



山頂聶歌信山道 Mount Nicholson 有車位以逾 1000 萬元售出，或創全球新高。

# 山頂千萬車位貴絕全球

## 樓漲吹炒風 有價亦有市



近期豪宅車位成交擷覽

時間	位置	成交價
2021年4月	KADOORIA	501.6萬
2020年12月	天鑄	625萬
2020年8月	天鑄	660萬
2020年3月	天鑄	638萬

資料來源：綜合市場消息

上半年純車位註冊量

分項	數量	增幅(較去年下半年)
價值100萬元或以下	872	21.6%
價值100萬元以上至200萬元	1778	0.8%
價值200萬元以上	1652	12%



1000萬元售出。若成交屬實，將創下香港乃至全球新高。另一方面，據土地註冊處資料顯示，截至5月27日錄4302宗純車位註冊，較去年下半年車位註冊量高出約8.7%，創近3年新高。

據悉，有關發展商於今年4月以招標形式出售車位。市場消息指，已經售出數個車位，其中1號車位以1020萬元售出，另一個92號車位則以930萬元成交，兩者均打破全港車位造價新高。當中，1號車位更料屬全球最貴車位。

消息更指，屋苑業主之一的賭王四太梁安琪亦有購入屋苑車位。本港媒體轉述向嘉執行董事兼行政總裁吳士元回應指，四太買入的車位並非最貴的那一個(即1號車位)。負責銷售的會德豐表示，分層車位買家有認購權。有區內代理表示，入標競投「起步價」是880萬元，採價高者得的招標方式。

### 今年豪宅車位價格或漲兩成

對於車位升勢凌厲背後的原因，中原地產九龍豪宅西貢區副區域營業董事陳沛堯接受採訪時指，市中心特別是九龍站、九龍城、中半山等地段的車位較有投資價值，因區內供應較少。普通別墅車位售價到年底可望漲一至兩成，豪宅車位價格會超過兩成。

陳沛堯稱，這種現象背後的原因有二：首先樓價高，其附屬品價格也水漲船高；第二，發展商完成新盤推售之後，不會立刻推出車位，等到車位市場好轉以後才發售，一手車位總是在高位賣出，導致不少一手車位周邊地區的二手貨價格也被推高。至於疫情期間富豪有沒有繼續買車，他透露，「他們有閒錢，(買)車位好、車都好」。

### 車位短缺市場流動性過剩

中國人民大學重慶金融研究院首席經濟學家廖群認為，香港車位供求關係決定了車位的高售價，「香港的車位短缺比較厲害」。不過，因為樓價高，所以車位價格除以房價之後的比例，也不是那麼離譜。政府過去也沒有料到，市場對車位會有如此大的需求，只有在新落成的住宅當中會配有較多車位。

【香港商報訊】記者黃丹丹報道：香港疫下經濟尚未完全復元，豪宅與配套車位依然有價有市。昨日，有市場消息指山頂聶歌信山道 Mount Nicholson 有車位以逾 1000 萬元售出，或創全球新高。

此外，市場流動性過剩也是背後的因素之一，疫情期間不少人炒股都有獲利，因此疫情導致富人越富，過剩的流動性會使資產增值。對於流動性是否會在下一步推高船隻停泊位的價格，廖群認為，存在這種可能性，但船隻停泊位的實用性低於車位。

### 上半年車位註冊創3年新高

另外，不具名市場人士認為，本港車位已經連漲數月，接下來車位炒風或會蔓延到所有價位的車位，不僅限於豪宅配套車位。香港置業研究部董事王品弟表示，據土地註冊處資料顯示，截至5月27日錄4302宗純車位註冊，已較2020年下半年的3956宗高出約8.7%，創近3年新高。

若以港島、九龍及新界三區劃分上半年至今純車位註冊量表現，其中港島區錄615宗註冊，較去年下半年的502宗高出約22.5%；新界區錄2786宗註冊，較去年下半年的2573宗高出約8.3%；九龍區錄901宗註冊，較去年下半年的881宗高出約2.3%。

若按金額劃分上半年至今純車位註冊量表現，其中價值100萬元或以下純車位錄872宗註冊，較去年下半年的717宗高出約21.6%；價值200萬元以上純車位錄1652宗註冊，較去年下半年的1475宗高出12%；價值100萬以上至200萬元純車位錄1778宗註冊，較去年下半年的1764宗高出約0.8%。

## 李寧妻豪擲2.3億買半山新盤



### 新聞鏈接

【香港商報訊】記者周吉田報道：近月本港超級豪宅市場屢錄高價成交，當中不少名人陸續入市。

據土地註冊處資料顯示，半山區西部波老道21號新盤21 BORRETT ROAD 第1期中層單號室，近日以2.328億元連兩個車位成交，單位實用面積2945平方呎，呎價約79049元。

據查，新買家為陳永妍(CHEN YONG YAN)，與內地退役體操運動員、體育品牌「李寧」創辦人及主席李寧的妻子陳永妍姓名相同，不排除為同一人。

翻查資料，李寧過去亦不乏於本港購置物業，包括本年初斥資約1922萬元購入新世界(017)旗下長沙灣荔枝角888號一單位。

### 多位名人趁勢高價購豪宅

月前，著名經濟學家兼瑞士信貸私人銀行亞太區副主席陶冬，以2200萬元購入九龍站擎天半島一個2房單位，呎價34810元，屬於苑苑2房單位新高紀錄。土地註冊處資料顯示，擎天半島3座極高層A室，實用面積632平方呎，屬於2房間隔，向東南由於樓層高，可遠眺尖沙咀一帶都市景及海景，屬於優質單位，單位早前以2200萬元易手，登記買家為陶冬

(TAO DONG)，是次以首置身份入市，僅須支付4.25%釐印費。

上月初，樂聲電子(213)旗下一幢洋房以逾4億元易手，呎價近9萬元，新買家為著名經濟學家胡祖六。胡氏為春華資本創辦人、螞蟻集團董事會成員。據土地註冊處資料顯示，上述洋房為大潭道45號單號洋房，在上月7日以4.28億元沽出。是次新買家支付1819萬元作為稅款，相等於樓價的4.25%，反映買家亦以首置名義入市。

### 任達華斥3740萬首置購房

除了上述名人個人入市之外，也有名人透過子女入市。曾任財政司司長、現為南豐集團主席的梁錦松，其剛滿18歲之長女梁司渝新近以8580萬元購入中半山御花園一伙高層單位，實用面積2072平方呎，連2個車位易手，實用呎價約41409元。是次買家支付364.65萬元作為稅款，佔樓價約4.25%，即以首置名義入市。

近月中半山御花園也有明星藝人入市，如有演藝界「樓王」之稱的影帶任達華上月月底斥資3740萬元購買御花園2座低層單位連一個車位，實用面積1094平方呎，屬兩房雙套房間隔，成交呎價約34186元。據資料，任達華支付158.95萬元作為稅款，相等於樓價4.25%，意味以首置名義入市。

## 名人近期購置物業一覽

名人/其子女	物業	總價	實用面積	呎價
李寧妻陳永妍	半山區波老道21號新盤	2.328億	2945平方呎	79049元
經濟學家陶冬	九龍站擎天半島高層	2200萬	632平方呎	34810元
前財政司司長梁錦松長女	中半山御花園高層	8580萬	2072平方呎	41409元
藝人任達華	中半山御花園低層	3740萬	1094平方呎	34186元
經濟學家胡祖六	大潭道45號洋房	4.28億	4777平方呎	89596元

## 時評

## 冀早推安心出行3.0

鑒於香港正逐步以疫苗氣泡為基礎放寬社交限制，創科局最近推出了安心出行2.0版本，即新加入疫苗接種紀錄(電子針卡)和電子檢測紀錄儲存功能，方便市民在有需要時提取展示。經濟社會復甦、恢復交往是人心所向，亦是未來趨勢，安心出行作為本港防疫工作中最重要的科技追蹤應用程式之一，需要不斷根據抗疫情勢和市民需求更新功能，我們希望安心出行可以盡早升級到3.0版本，加入疫苗接種互認功能，為本港與內地乃至國際互通關口做好技術準備。

毫無疑問，安心出行在本港防疫工作中發揮了重要作用，堪稱香港抗疫創新「神器」。因切斷病毒傳播鏈最為依賴及時快速的追蹤，以尋找密切接觸

者，安心出行就提供了專業技術支持，市民進入全港公共場所，只需打開手機安心出行APP就可快速掃描記錄。從去年11月推出至今，安心出行的下載量已突破439萬，佔據全港人口近六成，已經成為疫下港人最普及、最頻繁使用的應用程式之一。

安心出行上線之初，也遭受不少質疑乃至排斥，不過隨着政府加強推廣，特別是對隱私數據的保護，以及應用功能及場景的不斷完善，愈來愈多市民下載使用。安心出行目前已涵蓋四大功能：一是記錄出行，不論進入公共場所或乘坐的士都可掃描記錄行程；二是報告確診或初步確診；三是接收感染風險通知；四是新加入的電子疫苗接種和檢測紀錄。安心出行不斷推陳出新，緊跟防疫新要求和步伐，自然會帶動其普及率，使用率越來越高。

隨着「全城起動快打疫苗」運動的展開，提升疫苗接種率，爭取盡早全面復常和通關已經是當前乃至未來香港防疫重點。在內部復常上，安心出行目前所具功能已基本滿足需求；不過對外通關復常，港府還須為市民準備可供其他地區認可的「疫苗護照」，安心出行下一版本應考慮加入這個新功能，即疫苗接種和病毒檢測的互認憑證。

相較於重新開發一個電子「疫苗護照」，在已有的安心出行內加入「疫苗護照」電子憑證顯然更方便，也更節約成本。首先，安心出行已經可以儲存及展示市民的疫苗接種或病毒檢測紀錄，港府只需要與其他通關地區商討和達成疫苗互認的技術及平台，比如將安心出行APP對接內地的健康碼或歐盟的「疫苗護照」，讓雙方疫苗接種紀錄可以便利互

認；其次，相較於同樣可以儲存疫苗接種紀錄的「醫健通」和「智方便」，安心出行在港具有更廣泛的普及率，政府可以省卻不少研發、維護及推廣成本，市民也可更便利使用電子互認憑證，畢竟，使用太多的防疫相關APP會令市民感到無所適從。如果可以在安心出行這個應用程式內實現儲存、展示及互認疫苗接種紀錄或病毒檢測憑證，當是最為方便及簡潔。

正如特首林鄭月娥所說，接種疫苗是今後通關的必要條件，市民需要盡早打針，政府亦須及早籌劃推出可供通關使用的疫苗接種互認憑證。希望安心出行3.0可以納入以上新功能，提前做好技術平台支撐，為香港通關復常作好準備！

香港商報評論員 趙燕玲