%,第4至5年按息為P-1%,其後P+1%;或樓價40%二按,首3年按息為P-2%,第4至5年按息為P-1%,其後P+1%。



藝里坊·1號昨於中環的展銷廳亦迫滿準買家及代理。

室,實用面積約1,172方呎,為三房兩廳一連工人套房間隔,外享為開揚內園景色,以月租48,000元連一車位租出,實用面積租約41元。

## 傲瀧三房連車位月租4.8萬

據了解,業主於今年4月以約1,951.4萬元買入單位,再以200萬元購入一個車位,現租出即享租金回報率約2.7厘。

## MONTEREY開放戶 呎租近52元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)日出康城LP6熱賣,將於下月入伙的將軍澳MONTEREY首錄預租個案,呎租近52元,媲美九龍市區。中原伍錦基表示,該單位為MON-

TEREY5座中層B室,屬實用面積280呎開放式單位,以月租1.45萬元預租,呎租51.7元。據悉,業主於2017年3月以466萬元購入,現享3.7厘租金回報。利嘉閣歐柏倫指出,西貢傲瀧8座中層D

## 48萬易手 荃灣91呎唐樓平絕全港



荃灣川龍街67號迷你唐樓單位,呎價僅5,275元,平絕全港私樓。

12年賺38萬元。資料顯示,該唐樓樓齡近50年,一層2伙,已分成5伙,並於1984年分契。

## 北角跑馬地舊樓減價5%成交

樓齡已有52年的北角英皇道177-191A號利都樓錄得中層E室成交,世紀21日昇蔡嘉駿表示,該單位實用面積487平方呎,3房間隔,向南面望開揚樓景。單位放盤約1個月,原開價618萬元,後減價28萬元,最終以590萬元易手,減幅4.5%,實用面積呎價12,115元。

樓齡33年的跑馬地永安新村亦現減價成交。利嘉閣劉玉麟表示,永安新村中層76號單位,實用面積約1,170方呎,三房兩廳連一套房設計,外望為開揚樓景。單位原以3,100萬放售,業主願意減價150萬元,終以2,950萬元易手,減幅4.8%,實用面積呎價約25,214元。據了解,原業主於2010年6月份,以約1,450萬元購入上述單位,持貨至今轉售,現賬面可獲利約1,500萬元,升幅逾1倍。