



責任編輯：劉理建

反價頻現 跑馬地潛力高

港島傳統豪宅區 新盤供應有限

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 跑馬地為本港傳統豪宅區，近期樓市熾熱亦令區內封盤、反價等變得「司空見慣」，部分屋苑反價幅度更達3%至8%。代理指，盤源少加上週業主反價，近月區內樓價頻創新高，展望年內升幅更可達到10%。另一方面，該區今年新盤供應有限，且悉為不足100伙的樓盤，部分複式戶意向呎價不排除直指4萬元。

香港置業樂活道分行營業經理李承恩表示，跑馬地地區向來是名人富商的聚居地，區內較大型豪宅物業包括禮頓山、比華利山等。去年樓市暢旺，區內樓價亦逐級攀升，近數月甚至屢屢創出新高價，但熾熱樓市的背後，伴隨而來的是反價及封盤比例亦上升，反價幅度已升至約3%至8%，更有業主在臨簽約一刻突然封盤，但轉眼間又以更高價錢放售。

禮頓山提價逾一成放盤

他舉例，其中樂陶苑C座一個中低層單位，業主與準買家原本已洽談至1,920萬元的「埋牙」階段，準備簽約之際，業主卻突然封盤不賣，其後卻提價4%，以約2000萬元放出市場，明顯是在測試市場的承接能力。另外，擁有禮頓山5座高層B室的業主近日見區內樓市創新高，近日進取將叫價由5,500萬元一下子提高至6,200萬元，加幅竟達12.7%。

事實上，該區部分屋苑近日錄得創新高成交，松柏新邨D座高層2室，面積2,700方呎，以約5,600萬元成交，呎價20,740元，無論樓價、呎價均創出屋苑歷史新高。跑馬地禮頓山5座中層A室上月中以5,580萬元成交，面積2,238方呎計，呎價2.49萬元，亦創下屋苑分層呎價新高。

提到內地客入市情況，李承恩指，由於跑馬地普遍樓齡較高，不符合上述客戶的口味。他們一般會選擇區內樓齡較新的物業，如禮頓山、樂天峯等，故該區內地客入市比例相對其他豪宅地區較少，只佔約5%。

二手盤源見少 成交縮減

跑馬地地區上月錄得130宗二手成交個案，惟本月至今大半月仍只錄得約40至50宗，李承恩解釋，月初為農曆新年假期，加上優質盤源買少見少，買賣雙方持續拉鋸，均令本月成交量大打折扣。大型屋苑比華利山及禮頓山上月錄4宗及錄2宗成交，惟本月兩盤都分別只錄得1宗買賣交易。

新盤意向呎價勢逾2萬

展望來年走勢，由於基本利好因素未有改變，預測樓價仍有力再升約10%。該區可供發售的新盤不多，並全部為不足100伙的樓盤，包括南豐旗下雲暉大廈、嘉華旗下嘉柏薈、新世界旗下春暉臺8號，其中春暉臺目前提供66伙，當中62伙為2,000餘呎單位，餘下4伙為面積約4,000呎的頂層複式戶，意向呎價4萬元起，發展商傾向最快8月以現樓發售。

嘉柏薈提供24伙，面積由3,600呎至3,650呎，樓盤為「最近磅」推出的新盤，預計首季發售，部分特色戶意向呎價約4萬元。雲暉大廈提供76伙，面積由2,000呎至2,500呎，8個複式戶面積3,800呎至4,800呎，售價將參考同區禮頓山及一線屋苑，預期呎價超過2萬元，市場更預料複式戶呎價可達4萬元。



業界指內地客鍾情跑馬地禮頓山等物業。

香港文匯報記者趙建強攝



嘉華旗下嘉柏薈為今年少數推出的新盤，預計首季發售。香港文匯報記者張偉民攝

跑馬地近期成交個案

樓盤	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
樂天峯高層A室	1,653	4,800	29,038
禮頓山8座低層B室	1,612	3,728	23,127
嘉雲臺1座中低層A室	2,242	4,368	19,483
保禧大廈低層B室	1,465	2,250	15,358
樂陶苑C座中層10室	1,225	1,680	13,714
蔚雲閣低層B室	1,103	1,360	12,330
嘉蘭閣中層A室	970	1,125	11,598
樂活台低層A室	1,500	1,487	10,087

資料來源：中原、美聯

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

置業安居
張肇柱
置業18主席

去年底港府將房地產剔除於投資移民計劃，但未減內地人來港入市熱頭，在本港投資650萬元或以上豪宅的比例有增無減，去年更佔本港同類型物業成交達35%。筆者過去接觸不少內地客，他們睇中香港自由市場、買賣手續較為簡單、轉移方便的優勢，購買物業目的多以投資為大前提。

內地客走勻港九新界

內地客在港買樓並非新鮮事，早於90年代開始，內地客已涉足本港豪宅市場，最初一批內地豪客只鍾情山頂、中半山、港島南區等傳統豪宅地段。不過，在香港的規劃發

內地樓調促「北水南調」

展及交通配套愈趨完善下，內地客不再局限於傳統豪宅地段，目光慢慢轉向九龍區，主攻交通便利的鐵路沿線物業，近年並有蔓延至新界區趨勢。

內地近10年發展迅速，資金大量湧入本港，在求過於供下，本港豪宅造價飆升、盤源短缺，部分內地資金於是將戰場轉到新界區的中小型物業。一來中小型單位入場費較低，一個單位200萬、300萬元已有交易，5個單位價格相等於1個豪宅單位，長線、短炒均有利，吸引不少新晉內地投資者「小試牛刀」；二來新界北區交通隨各項基建落成變得更方便，更為內地客置業提供有利誘因。市場上仍有一班內地豪客對香港豪宅情有獨鍾，一來是

身份象徵，二來亦具投資潛力。該批內地買家投資策略亦有轉變，由最初專攻一手豪宅，深入二手市場掃貨。在廣深港高速鐵路落實興建的背景下，九龍站、奧運站等屋苑知名度大增，成為內地資金掃貨目標。相對地，不少發展商亦睇準內地市場，在推售新盤時北上路演，吸納這群實力買家。另一邊廂，近年內地樓價高企，中央連環推出樓市調控措施「限購令、限外令」，內地投資者資金出路變窄，香港成為資金的避風港，預計未來將有更多「北水南調」，內地熱錢將繼續湧入本港豪宅市場。

樓市八卦陣
柏天心

木火通明 跑馬地利名氣

自香港開埠以來，跑馬地便是洋商富豪的立足點。風水學中常常提到「藏龍聚氣」這一名詞，從地理環境看，跑馬地地勢平緩，與周邊的山脈形成高山環繞盆地的風水吉地。跑馬場於1848年開始啟用，最初是上流社會的玩意，馬場建成後，周邊地區迅速成為富商政要、達官貴人的聚居地。時至今日，此區依然受到商人、名星和專業人士的追捧。

跑馬地位於香港的南面，風水學中，南方屬離卦，五行屬火，現今跑馬場每晚燈火通明，市民在此進行各種運動和活動。「洛書九星」中的「九紫」處於南方，帶有開心、喜慶的吉曜性質。恰巧馬匹在五行學上亦屬火，因此整個局面形成「木火通明」的格局，此風水格局為香港起了繁華和興盛的作用。

大球場金蛋外形聚財

嚴格來說，跑馬地的興盛要歸功於政府在50年代期間大力發展黃泥涌谷一帶，並在跑馬地旁邊修建政府大球場作為足球賽事和大型集會場地，在風水學上，這能使「人氣」聚於此處。大球場自從加建圓弧形頂部後，從高處向下望，它的形狀恍如一隻金蛋，形象地象徵跑馬地是香港繁榮的地標。

跑馬地周邊亦綠草如茵、樹木扶疏，美中不足之處是馬場附近的墳地。在玄學上，住所與醫院、墳場的距離太近都視為不吉，因此會被打一個折扣。舉目望去，跑馬地一帶盡是高級屋苑，如比華利山、禮頓山、嘉雲臺等等。這些屋苑大部分都是「七運」時期落成並入伙，因此它們能承接「九紫」於「八運」的旺氣。

至於新晉豪宅，如樂天峰、嘉柏薈、上林、名門等相繼落成於2004年之後，因而屬於「八運」樓，而「九紫」星曜在「八運」時期為當旺、當運星，所以新晉豪宅的「氣數」比老牌屋苑更加昌旺。又因「九運」期間，「九紫」當旺，意思是跑馬地新晉屋苑的升值潛力比老牌屋苑更勝一籌。

演藝人士安居易成名

買樓除考慮它的升值潛力，更要考慮是否與家人的命格相配。跑馬地地處於從事傳媒、娛樂、藝術或醫生、律師、會計師等專業人士居住。我們可以從上述新晉的屋苑名字中發現，它們有一個共同點，便是屋苑的名字都有「木」字旁或與「木」有關，這是因為跑馬地屬「火」重之地，遇「木」則為「木火通明」之象，演藝界人士居住在此地更容易出名。

按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

增加供應宜循序漸進

新年度財政預算案出籠，政府一如市場預期採取積極增加土地供應的策略，以求穩定樓市。雖然是次財政預算案未有進一步推出打擊樓市的措施，但另一方面，政府表示對超低利率環境可能帶來的泡沫風險甚關注，揚言需要時會再度出手，可見其維持金融體系穩定的決心。

預留資金迎加息風險

不過由於環球資金及息口走勢要視乎美國經濟復甦步伐及其他外圍因素，非港府所能控制，因此用家要時刻為加息作預備。筆者去年亦預期本年年中有加息機會，建議買家亦作好預算，假設息口上升兩厘的幅度作為緩衝，預留足夠資金為供款上升的情況作預備。

去年底政府為防止金融機構出現過分借貸的情況，推出兩項極為嚴厲的措施壓抑炒風。不過根據最新數字顯示，二手住宅一月

各區豪宅成交

西貢萬宜山莊5年賺逾倍

世紀21奇豐物業區域營業董事廖振雄表示，西貢區村屋成交持續暢旺，區內大綱仔萬宜山莊剛錄得一宗成交，原業主持貨5年轉手，獲利670萬元。成交單位為大綱仔萬宜山莊單號屋，面積約2,100方呎，成交價1,260萬元，平均呎價6,000元。原業主於06年以590萬元購入單位，現轉手帳面獲利甚豐，單位升幅逾1倍。

用家1760萬購陽明山莊

美聯物業山頂南區和福道分行助理區域經理方富義表示，大潭陽明山莊5座中層41號單位近日以1,760萬元易手，折合呎價約13,445元，面積約1,309呎，2房間隔。買家為同區客，鍾情單位景觀優美，可望大潭郊野公園景及會所內園景，購入作自住之用。原業主於07年1月以約1,045萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約715萬元，物業升值約63.4%。

西半山興華樓17年升逾3倍

中原豪宅STATELYHOME西半山分區聯席董事蕭家權表示，西半山樓齡近50年的興華樓日前錄得成交個案。單位為興華樓A座中層單位，面積約1,300呎，擁3房間隔，望開揚公園景，成交價為1,120萬元，折合平均呎價約8,615元。蕭家權指買家為用家，而原業主於94年以268萬元購入物業，持貨17年，是次沽出單位帳面獲利852萬元，單位升值約3.2倍。

畢架山一號1880萬易手

中原豪宅STATELYHOME九龍豪宅首席分區聯席董事王婉婷表示，九龍塘畢架山一號剛錄得成交，單位為2座高層A室，面積1,390呎，屬3房連套房間隔，另設工人房，連連同車位成功以1,880萬元成交，折合平均呎價13,525元。新買家為一名外區客，入市單位作自住用途。據了解，原業主於09年2月以1,188萬元購入上述單位，持貨僅2年，是次轉手帳面獲利692萬元離場，單位升值58.2%。

擎天半島呎價近萬三

香港置業九龍站凱旋門分行區域經理戴志文表示，一名用家近期斥資1,080萬元購入九龍站擎天半島5座中層A單位，面積836呎單位，2房套房間隔，折合平均呎價約12,919元。買家鍾情單位享內園景，考慮1周即決定購入單位自住。原業主01年11月以約339.8萬元購入上址，持貨不足10年帳面獲利約740.2萬元，物業升值約2.2倍。

貝沙灣三房戶售1860萬

香港文匯報訊 利嘉閣至尊豪宅薄扶林區域經理楊振東透露，薄扶林貝沙灣4期8座中層A室，面積約1,422呎，3房套房間隔，連一個車位以1,860萬元成交，呎價約13,080元。據悉，賣方早在04年11月以一手價1,279.8萬元向發展商購得物業，如今單位轉手，帳面獲利580.2萬元離場，折算賺幅約45%。

一號銀海轉手獲利547萬

香港置業奧運站維港灣分行高級營業經理戴學文表示，奧運站一號銀海6座中層A室，面積約1,216平方呎，3房套房連多用途套房，望維港海景，成交價1,715萬元，折合呎價約14,104元。買家為同屋苑業主，見同類成交放盤不多，即聯即拍板入市。原業主於05年10月以約1,167.4萬元購入上址，帳面獲利約547.6萬元，升值約47%。

各區豪宅最新成交個案

樓盤	面積(方呎)	呎價(元)
南區淺水灣道怡峰C室複式戶	3,099	30,268
奧運站一號銀海1座中層A室	2,016	15,892
西半山寶翠園5座高層A室	1,409	12,775
何文田山道1號中層C室	1,301	12,683
北角豪庭峰2座中層B室	1,057	12,375
西灣河嘉亨灣3座高層C室	1,326	12,066
九龍站漾日居2座低層E室	983	11,373
北角豪庭峰1座低層E室	1,058	10,869

資料來源：中原、美聯、利嘉閣、

港置、亞洲地產、世紀21

製表：香港文匯報記者 顏倫樂