



▲南區壽山村道39號（紅色圖示）成為全港造價最貴的私人屋地

# 壽臣山39號59億易主 半世紀升值3萬倍

【大公報訊】記者林惠芳報道：本港名門望族周壽臣家族後人持有的南區壽山村道39號屋地，落實以59.29億元售予華潤置地（01109），為私人屋地最大「刁」，若以1963年轉讓價20萬元計，半世紀升值3萬倍，預計重建後呎價達20萬元，一呎已相等於當年地價。

## 買家為華潤相關人士

據土地註冊處資料顯示，壽山村道39號以59.29億元易手，打破了內地富豪中渝置地主席張松橋於2014年以51億元，向何東家族後人買入的山頂道75號何東花園舊紀錄，成為全港歷來最貴重私人屋地。

周壽臣家族是本港在晚清時期赫赫有名的名門望族，上址是1936年與政府以換地形式取得，

周壽臣一直持有至去世，並於1963年以20萬元代價轉讓予後人，若以此價計，地皮半世紀升值3萬倍。壽山村道39號項目佔地約92087方呎，規劃為「住宅（丙類）3」用途，最高地積比率0.75倍，可建總樓面達69065方呎，折合每呎樓面地價約8.58萬元，創區內新高。

新買家為卓朗資源有限公司，公司董事為華潤置地副主席唐勇及執行董事俞建等人，雖然以公司名義入市料須支付30%辣稅，涉稅近18億元，不過，倘若項目將來拆卸作為重建用途，可獲退回大部分稅款。

## 料可重建六幢洋房

業界人士指，該地皮的地勢較高，可以眺望海景，極具重建價值，預計可建六幢、每幢逾一

萬方呎的洋房，落成後呎價勢挑戰20萬元，一呎售價已相當於賣方當年整幅地的買入價。

據悉，周壽臣家族於1962年以約20萬元購入此地皮，次年轉讓後人，並於1965年建成分層式豪宅，即現時的「明園」項目，現相隔55年，地皮大幅升值逾2.96萬倍。

已故的周壽臣於1861年於黃竹坑新圍村出生，於晚清時期的「洋務運動」期間，曾獲派赴美學習西方知識，基於其閱歷豐厚及人際網絡關係，受到英國殖民地政府重用，更成為上世紀首名華人議員，作為政府及民間華人的溝通橋樑，他更於1918年參與創立東亞銀行（00023），並擔任該行主席達30年。在1936年，港府為表揚他的貢獻，把整個山頭命名為壽臣山，環繞其祖屋道路則叫壽山村道，成為本港的傳統豪宅地段。

# 發展商心雄 會地兩盤加價一至兩成

## 柏傲灣一房折實1200萬 挑戰新界之巔

空置稅無阻新盤連環爆天價，發展商更放心重手加價。新世界（00017）旗下荃灣柏傲灣壓軸6伙，一年多加價最多26%，其中421方呎一房戶折實價逾1200萬元，挑戰新界之巔，較項目今年2月舊紀錄1008萬元，再賣貴20%；會地旗下啟德OASIS KAI TAK及將軍澳MONTEREY，「食住」啟德天寰癩價，分別勁加最多20%及約10%。

大公報記者 梁穎賢

空置稅框架落實，有待立法會審議，發展商趁勢於通過前盡地一僇爭相加價。已取得入伙紙，但仍待批滿意紙的新世界荃灣柏傲灣，剛剛更新價單，加價加推最後6伙高層海景戶，加價約15%至26%。其中2A座53樓C室頂層一房戶，實用面積421方呎，定價1388.9萬元，較去年3月首度定價1129.2萬元，加價近260萬元或23%，扣除13.5%折扣，折實價1201.3萬元，呎價28534元，挑戰新界最貴一房戶。現時新界最貴一房單位同由柏傲灣所創，1A座57樓C室，實用面積421方呎，今年2月成交價1008.6萬元，呎價23957元，若挑戰成功，紀錄再推高20%。

## 下周一截票抽籤發售

至於1A座57樓D室，實用面積1042方呎，4房1套連工人房間隔，新價4153.3萬元，較年多前首度定價3375.4萬元，加價近778萬元，加幅達23%，折實價3281.1萬元，呎價31488元，挑戰荃灣區標準戶新高。項目累售共977伙，佔項目逾99%，住宅單位及車位共套現逾101億元。該盤同時上載銷售安排，下周一早上截票，隨後抽籤發售。東九啟德天寰普通單位呎價續賣4.1萬

元後，觸動區內發展商神經，附近有新盤的會地反應最快，毗鄰OASIS及將軍澳MONTEREY一批貨尾加價20%及約10%。

據OASIS價單顯示，約10伙分別加價11.8%至20%，其中2座6樓A室，實用494方呎，兩房間隔，由今年5月首度定價1480.9萬加至1780.8萬元，短短兩個月勁加近3球，加幅達20%，呎價由29978萬元加至36049元，若扣除15%折扣額，折實價1513.68萬元，呎價3.06萬元。

## 麗新旺角貨尾逆市減價

至於MONTEREY加價伙數涉約34伙，加幅由不足1%至16%不等，部分單位屬第二度加價。其中1座10樓B室，實用789方呎，最新定價2504萬，呎價31736元，較5月定價2296.5萬加價9%，若較去年12月首度定價2262萬元、呎價28669元，七個月加價242萬元或10.7%。個別保守發展商則「驚定先」減價出貨。麗新發展（00488）旺角貨尾盤逸新，兩度逆市減價，繼早前一伙平台戶劈價後，最後一伙28樓A室特色戶，減價3%急急清貨。單位實用面積312方呎連220方呎天台，1房間隔，最新定價825.67萬元，較去年8月首度定價851.2萬元，降價25.53萬元。



▲柏傲灣壓軸6伙下周一出售

## 新地錦田北項目下周開價

【大公報訊】周周有盤推的新地（00016），推盤攻勢浪接浪。旗下元朗錦田北PARK YOHO Milano最快下周開價，下月初發售，實用面積最細233方呎起。新地連環強攻，繼白石角雲匯及北角海璇本周六再雙龍出海後，另一個新盤亦緊接候命。新地副董事總經理雷霆表示，PARK YOHO Milano樓書可望本周末上網，最快下周開價，8月初開售。新地代理總經理陳漢麟稱，項目建有5座住宅，開放式至兩房戶佔70%，實用面

積254至583方呎；三房戶佔約20%，632至927方呎，連平台或天台特色戶佔10%，233至1273方呎。永泰（00369）沙田九肚溪瀚再錄成交。單位為2座2樓A單位，實用1597方呎，4房雙套間隔，成交價4060.99萬元，實呎25429元。永泰執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖稱，項目本月連售4伙，已公布銷售安排的標準分層單位已售罄，即日上載9號銷售安排，加推兩個標準單位周六發售。

新盤動態		
新盤	動態	發展商
荃灣柏傲灣	最後6伙加價重推，1房折實價1200萬，問鼎新界最貴同類單位	新世界
東九啟德OASIS KAI TAK	10伙加價最多20%	會地
將軍澳MONTEREY	34伙加價不足1%起	會地
旺角逸新	最後一伙逆市減價3%	麗新
元朗PARK YOHO Milano	最快下周開價，下月開賣	新地



▲雷霆（左）指，Milano可望周六上樓書，旁為陳漢麟 大公報記者梁穎賢攝

# 隴門2房賣900萬貴絕屯門

【大公報訊】記者林惠芳報道：未補地價的綠表居屋升勢放緩，但私樓升勢仍然持續，屯門新晉屋苑隴門兩房戶售價首度攀上900萬元，創同區兩房樓價新高。中原地產區域營業經理伍庭輝表示，隴門8座中層A室，實用507方呎，成交價900萬元，創屋苑兩房戶型新高，實用呎價17751元。買家為換樓客，原居於將軍澳，區內樓價升勢急，遂向其他地區覓盤。原業主持貨約四年，帳面獲利415萬元或86%。

## 將軍澳車位318萬破頂

翻查資料，隴門3座一伙實用596方呎的三房單位，去年底以918萬元成交，當時屬屋苑三房新高價，現相隔約半年多，樓價水漲船高，900萬只能買入同屋苑的兩房戶。世紀21執行董事黃文龍表示，北角丹拿花園2座低層D室，實用656方呎，三房間隔，望山景，以1395萬元沽出，呎價21265元，創屋苑新高。另據土地註冊處資料，第一代居屋並免補地價的何文田俊民苑樓價破頂，涉及D座中層01室單位，實用596方呎，上月以855萬元連地價賣出，創同區居屋新高，呎

價14346元。

將軍澳樓價癩，車位價更癩，天晉車位再破頂。美聯物業分行營業經理林志堅表示，天晉1期B1層雙號車位，今年5月放盤叫價310萬元，由於本年4月西貢區議會通過盡快開展中央大道工程，意味臨時停車場用地快將被政府收回，買家恐怕到時更難搵車位，為求有位安置愛車，於是更積極搵車位，業主見奇貨可居，臨時調升售價，在乏車位可選下，買家唯有高追，追價8萬至318萬元購入，成交價破盡將軍澳車位紀錄。原業主2016年11月以218萬元買入該車位，不足兩年升值46%。

## 居屋續現減價成交

綠表居屋交投淡靜，個別叫價進取的業主劈價。香港置業助理分區董事劉浩勤表示，將軍澳富康花園4座高層F室，實用484方呎，兩房間隔，原業主今年五月綠表開價540萬元，一直未有降價，近日大劈50萬以490萬元賣出，減價幅度約9.3%。據房委會資料顯示，該屋苑於六月份曾錄同呎數單位成交，涉及一伙中層戶，以490萬元綠表易手，現高層戶與中層同價。



【大公報訊】記者林惠芳報道：暑假租賃旺季來臨，推動屋苑租金持續攀升，大圍金獅花園有兩房戶獲內地生承租，呎租逼近50元，創屋苑歷史新高。利嘉閣地產市務經理古向嘉透露，金獅花園二期金富閣中層2室單位，實用面積約282方呎，兩房間隔，望翠綠山景，連少量傢具，獲三名內地生以14000元合租，實用呎租約49.6元，屬屋苑呎租新高水平。據悉，業主於2016年5月以約293萬元買入上述單位，現出租可享租金回報逾5.7厘。古向嘉補充，暑假學生帶起租金，金獅花園本月暫錄約20宗租賃成交個案，平均實用面積呎租約48元。現時屋苑約有8個單位放租，月租入場價由12500元起。

## 金獅花園呎租逼近50元

## 萊蒙大棠項目獲批建500單位

【大公報訊】屋宇署於今年五月份共批出八份住宅及商住發展項目建築圖則，且全屬中小型項目，略有規模的只有元朗大棠項目，兩幢住宅的總樓面面積約24.5萬方呎，由內房萊蒙國際（03688）持有。該項目位於十八鄉路，毗鄰蝶翠峰，萊蒙於2016年斥資7700萬元購入有關農地，現正跟政府洽商換地協議中，現獲批在一層地庫及三層平台之上，興建兩幢各22及25層高住宅大廈，估計能提供約500個中小型單位。另在灣仔星街一帶有多個重建項目的太古地產（01972），其中永豐街21至31號地盤，獲批建1幢23層高商住大廈，可建樓面3.35萬方呎，估計提供逾百伙小型單位。其士國際與市建局合作的大角咀利得街項目，獲批建一幢連地庫共28層高商住大廈，可建樓面約6.37萬方呎，約建100個小型單位。鄧成波家族早前透過強拍程序統一業權的旺角豉油街61至67號舊樓，亦獲批重建為一幢22層商住大廈，可建樓面約3.28萬方呎。

另由投資者持有的港島西區摩星嶺道68號地皮，亦准在一層地庫及一層平台之上，興建5幢洋房，可建樓面約1.6萬方呎。

至於該署五月份亦批出三份商業項目的建築圖則，包括由順豪控股等持有的北角春秋街北角麗東軒酒店地盤，獲准重建為1幢27層高商廈；高銀金融（00530）持有的九龍灣宏泰街7號工地，亦准重建為一幢連地庫共25層高商廈。

此外，屋宇署五月批出七份住宅或商住項目的入伙紙，共提供2717個住宅單位，包括將軍澳南市中心的海翩匯、Monterey及藍塘傲，按月增逾1.25倍，首五個月則有5180伙落成，較去年同期少近兩成。至於動工量方面，該月有2422個單位動工，按月升逾15%，首五個月則有7427伙，較去年同期則跌近三成。