



「香港土地短缺的問題已迫在眉睫，甚至到達水深火熱的地步。土地供應過去曾出現『斷層』的情況，故未能配合人口及住戶數目的增長，以及經濟和社會的持續發展，衍生一系列的社會問題，遺害深遠。」

——香港土地專責小組，《多管齊下，同心協力》，2018年



第七章

地產新週期： 2003年以來的大升浪

一、2003年以來的地產週期性大升浪

2003年初，香港經濟在非典型肺炎疫情衝擊下短暫下挫，

但在下半年卻強勁反彈，全年錄得3.3%的實質增長，超越2002年的2.3%。

其中的轉折點，是當年6月29日中央政府與香港特區政府簽署《更緊密經貿關係安排》（CEPA），

並實施內地居民赴港澳「自由行」政策，再配合政府的鞏固房屋政策，整體經濟氣氛向好，

令原本呆滯的地產市場在下半年轉趨活躍，其後並在種種主客觀因素推動之下，

展開了長達16年的週期性上升時期，打破香港有史以來的地產週期紀錄。

1.1 地產週期性大升浪的兩個階段

從整體發展態勢來看，這輪週期性上升浪潮大體可劃分為兩個階段：第一階段從2003年中簽署CEPA起至2008年全球金融海嘯爆發，為期5年，屬於恢復性上升階段，使得各類物業售價和租金基本重回1997年前後的高峰位置。第二階段從2009年全球金融海嘯爆發後反彈，一直到2019年中香港因修訂《逃犯條例》而觸發的政治動蕩。（圖7-1、7-2）這一階段，地產市道大幅飆升，各類物業售價都大幅超越1997年最高峰水平，並由此引發種種經濟、社會等方面的問題。

1. 恢復性上升階段（2003-2008年）

這輪地產週期從2003年7月觸底之後展開。2004年香港經濟強勁復甦，當年本地生產總值錄得8.1%的高增長，終結了長達數年的通縮階段。在內地居民赴港澳「自由行」的帶動下，來港旅客人次大幅增長40%，消費物價指數也於2004年中止跌回升。

在這一背景下，香港住宅物業市場售價在2004年初顯著上升，至第4季度比前一年同期大幅增長29%，其中中大型住宅升幅更高達41%。^[1]2005年，住宅物業價格繼續攀升，二手市場越趨活躍。不過，2006年，由於利率在年初時走勢不明朗，住宅物業在銷售量和總成交額方面都有明顯下跌現象。其後利率站穩，市場氣氛好轉，發展商乘勢推出多個新樓盤，市場轉趨活躍。2007-2008年，經過一年多的整固，住宅市場在利率下調、經濟增長強勁、恒生指數突破3萬點大關等利好因素帶動下，再度大幅飆升，瀰漫著一片牛市氣氛，並在2008年第2季度達到這一階段的高峰。2007年，住宅物業成交宗數創下10年新高，其中二手住宅市場成交更趨活躍，佔物業成交總數近85%。



圖7-1 1997-2020年香港各類物業售價指數走勢

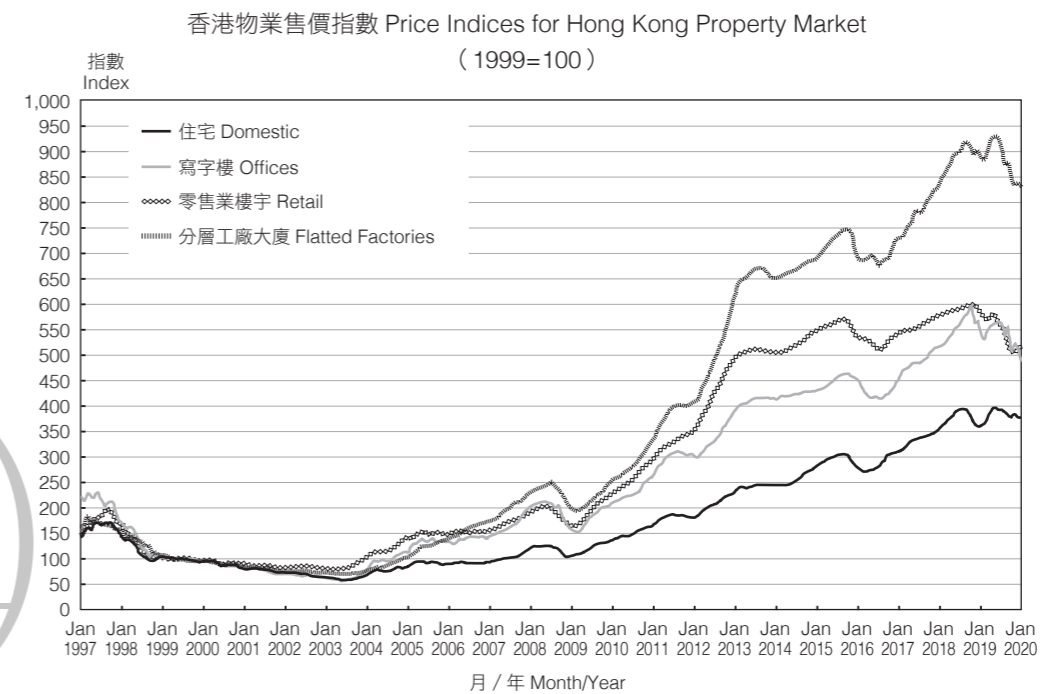
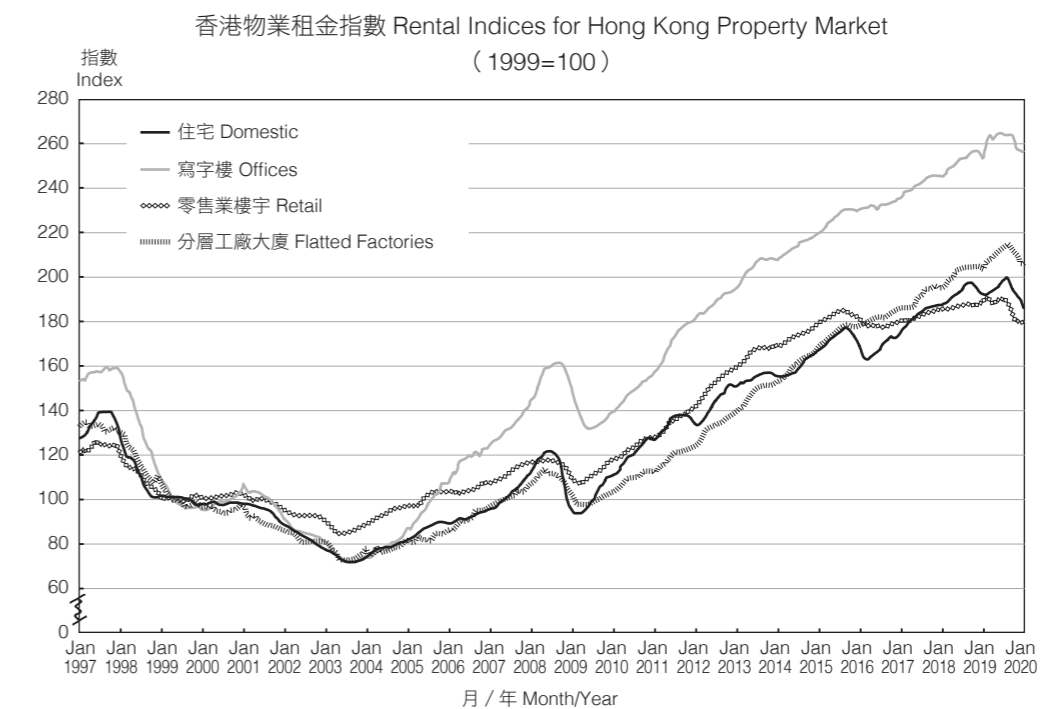


圖7-2 1997-2020年香港各類物業租金指數走勢



南豐紗廠今貌。



從總體看，2003-2008年，私人住宅物業售價指數從61.6上升至120.5，5年間升幅高達95.62%；私人住宅租金指數也從73.6升至115.7，升幅達57.20%。同期，空置率則從6.8%下降至4.9%。(表7-1)其中，在港島區，小於39.9平方米的小型住宅樓宇平均售價在2008年5月達到每平方米6.70萬港元，而大於160平方米的新型住宅樓宇平均售價在2008年9月達到每平方米20.15萬港元，分別比2003年同類住宅的最低售價(即2.34萬和5.43萬港元)，大幅上升了1.86倍和2.71倍。

在寫字樓市場，由於營商恢復信心，寫字樓需求轉趨殷切，銷情暢旺，成交量急增，使得位於商業核心地區的甲級寫字樓空置率下降。2004年，寫字樓全年售價大幅飆升61%，其中甲級寫字樓的升幅更高達73%。到2005-2006年，由於經濟特別是金融業蓬勃發展，市場對甲級寫字樓有更大需求，再加上落成量低，使得寫字樓市場繼續維持升勢，寫字樓售價分別錄得21%及5%的升幅。由於寫字樓供應緊張，再加上傳統核心地區缺乏合適的發展地盤，促使發展商在非核心商業區大量興建商業大廈。2007年，寫字樓的落成量達到32萬平方米，幾乎是2006年落成量的3倍，其中，大約有90%的新落成量是坐落在非核心地區的甲級寫字樓。^[2]



表7-1 2003-2008年香港各類私人物業售價、租金指數(1999年=100)

年份	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2008年對2003年升幅(%)	2008年對1997年升幅(%)
私人住宅								
所有類別售價指數	61.6	78.0	92.0	92.7	103.5	120.5	95.62	-26.12
最受歡迎屋苑售價	66.2	86.4	92.2	91.2	113.0	122.5 (6月)*	85.05	-15.63
租金指數	73.6	77.7	86.5	91.6	101.8	115.7	57.20	-13.98
整體空置率(%)	6.8	6.2	6.0	5.9	4.9	4.9	—	—
整體落成量(萬單位)	2.64	2.60	1.73	1.66	1.05	0.88	1.76(平均每年落成量)	-33.58
私人寫字樓								
售價指數	62.6	99.3	133.0	139.3	165.5	199.2	218.21	-6.52
甲級售價指數	64.8	113.1	149.7	153.6	177.8	211.5	226.39	34.54
核心地區甲級售價指數#	63.8	117.2	159.9	167.1	186.3	229.5	259.72	-0.95
租金指數	74.6	78.1	96.4	117.4	131.9	155.4	108.31	-0.89
甲級租金指數	73.4	77.1	100.1	125.2	140.1	165.5	125.48	5.28
整體空置率(%)	14.0	10.8	10.3	9.8	8.1	8.7	—	—
整體落成量(萬平方米)	29.88	27.95	3.41	10.82	32.00	34.11	23.03(平均每年落成量)	-38.75
私人零售物業樓宇								
售價指數	85.5	119.3	149.3	153.5	172.5	192.2	124.80	8.40
租金指數	86.4	92.8	100.5	104.3	111.8	116.4	34.72	-5.75
整體空置率(%)	10.8	12.7	8.7	7.7	8.9	8.4	—	—
私人分層工廠大廈								
售價指數	71.7	88.6	125.0	158.5	199.5	235.6	228.59	39.49
租金指數	74.9	77.3	82.6	91.0	100.5	109.6	46.33	-17.28
整體空置率(%)	10.6	8.7	7.3	7.2	6.2	6.5	—	—

核心地區：上環/中區、灣仔/銅鑼灣及尖沙咀

* 當年最高值月份的指數值

資料來源：香港特區政府差餉物業估價署，《香港物業報告》，2003-2008年。

這一階段，私人寫字樓物業售價指數從 61.6 大幅上升至 199.2，升幅達 2.23 倍；而核心地區甲級售價指數更從 64.8 升至 211.5，升幅高達 2.26 倍。同期，租金指數亦有超過 1 倍升幅，而空置率則從 14.8% 下降至 8.7%。其中，在港島中環核心商業區，甲級寫字樓平均售價在 2008 年 4 月達到每平方米 24.15 萬港元，比 2003 年同類寫字樓平均最低售價每平方米 4.47 萬港元，大幅上升了 4.40 倍。在租金方面，港島中區甲級寫字樓平均租金從 2003 年最低谷的每平方米月租 217 港元，上升至 2008 年 6 月的 1,029 港元，上升了 3.74 倍。

在零售物業市場，經濟強勁復甦及訪港遊客數目上升，對刺激消費產生正面影響，令零售業蓬勃增長，從而對旺區商舖需求殷切，使得對零售物業的投資市場越發活躍，2004 年香港整體零售物業價格大幅飆升 40%。2005 年 9 月，香港迪士尼樂園主題公園落成啟用，令零售物業市場的樂觀氣氛更趨濃厚。2007 年第 4 季度，零售業樓宇價格同比錄得 20% 的增長，租金也按年增長約 10%。這一階段，私人零售物業樓宇售價指數從 85.5 上升至 2008 年的 192.2，升幅達 1.25 倍；租金指數從 86.4 升至 116.4，升幅為 34.72%。其中，港島零售物業樓宇從 2003 年 7 月的最低谷每平方米售價 6.54 萬港元，上升至 2008 年 8 月的 28.77 萬港元，升幅達 3.40 倍；平均租金從每平方米月租 654 港元，升至 1,568 港元，升幅達 1.40 倍。

在分層工廠大廈方面，工廠樓宇市場在 2004-2005 年間轉趨活躍，售價分別錄得 31% 及 34% 的增幅。但這一階段，仍較少有工廠樓宇的興建工程，2007 年甚至沒有分層工廠大廈落成，空置率從 10.6% 下降至 6.5%。從 2003-2008 年，分層工廠大廈售價指數從 71.7 升至 235.6，升幅達 2.29 倍；同期，租金指數從 74.9 升至 106.6，升幅為 42.32%。其中，在港島區的分層工廠大廈，平均售價從 2003 年 5 月的每平方米 5,599 港元，升至 2008 年 11 月的 3.03 萬港元，升幅為 4.41 倍。

總體而言，這一階段基本上仍然屬於恢復性上升性質，整體物業市道仍然未能達到 1997 年的水平。例如，其中最重要的私人住宅所有類別售價指數及租金指數，比 1997 年均仍有 26.12% 及 13.98% 的落差；私人寫字樓整體售價指數及租金指數也有 6.52% 及 0.89% 的落差；私人零售物業及私人分層工廠大廈的租金指數，仍趕不上 1997 年的水平。超越 1997 年水平的，主要是私人甲級寫字樓售價指數（+34.54%）及租金指數（+5.28%）；私人零售物業售價指數（+8.40%）及私人分層工廠大廈售價指數（+39.49%）。

不過，這一階段的升浪卻因 2008 年美國次貸危機引發全球金融海嘯而終結。受到全球金融海嘯的衝擊，香港經濟於當年第 3 季度開始放緩，全年經濟增長只錄得 2.5% 的實質增長。受到接連裁員和商店倒閉的影響，失業率自年中開始攀升，股票市場下跌，恒生指數跌

至 4 年以來的低位，跌破 11,000 點。面對經濟增長不明朗因素影響，銀行開始收緊信貸。在此背景下，蓬勃發展的香港地產市道於下半年轉趨疲弱，私人住宅物業售價指數從 7 月份最高位的 121.7 跌至 12 月份的 98.3，跌幅為 19.23%；私人寫字樓售價指數從 5 月份最高位的 211.5 下跌至 12 月份的 164.4，跌幅為 22.27%；同期，私人零售業樓宇售價指數和私人分層工廠大廈指數也分別下跌 17.39% 及 18.82%。

2. 持續大幅飆升階段（2009-2019 年）

2009 年，香港經濟在經歷了一年的緊縮之後，受惠於中央政府推出的刺激經濟政策和支援措施，終於在第 2 季度開始復甦，不過全年仍錄得 2.7% 的實質負增長。在投資方面，由於受到金融機構倒閉影響，投資者對複雜的金融產品仍存有戒心，轉而投向物業市場，再加上各國為刺激經濟而實施超低利率，帶動對地產市場的需求，整體物業價格在該年底重返金融危機前的水平。^[3]

在私人住宅市場，地產發展商為了刺激買家意欲，開始減價促銷存貨，而銀行體系則於 2009 年 3 月相繼調低按揭利率，加上資金充裕，市場對新樓盤銷售反應熱烈，並帶動二手市場起步發展。其中，大型的豪華住宅市場表現尤為突出，價格大幅上漲，部份市場單位更以破紀錄金額成交。為了平抑豪華住宅的售價，香港金融管理局在 2009 年 10 月份發出指引，要求銀行收緊價值 2,000 萬港元以上物業的按揭成數至六成，並限制 2,000 萬港元以下物業的最高貸款額至 1,200 萬港元。從 2010 年起，特區政府和金管局先後推出多輪連串措施，包括開徵額外印花稅（SSD）、買家印花稅（BSD）以及雙倍印花稅（DSD），並進一步收緊物業按揭借貸等。到 2013 年 2 月，金管局已先後推出 6 輪收緊信貸措施。然而，種種措施未能阻止私人住宅市場價格的大幅上揚，整體市場價格在 2010 年及 2012 年分別錄得 22% 和 24% 的升幅。在此背景下，2010 年 11 月 18 日，國際貨幣基金組織 IMF 指出，香港房地產泡沫風險不斷加劇，如果香港房價保持過去兩年的漲速，經濟放緩時將遭遇巨大衝擊；同時，高樓價、高租金的情況下社會中低下階層的怨氣進一步積累，社會矛盾進一步激化。

由於市場對住宅物業需求殷切，而相關土地供應卻日趨緊張，特區政府於 2013-2014 年度起決定取消「勾地表」機制，並因應市場需要主動出售年度賣地計劃內全部 46 幅土地，同時將位於啟德的兩幅土地以「港人港地」措施公開招標出售。^[4] 2018 年 6 月，特區政府宣佈將引入一手樓「空置稅」，建議徵收應課差餉租值的 200%，即相等於兩年租金或市值樓價的 5%。不過，相關措施未能阻止香港私人住宅市場供求關係的進一步嚴重失衡，令售價持續上漲。中低收入買家於是將目標轉向小型和低價單位市場，致使這部份市場交投暢旺。



2016年，住宅市場經過短暫整固之後，在第2季度再度上揚，並在2017年加快升勢。該年，香港樓市空前熾熱，各類樓宇買賣合約共83,815份，同比升14.8%；合約總值7,264.2億港元，同比升36.3%，打破2010年的6,894.8億港元水平，創下30年內有紀錄以來的歷史次高，僅低於1997年的8,680.2億港元。這一輪的升勢一直持續到2018年上半年。

從2009-2018年，私人住宅整體售價指數從121.3攀升至377.4，大幅增長了2.11倍；而租金指數則從100.4攀升至193.0，增幅達92%。其中，在港島區，小於39.9平方米的小型住宅樓宇平均售價在2018年7月達到每平方米19.01萬港元，而大於160平方米的新型住宅樓宇平均售價在同年10月達到每平方米46.66萬港元，分別比2008-2009年同類住宅的最低售價（即4.86萬和13.68萬港元），大幅上升了2.91倍和2.41倍。2019年，私人住宅整體售價指數和租金指數分別升至382.9和194.4，其中最高峰時更分別升至396.9和200.1。

在寫字樓市場，受到金融危機影響，寫字樓市場在2009年初繼續下跌，但到第2季度開始反彈回升，並追回金融危機爆發以來的跌幅。2010年，儘管全球經濟仍然疲弱，但中國經濟蓬勃發展，吸引不少跨國公司到香港設立地區總部，希望藉助CEPA的優勢進入內地，而內地企業亦試圖借助香港的跳板進軍海外市場。在此背景下，香港寫字樓市場需求殷切，售價節節上升，2010年第4季錄得24%的全年升幅，租金亦穩步上揚。為了舒緩核心商業區寫字樓市場的項目壓力，特區政府公佈「啟動九龍東」計劃，並主動推出多幅商貿用地的拍賣。面對租金持續高企、經濟放緩的局面，越來越多公司遷離核心地區，以節省開支、控制成本。政府為滿足這些公司的需求，一方面在非核心商業區推出多幅土地供應，同時自2010年起實施活化工業大廈措施，鼓勵工廠整幢改裝，為寫字樓提供額外面積。

這一階段，私人寫字樓物業售價指數從2009年的179.8大幅上升至2018年的555.2，升幅達2.09倍；而核心地區甲級售價指數更從197.2升至548.6，升幅達1.78倍；同期，租金指數亦有超過1倍的升幅，而空置率則從14.8%下降至8.7%。其中在港島中環核心商業區，甲級寫字樓平均售價在2018年10月達到每平方米82.09萬港元，比2008-2009年同類寫字樓最低平均售價每平方米12.23萬港元，大幅上升了5.71倍。在租金方面，港島中區甲級寫字樓平均租金從2009年6月最低谷的每平方米月租667港元上升至2018年6月的1,330港元，上升了99.40%。不過，2019年，私人寫字樓物業售價和租金指數開始回落，到2019年12月分別回落至515.5和477.8。

在零售物業市場，隨著「自由行」政策刺激內地訪港旅客人數大幅增加，整體經濟復甦，零售業開始好轉，零售物業市道止跌回升，售價持續上揚，於2009年及2010年大幅上漲25%及28%。2012年，市場投資者開始轉向不受「額外印花稅」影響的非住宅物業，刺激

零售物業市場購買活動急增，成交數目大幅增加。當年，零售物業市場售價同比大幅增長38%，租金亦躍升13%。不過，在2015年，由於全球及中國內地經濟增長放緩，加上自4月份起深圳戶籍居民實施「一週一行」個人遊簽注，整體訪港旅客同比減少2.5%，為5,930萬人次，2016年訪港旅客進一步跌至5,670萬人次，為自2003年以來首次連續兩年下降的紀錄。受此影響下，2015年以來零售物業樓宇售價和租金增長放緩，至2018年分別為3.1%和1.5%。

儘管如此，香港的零售物業樓宇售價、租金仍高居不下，特別是港島銅鑼灣商業區。根據2017年11月戴德梁行發表《全球主要大街》報告，全球451條主要商業街道中，以紐約第五大道上段為全球最昂貴的大街，平均每年每平方呎租金約3,000美元（23,400港元），而香港銅鑼灣則繼續成為全球最昂貴商業街的第2位，並蟬聯亞洲最昂貴租金的首位。從2009-2018年，香港的整體零售物業售價指數錄得2.06倍的大幅增長，租金指數則錄得68.62%的增幅。其中港島零售物業樓宇從2008年12月的最低谷——平均每平方米售價12.31萬港元，上升至2018年5月的71.56萬港元，升幅達4.81倍；同期，平均租金從每平方米月租858港元，升至1,702港元，升幅達98.37%。

在分層工廠大廈市場方面，特區政府於2010年4月開始實施釋放舊工業大廈樓宇潛力措施，推動工業大廈轉型為非工業用途物業，刺激工業樓宇成交活躍，落成量明顯增加。當年，工業樓宇成交量大幅飆升48%。到2012年，工業樓宇落成量明顯增加到4.62萬平方米，遠遠超過過去10年年均落成量1.50萬平方米的水平；而使用量則激增至15.60萬平方米，遠高於落成量，使得年底空置率降至5.0%。不過，其後幾年，由於受到政府管制措施影響，工業樓宇市場成交一度轉趨低迷。2017年，特區政府在施政報告中提出，政府正循不同方面研究便利工業大廈轉型並釋放土地資源，特別是重啟活化工廈計劃，使得工業大廈市場前景趨於明朗，交投再度活躍。受到政府種種相關政策刺激，這一階段，私人分層工廠大廈售價指數從216.3攀升至888.4，大幅增長3.11倍；同期租金指數增長1.04倍。其中在港島區，分層工廠大廈的平均售價從2009年5月的每平方米2.09萬港元，升至2018年5月的10.31萬港元，升幅為3.93倍。

這一階段，香港地產市場各類物業售價指數都大幅飆升，遠超過2009年的水平。其中以分層工廠大廈的升幅最高，有3.11倍的升幅；私人住宅、私人寫字樓及私人零售物業樓宇，也都有超過2倍的升幅。同期的各類物業租金指數則有68.62%至1.04倍不等的升幅。值得注意的是，這一階段的香港地產市場售價都大幅超越1997年水平：私人住宅售價升幅為1.31倍；私人寫字樓升幅為1.61倍（甲級寫字樓2.21倍）；私人零售物業樓宇升幅為2.34倍；尤其是私人分層工廠大廈升幅最高，達4.26倍。（表7-2）各類樓宇售價、租金



表7-2 2009-2019年香港各類私人物業售價、租金指數（1999年=100）

年份	2009	2011	2013	2015	2017	2018	2019	2019年對 2009年升幅 (%)	2019年對 1997年升幅 (%)
私人住宅									
所有類別售價指數	121.3	182.1	242.4	296.8	333.9	377.4	382.9	211.13	131.39
最受歡迎屋苑售價指數（每年12月）	125.3	161.6	206.6	240.4	297.6	335.9 (7月)*	338.0 (5月)*	168.08	131.34
租金指數	100.4	134.0	154.5	172.8	182.6	193.0	194.4	92.23	43.49
整體空置率(%)	4.3	4.3	4.1	3.7	3.7	4.3	N.A.	—	—
整體落成量（萬單位）	0.72	0.94	0.83	1.13	1.78	2.10	N.A.	1.29（10年期間平均每年落成量）	-51.32
私人寫字樓									
售價指數	179.8	297.9	409.8	448.9	487.1	555.2	542.8	208.79	160.53
甲級售價指數	183.1	301.2	378.9	401.1	450.6	540.5	524.8	195.19	220.93
核心地區甲級售價指數 [#]	197.2	328.2	380.1	391.4	473.2	548.6	495.7	178.19	136.77
租金指數	135.7	169.9	204.1	226.7	241.8	252.0	261.6	85.70	60.71
甲級租金指數	141.5	177.0	211.5	230.9	248.8	261.0	270.5	84.45	66.03
整體空置率(%)	10.3	6.5	7.0	8.0	9.5	8.6	N.A.	—	—
整體落成量（萬平方米）	15.10	15.52	12.27	16.45	19.81	17.92	N.A.	14.87（10年期間平均每年落成量）	-50.23
私人零售物業樓宇									
售價指數	193.1	327.4	506.8	559.2	558.4	591.7	549.5	206.42	233.73
租金指數	110.9	134.3	165.5	182.5	182.5	187.0	187.1	68.62	51.42
整體空置率(%)	8.7	8.0	7.2	7.7	9.0	9.4	N.A.	—	—
私人分層工廠大廈									
售價指數	216.3	385.0	655.4	723.9	778.1	888.4	886.2	310.73	425.99
租金指數	99.4	118.6	147.3	174.4	190.7	202.4	209.8	103.62	52.75
整體空置率(%)	8.0	6.0	5.8	5.0	56.1	6.3	N.A.	—	—

[#] 核心地區：上環 / 中區、灣仔 / 銅鑼灣及尖沙咀

* 當年最高值月份的指數值

資料來源：香港特區政府差餉物業估價署，《香港物業報告》，2009-2019年；《香港物業報告：每月補充》，2020年3月。

大幅飆升，已嚴重超越香港整體經濟、特別是香港市民的承擔能力，成為香港經濟、社會矛盾的深層次問題。

1.2 第二階段地產市道的主要特點

從總體來看，這一時期，香港地產市場主要呈現以下幾個特點：

第一，在住宅市場，由於市場供求嚴重失衡，導致各類住宅物業，價格都急遽上漲，相繼創出歷史性新高，成為社會輿論關注的焦點。

在豪宅市場，最典型的例子是位於港島西半山豪宅——「天匯」。天匯前身是干德道39號樂基山邨，為公務員合作社，早於1965年間落成，樓高11層，共有44個單位。1990年，該廈一名大業主於市場出售其中61%業權（約26夥），成為重建該合作社的契機。2009年，恒基集團將其拆卸重建為高級豪宅，樓高152米，共有66個單位。2009年10月，恒基地產宣佈預售首批「天匯」豪宅24個單位，其中一套以每平方呎7萬港元、總售價4.39萬港元成交，創下全球分層住宅單位最高成交紀錄。

當時有評論指出，該售樓推銷手法，包括電視廣告、示範單位和售樓說明書都天馬行空，極度浮誇。不過，事後被揭發24個預售單位中，僅有4套單位成交，其餘20個單位的買家「撻訂」，未能如期成交。^[5]事後恒基地產只對「撻訂」單位沒收5%訂金而沒有追收差價，被質疑造市。消息曝光後社會輿論譁然。^[6]2010年7月，香港警方一度介入調查。不過，案件歷時4年之後最終不了了之。2017年9月，天匯豪宅46樓B室一套單位以每平方呎10.5萬港元、總價格5.2億港元，再次刷新了亞洲分層式住宅呎價紀錄。當年10月，天匯總共售出65套單位，套現約94億港元。2018年2月，天匯1樓108號單位車位，以467萬港元成交，打破香港屋苑在2017年7月創下451萬港元的售價紀錄。

另外，港島山頂的豪宅售價也迭創新高。著名的例子是黃坤出售給地產隱形大亨許榮茂的「創世紀」，和出售予電影明星周星馳的「天比高」。「創世紀」位於港島山頂，被英國《星期日泰晤士報》列為全球最貴10條街道之一的施勳道32號，樓高3層，總面積5.6萬平方呎，在1997年香港樓市高峰期時市值高達9億港元。2002年，許榮茂以2.3億港元的低價購入，並對它進行改造，重建為兩幢獨立的別墅，2009年掛牌以7.2億港元出售，每平方呎6萬港元，創下當年洋房掛牌的新高。

「天比高」是周星馳於2004年以3.2億港元購入的山頂普樂道10號地皮，其後引入菱電集團作為項目發展股東，重建為4幢3層樓高的獨立洋房，分別命名為普樂道10號、12號、16號和18號。普樂道位於港島山頂最高處，是豪宅中景觀的最佳位置，其中部份豪宅

