

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港樓價高企，尤其豪宅物業升幅更加驚人，據外媒昨發表的世界最貴居住區調查報告，本港山頂「施勳道」榮登全球最貴10條街道榜首，每平米售價高達5.7萬歐元（每呎約57,025萬港元）。施勳道豪宅一向矜貴，又以「倚巒」知名度最高，屢屢創出「天價神話」，加上地段放盤極稀，現時僅得4間倚巒大屋放賣，叫價由2億至5億元不等，入場呎價5.95萬元起。

山頂向來是本港最貴重地段，城中名人富豪均爭相進駐其內。《華爾街日報》歐洲版姊妹報《金融新聞》（Financial News）的調查報告指出，山頂施勳道為全球最貴街道，售價每平米5.7萬歐元。全球第二貴的是英國倫敦的肯辛頓王宮花園，每平米5.5萬歐元（每呎約54,980萬港元）；第三貴的是摩納哥格蕾斯公主大街，每平米5萬歐元（每呎約50,002萬港元）。

樓價波動大 海嘯暴跌40%

報告指出，位處施勳道的房產不到60處，該地段房價09年以來上漲9%，屬全球最貴10條街道中漲幅最高的街道。不過，報告亦直指該地段價格波動較大，金融海嘯開始時，這裡房價一度暴跌40%，過去兩年則最高上漲60%。

施勳道最有名的物業當數施勳道8號倚巒，提供多達22間洋房，價格亦屢屢創下新高。香港置業營業經理袁振邦表示，現時施勳道最貴的呎價成交即為倚巒8號屋。翻查資料，物業於去年3月由泰豐國際以2.8億元購入，呎價高達6萬元，於全港洋房呎價紀錄中排名數一數二，亦為該地段近年最矚目的一宗成交。

許榮茂六千呎屋45萬放租

袁振邦續說，該地段放盤極稀少，現時整個施勳道只得倚巒4個盤源，分別為8、15、23及26號屋，叫價由2億元至5億元，入場呎價最低為59,471元。該盤面積3,363呎的23號屋，現時叫價2億元；至於8號屋，業主則以逾5億元放售，按面積4,650呎計算，每呎叫價更逾10萬元「天價」。袁氏相信，若按現時樓市發展，年內該地段呎價要再刷新紀錄並沒難度。

至於租盤方面就數量更少，全街只有2個放盤，包括由世茂集團主席許榮茂持有的施勳道21A號，面積約6,000呎，現以每月45萬元放租，呎租75元；漫畫家馬榮成08年以「超低價」7,600萬元購入的倚巒17號屋，面積3,391呎，以月租33萬元推出市場，若成功出租，呎租更達97元，回報率5.2厘。

富豪名人聚居 「換樓鏈」終站

山頂區可謂本港「換樓鏈」的終點站，施勳道亦雲集大批城中名人富豪。單計倚巒，入住名人就包括越南富豪朱立基夫婦、資深投資者謝振宇、Fandl中港區代理陳志明夫婦等等。其中，朱立基更持有該盤多達5間大屋，為倚巒暫時持有最多單位的業主。另外，施勳道19號則為律政司官邸。

與此同時，在施勳道持有物業的富豪，還包括大生馬清偉家族（持有20、22號）、世茂集團主席許榮茂（持有21A、21B、23號）、九龍倉吳光正（持有36號）及卓能集團趙世曾（持有30號卓能山莊C號屋）等等。區內亦有少量新供應，新地郭氏家族放租的37號Seapower Villa洋房，就即將重建為7幢至8幢3層高洋房。

據介紹，《金融新聞》為編制這份「全世界最貴10條街道」名單，研究人員請國際和當地的房地產專家列出他們看來住房均價最高的街道，從而得出10大最貴街道的排名。

南區香島道價更高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）調查指山頂施勳道的樓價貴絕全球，惟本港現存在不少「超貴」豪宅可與施勳道倚巒爭一日之長短。以成交價來看，目前排名全港洋房呎價第1位、第2位的物業均為南區深水灣香島道37號的大屋，排第3位才為倚巒的8號屋。另外，山頂區亦有多個洋房豪宅暗暗起革命，勢要搶奪全港第一的寶座。

37B呎價6.29萬勝倚巒

除山頂外，南區豪宅亦受到富豪青睞，近月兩區均錄得多宗超大碼交易，屢屢創下新高紀錄。例如香島道37號B及C屋就在去年12月及今年的1月連環沽售，兩度刷新由倚巒8號屋所創下的呎價紀錄。據悉，香島道37號B屋成交呎價為6.29萬元、C屋成交呎價為6.21萬元，至於去年3月成交的倚巒8號屋，呎價為6.02萬元。

南區洋房「力爭上游」外，山頂區亦有多個洋房豪宅潛力優厚，有力問鼎呎價最高的寶座。區內代理坦言，施勳道地段雖然貴重，但始終位於霧線以上，部分時間維港海景會被遮擋，而且馬路亦較窄。反觀白加道，位處霧線以下，隨時望清晰維港景，加上道路亦較寬闊，地段內豪宅若易手，「肯定引起市場轟動」。

山頂入場呎價5萬

另外，山頂白加道亦不乏達官貴人住客，例如華人置業主席劉鑾雄、政務司司長唐英年等，而去年5月更增加新鄰居，恒基主席李兆基家族成員於私人拍賣場，以18.2億元購入白加道35號。其餘山頂有名地段包括普樂道、種植道等，均能以俯瞰維港景致而聞名，連同白加道、施勳道，4條街道入場呎價平均要5萬元起，富甲全港。

全球最大地主 英女王擁地66億英畝

香港文匯報訊 英國有雜誌昨日刊登一項調查，列出全球十大佔地最多的地主，英女王伊利沙伯二世名義上在全球32個國家擁有多達66億英畝的聯邦土地，佔全球土地的18.3%，面積比俄羅斯與美國總和還要大，榮登成為全球最大地主。

澳洲農場集團擁2400萬畝地

名單上，第2位是沙特阿拉伯國王阿卜杜拉，其次是教宗本篤十六世。排第8位的澳洲農業集團Kidman Holdings擁有2,400萬畝土地，是全球最大幅非君主所有、非國有私人土地。該集團於19世紀創立，調查指，荷里活影星妮歌潔曼(Nicole Kidman)應該與集團有關。妮歌潔曼發言人則拒絕回應。

全球佔地最多地主

- 1 英女王伊利沙伯二世
- 2 沙特阿拉伯國王阿卜杜拉
- 3 教宗本篤十六世
- 4 摩洛哥國王穆罕默德六世
- 5 泰王普密蓬
- 6 阿曼蘇丹卡布斯
- 7 尼泊爾前國王賈南德拉
- 8 Kidman Holdings
- 9 約旦國王阿卜杜拉二世
- 10 澳洲農業公司(AA Company)

■資料來源：《每日郵報》

全球最貴10條街 港施勳道摘冠

住宅平均呎價5.7萬 區內倚巒叫價每呎逾10萬

施勳道部分業主

名人／機構	持有物業
新創建執行董事林煒翰施	施勳道4號倚雲山莊單號屋
越南富豪朱立基夫婦	倚巒5、6、7、9、10號屋
泰豐國際	倚巒8號屋
資深投資者謝振宇	倚巒15號屋
漫畫家馬榮成	倚巒17號屋
Fandl中港區代理陳志明夫婦	倚巒25號屋
律政司官邸	施勳道19號
大生馬清偉家族	施勳道20、22號
世茂房地產許榮茂	施勳道21A、21B、23號
太古集團	施勳道26、28號
卓能集團趙世曾	施勳道30號
九龍倉吳光正	施勳道36號
新地郭氏家族	施勳道37號

馬榮成



許榮茂



趙世曾



世界十大樓價最貴街道

- 2 英國倫敦肯辛頓王宮花園（Kensington Palace Gardens）
最高價：每平米5.5萬歐元（每呎約54,980港元）
2009年以來價格變化：漲2%
特色：當地人稱這條倫敦私人街道為「富豪街」。F1賽事大亨伯尼·埃克爾斯通（Bernie Ecclestone）早前斥資4,500萬英鎊買下肯辛頓王宮花園8號，其女兒塔瑪拉·埃克爾斯通（Tamara Ecclestone）亦在今年1月搬到隔壁6號的新居。

■英國倫敦肯辛頓王宮花園
- 3 摩納哥格蕾斯公主大街(Avenue Princesse Grace)
最高價：每平米5萬歐元（每呎約50,002港元）
2009年以來價格變化：漲2%
特色：格蕾斯公主大街是摩納哥一條標誌性街道，緊鄰碼頭。樓價在金融海嘯期間因需求不旺而下挫，現時已挽回部分跌幅，排名較去年上升一位。

■摩納哥格蕾斯公主大街
- 4 法國聖讓費拉角Chemin de Saint-Hospice
最高價：每平米4.5萬歐元（每呎約45,007港元）
2009年以來價格變化：漲5%
特色：Chemin de Saint-Hospice環繞費拉角半島，每平米至少4.5萬歐元，只有15處房產。

■法國聖讓費拉角Chemin de Saint-Hospice
- 4 美國紐約第五大道（Fifth Avenue）
最高價：每平米4.5萬歐元（每呎約45,007港元）
自2009年以來價格變化：跌4%
特色：排名按年下降兩位。金融海嘯令第五大道低端物業的價格承受較大壓力，現時大型豪華公寓的價格為每平米6萬美元，眼下花錢買房的人又再多起來。

■美國紐約第五大道



- 6 法國巴黎阿納托勒路（Quai Anatole）
最高價：每平米3.2萬歐元（每呎約32,004港元）
自2009年以來價格變化：無
特色：新上榜的Quai Anatole坐落於巴黎第七區左岸，成功取代蒙田大道（Avenue Montaigne）成為巴黎最奢華的大街。

■法國巴黎阿納托勒路
- 7 瑞士日內瓦貝洛街（Rue Bellot）
最高價：每平米3.1萬歐元（每呎約31,006港元）
自2009年以來價格變化：跌2%
特色：由於嚴格的出售限制，以及來自伺機搬回瑞士的超級富豪的需求，令貝洛街住宅價格非常堅挺。

■瑞士日內瓦貝洛街
- 8 意大利撒丁島切爾沃港Via Romazzino
最高價：每平米1.7萬歐元（每呎約17,003港元）
自2009年以來價格變化：跌35%
特色：金融海嘯令當地樓價大跌，過去兩年半累計跌約30%。

■意大利撒丁島切爾沃港Via Romazzino
- 9 澳洲悉尼沃爾斯利路（Wolseley Road）
最高價：每平米1.5萬歐元（每呎約15,010港元）
自2009年以來價格變化：跌5%
特色：悉尼有名的沃爾斯利路的物業交易一直不暢旺，過去12個月來基本沒有什麼交易，但是高品質的房子也能賣出高價。

■澳洲悉尼沃爾斯利路
- 10 俄羅斯莫斯科Ostozhenka
最高價：每平米1.3萬歐元（每呎約13,011港元）
自2009年以來價格變化：跌30%
特色：Ostozhenka地處莫斯科市中心，距離克里姆林宮五分鐘路程。金融海嘯後，該區樓價較高峰時下挫約三分之一。

■資料來源：《金融新聞》調查