

屢創新高紀錄 住戶非富則貴

山頂：樓市真正火車頭

山頂區豪宅每一戶都是珍罕無比，區內買家及租客全都是實力非凡的官商巨賈，加上近年大量內地資金湧入，令山頂區豪宅衝破無數逆境，為香港豪宅創造一個又一個神話，可謂段段領前大市，成為真正的樓市火車頭。

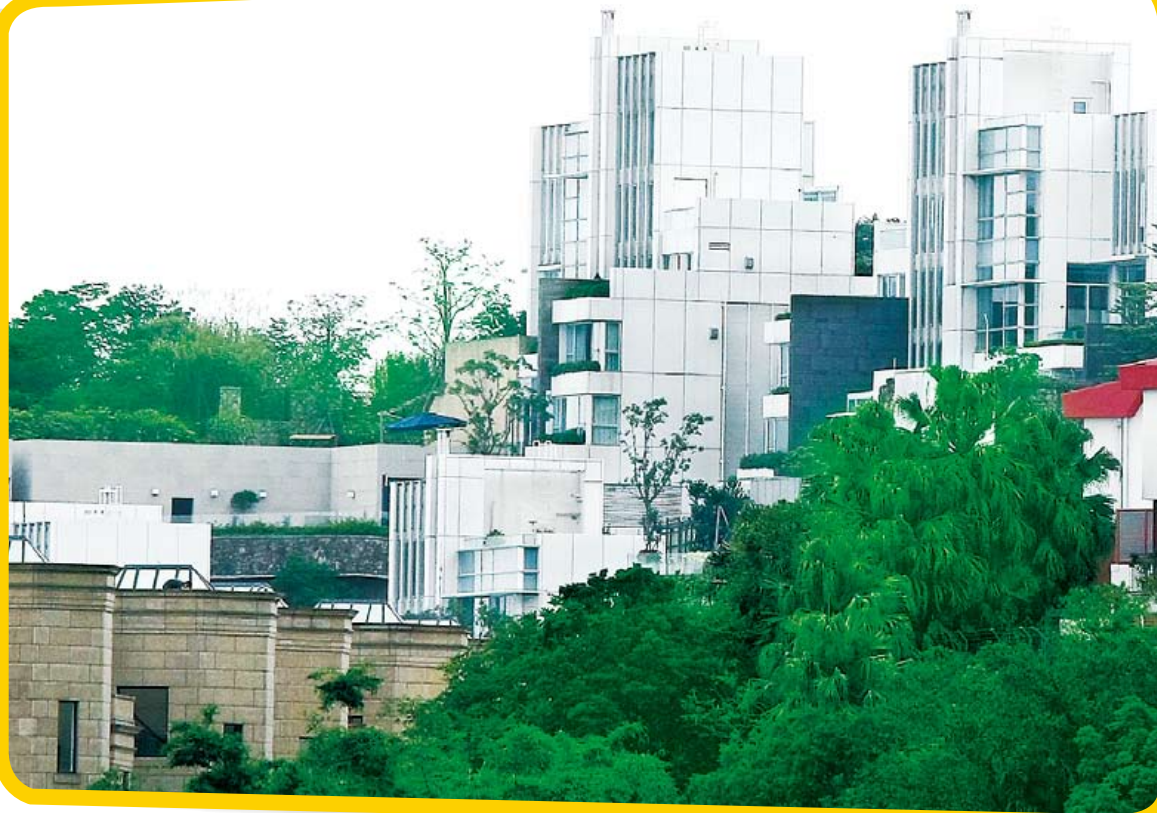
所謂「山頂豪宅」，業界一般所指的範圍是，西起甘道、白加道或以上，東至司徒拔道以上的豪宅物業，粗略計算約有 1,500 戶，而當中有約 40%，由老牌家族或發展商持有作長線收租，故區內豪宅放盤量不多，流通率甚低，形成價格十分硬淨，每有成交均是「靚價」。

紅莓閣：見證山頂區豪宅價興衰

山頂及南區豪宅組聯席區域經理方富義（John Fong），早於 1999 年便加入豪宅團隊，對區內市況瞭解透徹。他指出，進駐山頂豪宅區，可算是每一個業主的終極夢想，而山頂區的豪宅，每一項物業都有其光輝歷史，例如施勳道 23 號、原為股壇怪傑香植球持有的「創世紀」，總面積逾 5 萬平方呎，1997 年樓市高峰期以 5.4 億元易手，曾被健力士紀錄大全列為全球最貴的獨立屋。

然而要數規模最大及買賣交易最具代表性的豪宅屋苑，則非座落在種植道 36 號的紅莓閣莫屬。屋苑由 48 座，面積約 3,200 至 3,600 平方呎的洋房組成，其放盤量及二手交投量由香港回歸至今，都一直是山頂豪宅指標屋苑。

回顧紅莓閣的樓價走勢，方富義謂，1997 年期間，紅莓閣造價約 6,700 萬元，至 2003 年沙氏期，面積 3,200 平方呎的 16 號屋，以 2,240 萬元易手，呎價約 7,000 元，是當時最低位；及後樓價拾級而上，至今年 6 月份，紅莓閣 13 號屋，面積 3,600 平方呎，以 1.65 億元易手，呎價達 45,833 元，較 2003 年的最低位上升逾 5.5 倍，升幅跑贏大市。



他認為，山頂豪宅買家實力非凡，對於樓市走勢一直眼光獨到，即使是樓市最低迷的時候也勇於入貨，例如 2003 年樓市處於低迷期，藍籌屋苑市場在 2004 年初才全面復蘇，但是山頂區豪宅市場已於 2003 年 4 月睇樓量開始上升，7 月份成交量也開始增長，反映不少豪宅買家超前入市，展現樓市火車頭的力量。

內地資金湧入 山頂豪宅大放異彩

方富義又說道，2003 年沙氏過後，港府推出多項救市措施，包括 CEPA、自由行及投資移民等，均推動大量內地資金來港。及至 2006 年大量民企來港上市集資，民企老闆對香港豪宅需求殷切，進一步推動香港豪宅價格造好，山頂豪宅區也是最受惠的地區，區內豪宅陸續出現天價交易，例如新地旗下施勳道 8 號的倚巒，2007 年面積 5,129 平方呎的 1 號屋，以 2.1 億元售出，呎價約 4.1 萬元，締造當時山頂豪宅最高呎價的紀錄。

豪宅樓價升勢一直延續，其中山頂普樂道 10 號「天比高」，2011 年 6 月一座 8,300 平方呎的洋房以約 8 億元易手，呎價 9.6 萬元，再創新高紀錄；至 2011 年 6 月深水灣道 3 號屋地，以 8.88 億元易手，以可建樓面 8,000 呎計，呎價突破 10 萬元。

John 強調，湧入豪宅市場的內地資金一直有增

山頂豪宅物業珍稀罕有，進駐其中，可說是每一位業主的終極夢想。圖為天價豪宅指標之一的山頂普樂道「天比高」外貌。

無減，而受惠範圍愈來愈廣，2006、2007 年內地客初來港置業時，一般集中選購新盤項目，例如當時推售的加列山道 71 號、白加道 31 號等新盤最受注目；至今內地客就連山頂的老牌屋苑，例如紅莓閣、La Hacienda 也有入市。

星級新盤登場 山頂豪宅身價有升無跌

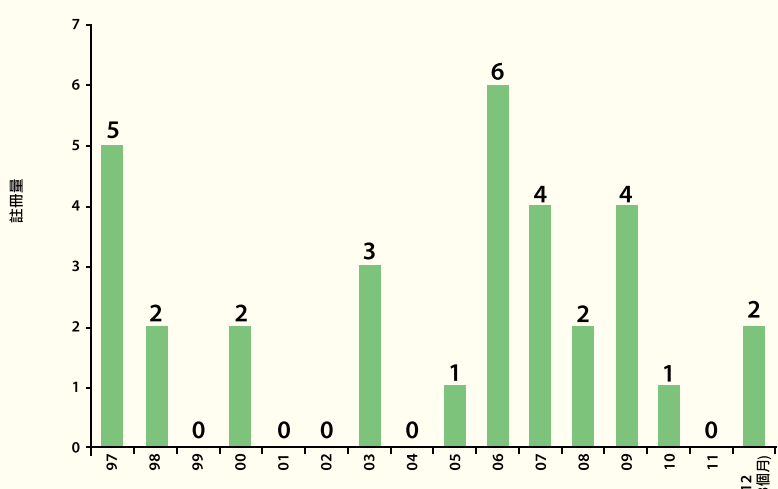
談及未來山頂區豪宅市況，方富義認為，短期而言，山頂樓價的發展會保持平穩向好，但明年上半年則會出現另一個升浪，因為多個山頂區貴重項目陸續登場，現時已知的新盤包括加列山道 12 號和白加道 28 號等。

其中，新地旗下加列山道 12 號的 Twelve Peaks（暫名）有機會在明年初應市，目前市場估計項目開售呎價達 10 萬至 12 萬元之間，相信項目正式登場時，會進一步帶動山頂豪宅價格向好。



方富義
John Fong
聯席區域經理

紅莓閣每年二手註冊量



鑑於買賣合約的交收至交到土地註冊處註冊登記開時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

資料來源：土地註冊處及美聯物業資料研究部

區內熱門屋苑



山頂加列山道的 La Hacienda 提供洋房及分層式住宅，其中洋房共有 21 間。

推介1：

La Hacienda

面積為 3,200 平方呎之前排單號屋，為 3 層式洋房，有約 500 平方呎花園另車房，各層皆享南區之優美海景，業主意向價為 1.5 億元，每平方呎叫價是 46,875 元。8 月份，同位於加列山道的 Kelletteria，E 座洋房以 1.55 億元易手，每平方呎成交價為 48,467 元，即推介的物業可有不錯的潛在升幅。



倚巒座落的施勳道，在去年由 Financial News 進行之世界最貴居住地區的調查中，位列全球最貴住宅街道之榜首。

推介2：倚巒

屢創本港洋房呎價新高的倚巒，面積達 4,650 平方呎，設內置升降機及有極大車房之質素極佳雙號屋，意向價 3.4 億元，呎價 73,118 元。2010 年 3 月，項目的雙號屋曾以 2.8 億元成交，以 60,215 元的呎價創項目新高紀錄。可見推介的意向價，屬吸引水平。



獲富豪、大商家垂青的種植道紅莓閣，有 48 間洋房，是山頂區的指標屋苑。

推介3：紅莓閣

屬上行式設計、面積為 3,200 平方呎的雙號屋，享約近 1,000 平方呎私家花園及車房，物業層層坐擁向西南遼闊海景，深水灣及海洋公園景致盡收眼底，屬項目罕有的優質物業，意向價 1.8 億元，呎價 56,250 元，

查詢熱線：9277 3299

(廣告)



美聯物業
MIDLAND REALTY
Founded in 1973

香港聯交所上市公司 (1200) 成員

www.midland.com.hk

和福道 2812 7983			山頂 2525 2363			淺水灣 2812 7828		
山頂豪屋 4055呎 尊貴地段 極度寧靜 1億8000萬	淺水灣頭段 2300呎 靚裝 3房1車位 4480萬	海景洋房 4869呎 4房車房 名人聚居 2億6800萬	陽明山莊 2366呎 高層正南 特大露台 (獨) 3950萬(家)	維港新屋 4306呎 天台花園 超豪會所 2億6000萬	陽明山莊 1308呎 兩房兩套 翠綠園景 1900萬	Lowrise 1800呎 海景 天台 3550萬	淺灣56號 3281呎 海灘美景 貴族尊居 1億1800萬	淺水灣 1225呎 2套房 1車位 2188萬
全海豪屋 3500呎 5房雙套 全海景 1億2800萬	低密度住宅 1556呎 海景泳池 環境優雅 3300萬	臨海別墅 5858呎 景觀開揚 樓底特高 6600萬	紅山半島 1301呎 全海 全新裝修 2018萬	山頂之選 2600呎 無敵海景 9成實用 6500萬	加列山道 3200呎+天台 全海大宅 實用靚則 1億5000萬	The Beachside 929呎 罕有低密度平房 1390萬	灘景大宅 1728呎 無敵海景 咫尺沙灘 3500萬	南灣複式 2699呎 連1,060'天台 超靚裝 190000(租)
紅山 2813 8330			壽臣山 2813 1068			赤柱 2899 0123		
紅山半島 2153呎 3房連車 全海會所 3380萬	石澳村 1800呎 醉人美海 咫尺沙灘 1850萬	皇府灣 3348呎 臨海洋房 私人花園 9300萬	壽臣山特式戶 2000呎 廚大房大，私家花園 5000萬	淺灣覆式 4300呎 巨則實用，五車灣景 8900萬	嘉麟閣 2200呎 極高層數，十大名廈 5500萬	輝百苑 3200呎 4房連車 大潭美海 5300萬	春坎角 1800呎 三房全海 2900萬	華慧園 2800呎 寬敞實用 5100萬
怡峰 3099呎 4房複式 醉人美海 9200萬	全海名廈 2054呎 四房雙車 3400萬	紅山半島 3055呎 巨型花園 臨海豪屋 9300萬	壽山平房 1598呎 特色平房，泳池設施 3500萬	淺灣名廈 2250呎 四房雙車，深灣美景 6100萬	詩禮花園 2363呎 鳳凰樓層，靚面景觀 5580萬	海灣園 2889呎 花園天台 咫尺沙灘 6100萬	淺灣美海 2300呎 全新豪裝 5900萬	璧如花園 3000呎 花園全海 品味雅裝 7500萬
深水灣 2921 1788			貝沙灣 2812 1177			深灣9號 2921 1288		
富豪海灣 4091呎 全城熱買 此價不再 6880萬	皇府灣 3393呎 背靠青山 面臨碧海 8600萬	二層洋房 3387呎 五房四套 全海巨園 11000萬	貝沙灣 4091+2012呎 頂級複式 特大大平台 1億1800萬	貝沙灣南岸 2903+1528呎 複式豪華雙車 8300萬	貝沙灣 1875呎 四房全海向南 3100萬	Bel-Air No.8 1588呎 國際名師設計 2400萬	Bel-Air on the Peak 2432呎 四房雙套 4600萬	Bel-Air 913呎 兩房全海 1280萬
詩麗花園 2363呎 淺灣頭段 高層四房 5500萬	壽山複式 2500呎 巨園1700呎 清靜罕有 6200萬	赤柱平房 1800呎 實用靚則 海景露台 2900萬	貝沙灣 1697呎 3房全海連車 2750萬	貝沙灣 819呎 名師設計 星級會所 1330萬	貝沙灣 1561呎 東南海景 2400萬	南灣 2363呎 東南全海連車 4800萬	LARVOTTO 1998呎 Ocean Park View 3880萬	LARVOTTO 771呎 5 Star Club House 950萬

* 本廣告，宣傳資料內載列的圖片、圖像、地圖或指示牌均為發展商對該發展地盤之想像圖，有關圖片並非按照比例繪畫或，及可能經過電腦修飾處理。準買家如欲了解本發展項目的詳情，請參閱樓宇圖則，發展商亦建議買方到該發展地盤作實地考察，以獲取對該發展地盤及其周邊地區的公共設施及環境較佳的了解。

美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982