

Double Bay洋房傳2.7億轉手



▲Double Bay 2號屋昨日瘋傳易手，唯有經紀獲業主證實單位仍未賣出

政府連環出口術隨時再出招壓樓市，無法壓住龐大的需求，超級豪宅仍然有價有市，南區連錄兩宗大額成交。市場消息，香島道Double Bay 2號屋以2.7億元轉手，縮去年10月底「雙辣招」後最大額豪宅成交，呎價近6.5萬元創屋苑新高；另大潭道8號（前稱聽濤小築）C號屋剛以2億元沽出，而1間屋已為業主羅家寶賺突收購價。

蛇年樓市旺丁又旺財，新盤銷情創過去10年新高締神話，中原城市領先指數（CCL）包括的新界西指數，也歷史性超越97高峰破新高，超級豪宅又不遜色，南區率先發圍。

市場消息稱香島道48號Double Bay 2號屋，建築面積4180方呎，實用面積3562方呎，新近以2.7億元沽出，屬去年10月底「雙辣招」後最大碼成交，呎價64593元締屋苑新高。據悉業主早前以2.9億元放售

，是次減價2000萬元，減幅約7%。

大潭道洋房2億易手

市場昨日瘋傳該單位已沽出，不過有經紀取得業主鐵證，上址仍未售出，易手消息未知真偽。Double Bay於1992年落成，建有12座獨立別墅，為3層高洋房連車房、平台花園及天台，別墅以私人車道連接，住客共享游泳池。

香島道住戶冠蓋雲集，前特首董建華家族、新地郭氏家族、金管局總裁陳德霖、證監會主席方正、新世界執董梁志堅、渣打銀行大班、莎莎國際（00178）主席郭少明及藝人鄭裕玲也擇居於此。

此外，資深投資者羅家寶2001年收購的大潭道8號，市場消息稱C號屋剛以2億元沽出，建築面積5474方呎，實用面積3310方呎，建築呎價36536元，實用呎價60423元。

大潭道8號最初原由安泰財務以銀主身份持有並以約1.04億元售出，隨後以約1.36億元由三九集團或有關人士購入，結果卻擱訂，物業再度落入安泰手中，最後由羅家寶輾轉於2001年以1.04億元的筭價購入，該項目由4座3層高洋房組成，總樓面約15750方呎，而每間洋房面積大約3643方呎，以成交價約1.04億元計，平均每呎購入價約6603元。

羅家寶最後將上址改建成4幢洋房，A屋已出租、B屋已售出，而D屋早前透過代理放售。單計今次以2億元賣出的C號屋，羅家寶已賺回本兼有突。

赤柱海景戶售1930萬

美聯物業山頂及南區赤柱分行高級營業經理李嘉偉表示，赤柱柏濤小築C座1室，建築面積約1375方呎，實用面積約967方呎，2房間隔，望海景，1930萬元易手，建築呎價約14036元，實用面積呎價約19959元。原業主於1999年10月以約640萬元購入單位，帳面獲利約1290萬元，物業升值約2倍。

太古城呎租新高回報7.5厘

龍頭屋苑鯽魚涌太古城租售兩旺，新近1伙3房戶剛以呎租37.7元租出，創同類新高，回報率更高達7.5厘。

中原地產太古城東山閣助理區域營業經理趙鴻運表示，太古城啓天閣中層E室，實用面積759方呎，建築面積876方呎，3房套房間隔，享池園海景，屬樓盤優質單位，剛以3.3萬元租出，建築面積折合呎租約37.7元，創同類單位造價新高，租客為外籍人士。業主2005年4月以525萬元購入，是次出租單位租金回報高達7.5厘，回報豐厚。太古城本月暫錄20宗租賃成交，實用面積平均呎租約37元，建築面積平均呎租約33元。

香港置業北角城市花園分行助理區域經理林文奇表示，最近區內租務氣氛不俗，普遍優質租盤放租未幾已瞬即獲承租。北角城市花園4座低層B室，建築面積1048方呎，實用面積約942方呎，3房連主人套房間隔，望開揚景，剛以3.5萬元獲承租，建築面積及實用面積呎租分別約33.4及37.2元。原業主於2010年9月以約870萬元購入單位。租金回報率逾4.8厘。

香港置業德福花園分行（2）營業經理楊潤彬表示，農曆假期結束，租客陸續「復出」睇盤，不少優質租盤已相繼被承租，其中淘大花園D座高層5室，業主收樓後即放租，建築面積462方呎，實用面積390方呎，眼鏡房間隔，是屋苑「則王」，單位望東南內園景，剛以月租約1.08萬元租出，建築呎租約23.4元，實用呎租約27.7元。原業主去年12月以358.5萬元購入，租金回報率約3.6厘。



▲田兆源（右）稱AVERY住宅部分料值4億元，旁為信置營業部高級經理朱美儀

AVERY最快今日開價

發展商「扭動蛇腰」盤接盤，信置（00083）首季兩盤迎金蛇。旗下蛇年第一擊九龍城THE AVERY最快今日開價，項目擁41黃金校網，預料成廿四孝家長必爭之盤，入場費勢超過400萬元，市值4億元；同系海鑽緊接三月出擊，4房海景戶意向呎價2.3萬元。

信置營業部聯席董事田兆源，AVERY過去兩日接獲500個查詢，初步統計約20%為收租客，反應理想，暫定最快今日開價，參考同區近期新盤成交價，意向呎價約1.3萬至1.5萬元，以開放式313方呎計，細單位呎價普遍較大戶高，入場費必超過400萬元。按照上載樓書的日期計，該盤可於下周四開賣，撇除未落實租售的基座的1.5萬方呎商舖樓面，住宅部分料值4億元。

儘管九龍城甚至九龍區眾多單幢盤開賣，田兆源相信以該盤坐擁41黃金校網、單位無窗台全用玻璃幕牆設計，以及實用率高達72%的優勢，屬單幢盤罕見，故對該盤銷情有信心，料6伙花園平台及2伙天台特色戶呎價可逾2萬元。

田續說，同系牽頭的白石角天賦海灣3期海鑽，有機會首季內緊接AVERY出擊，早前力谷的2800方呎4房海景大戶，維持意向呎價2.3萬元。

另外，有送置業優惠的信置，於新春期間發市，田兆源稱，期內共沽4伙，包括天賦海灣1期1伙及2期溢玥2伙，呎價由9370元起，另1伙則為大埔承峰。消息指新地（00016）的RESIDENCE譽88，以及和恒地（00012）合作的尚悅，兩盤昨日沽出少於10伙。

弼街一組地舖9年賺1.56億

工商舖市場連錄億元成交，市場消息透露，資深投資者「精明王」王明康沽出旺角弼街67號一組地舖，成交價2.29億元，9年大賺1.56億元；另投資者林子峰以1.6億元沽出荃灣大河道一地舖，持貨未足兩年賺3700萬元。

市場消息透露，旺角弼街67號地下A至C號舖，面積800方呎，新近以2.29億元成交，成交呎價286250元。據悉，新買家為投資者「莫太」，原業主則為資深投資者「精明王」王明康及有關人士，在2004年以7300萬元購入舖位，是次轉售帳面勁賺1.56億元，升值逾2.1倍。

據悉，舖位現由鞋店、台式飲品店及小食店租用，每月租金收入約34.4萬元，新買家回報率約1.8厘。

另外，消息稱投資者林子峰亦以1.6億元沽出荃灣大河道10至20號登發大廈地下2及3A號舖，面積1650方呎，成交呎價96970元。資料顯示，林在2011年以1.23億元購入該舖，持貨至今不足兩年帳面賺3700萬元，賺幅三成。

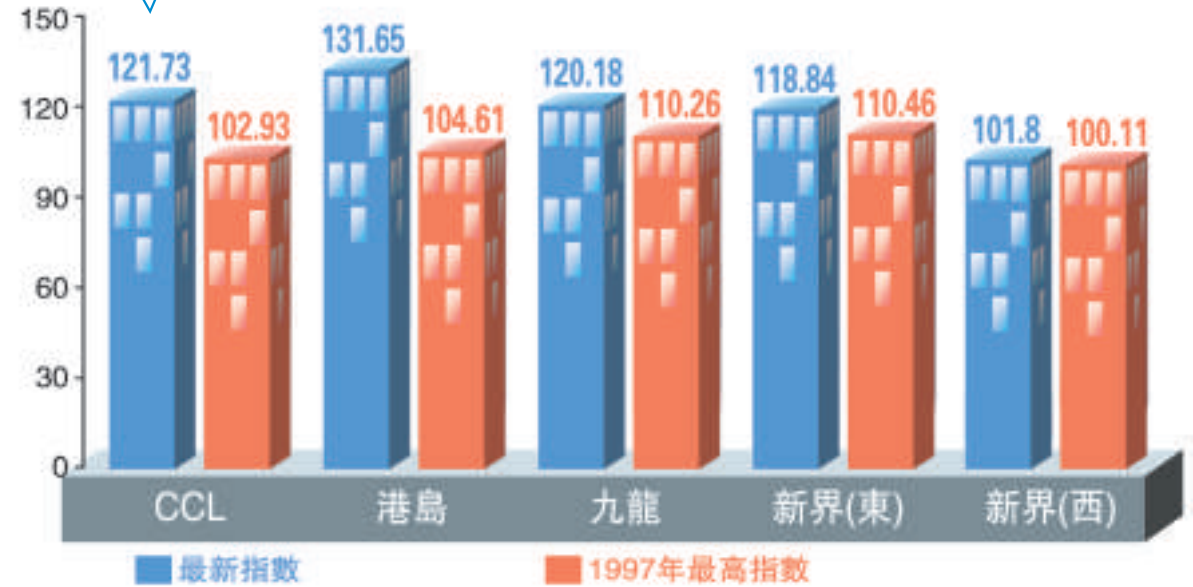
此外，土地註冊處資料顯示，油麻地彌敦道314號地下及1樓，以2.425億元成交，新買家為TARGET AIM LIMITED。商廈市場方面，中環一號廣場10樓全層，亦以5300萬元成交，呎價13233元。新買家為創兆集團有限公司，董事包括葉務良及吳詠美。原業主於2012年購入物業，帳面賺654.2萬元，升值14%。

CCL連升四周 新界西終返「家鄉」

住宅樓價全面升穿97



中原城市領先指數各區表現



北角酒店地即日招標

北角酒店地及沙田九肚住宅地即日招標，3月22日截標，市場估計兩地共值最少逾31億元。

前北角邨酒店用地即日招標，地盤面積約57792方呎，將來可以地積比率約為6.7倍發展，總可建樓面面積達38.75萬方呎，以平均客房面積500方呎計算，將可興建約775間客房，預料投得毗鄰商住地皮的新地（00016）勢虎視眈眈，相信兩地可發揮協同效應，再打造另一個九龍站天璽，集商用、住宅及酒店於一身的豪華項目，市場預計上址每呎樓面地價4800元至9000元，總值約18.6億至34.88億元。

九肚住宅料值13億

此外，中原測量師行執行董事張競達表示，睇好沙田九肚第56A區（B2）地盤造價，鄰近地皮早前接獲10份標書，並以理想價錢批出，反映發展商睇好該區，對優質地皮興趣甚大，預計是次發展商入標意慾高，預料部分早前已成功投得九肚地皮的財團會再下一城擴大版圖，參考對上一幅地皮以樓面呎價10302元售出，料今幅招標地皮的樓面呎價約1萬元，估值

13億元。若以北角邨最低估值18.6億元計，料兩地可為政府進帳最少31.6億元。

中原豪宅STATELYHOME沙田豪宅區域聯席董事李冠超稱，九肚山乃新界東傳統豪宅地段，是次政府推出之B2地盤景觀屬區內優質，而發展商對優質地皮需求殷切，故預計是次地皮亦會吸引不少發展商垂青，預計入標情況亦將理想。

▼北角邨酒店地皮估值最少18.6億元



聯合道92號收購呎價逾2.6萬

雖然政府推出買家印花稅（BSD）令發展商收購舊樓成本增加，但樓市氣氛熾熱，無阻發展商天價收樓增加市區土地儲備。九龍城聯合道92號2樓全層住宅單位，日前以高達2400萬元成交，實用呎價高達26490元，需向政府繳付樓價15%的買家印花稅涉約360萬元。原業主在2006年7月以195萬元購入單位，7年勁賺2205萬元，升值11.3倍。

政府推出買家印花稅影響舊樓併購活動，但發展商仍願以高價收購一些之前已集齊不少業權項目，以增加市區土地儲備。

土地註冊處資料顯示，九龍城聯合道92號2樓全層住宅單位，在上月17日以高達2400萬元成交，以實用面積906方呎計算，實用呎價高達26490元。

單位原業主為GJELSTEN TROND ELLING，在2006年7月購入單位，當年作價僅195萬元，7年勁賺2205萬元，升值11.3倍。

新買家則為弘禧有限公司，公司董事為謝允中，由於買家以公司名義購入，需要向政府繳付樓價15%的買家印花稅，即360萬元。

據悉，謝允中過往亦曾參與舊樓併購，例如在2011年，由他擔任董事的榮多有限公司以1.56億元，購入九龍城窩打老道116號一籃子物業；另同年透過強拍統一業權的土瓜灣美善同道6及8號舊樓，申請人僑業有限公司亦由謝允中任董事。市場估計，今次成交涉及舊樓併購活動。

事實上，位於聯合道86至98號一列舊樓，早在1952至1953年間入伙，樓齡至今達59至60年。有關物業早在2011年已獲財團大手併購，多個住宅單位及舖位均已獲收購，涉資逾2.4億元。

至於今次獲財團購入單位的聯合道92號，亦在2011年獲弘禧有限公司收購其餘單位，當時每個住宅單位收購價由453至906萬元不等。



▲聯合道86至98號一列舊樓樓齡達59至60年