



# 西貢豪宅內地客垂青

上月入市比率高佔4成 今年樓價料升2成

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 西貢向有「香港後花園」之稱，區內環境幽靜，除一般別墅、洋房等，亦有多幢村屋物業放盤，該批村屋十分「矜貴」，售價動輒可達數千萬元。區內代理指，區內近月多了一批內地客入市，以上月為例，入市比率更高達4成，反映不少內地人開始留意西貢區，他們多喜歡新晉或管理較好的別墅及洋房等。預料年內西貢將呈現「價高量少」的局面，全年樓價更可望升約20%。

世紀21奇豐物業區域營業董事廖振雄表示，西貢過去的買家組合一直由本地人及外籍人士主導，內地客比例只約1成左右，但近月內地客於該區的入市數量明顯上升，好像上月入市比例就高達4成，他們偏好新晉物業，又或是管理較好的別墅及洋房物業，反而對村屋興趣較淡，主要對這類物業較為不熟悉。

## 全幢或複式戶成交活躍

他又說，這批內地客大多一直於外區投資，熟悉香港環境後，由外區代理再帶入該區入市，他們購買物業以投資為主，自用的數量不多。由於多了這批生力軍，加上樓市整體向好，令上月西貢的全幢物業、複式單位的成交達到31宗，較1月份26宗增加5宗。

## 匡湖居新造呎價近1.2萬

該區雖為傳統豪宅區，但區內物業知名度並不高，較有名數匡湖居，樓齡達20年以上的，有463間洋房及72個分層戶供應，全屋苑分5期發展，主要以英文字母分地段，包括D、E、F、J、H地段，其中大部分洋房望遊艇會景，亦備有會所及網球場等設施；上月屋苑錄得5宗成交，當中更包括一宗高價交易。

廖振雄指，其中2期F段單號屋，面積約2,215呎，以2,650萬元成交，呎價約11,964元，屬近期呎價高位成交，買家就屬內地人士，而過去同類單位的成交價僅約2,400至2,500萬元左右。除大型屋苑匡湖居外，該區亦有多幢別墅、洋房、村屋供應，分布於峯徑篤、清水灣、竹洋路一帶，近月交投亦活躍，如峯徑篤就於一個月內連環成交3宗。

據了解，過去峯徑篤一帶的村屋或全幢物業，一年才只得3至4宗成交，而該3宗成交金額亦不小，由2,380至3,800萬元。至於西貢較輕軟的地段屬銀線灣一帶，供應一直不多，每有放盤則承接力強勁，其餘清水灣及大網仔等一帶亦造價高昂，大網仔鳳秀路近期就錄得一宗成交，成交價高達7,500萬元。

## 新盤供應少 影視紅星聚居

西貢未來新盤供應少，較新盤只得采堤及濤喬，未來的新盤最快亦只有華懋西貢重建的19幢洋房，擬明年發售，包括銀線灣重建項目，將建7幢洋房，以及碧沙灣重建項目，將建12幢洋房。此外，該區亦名人紅星聚居，包括影帝劉青雲、林文龍郭可盈夫婦、導演劉偉強、藝人汪明荃等等。

展望後市，廖振雄相信，今年樓市仍然向好，但因樓價已達一定高位，該區將呈現「價高量少」局面，樓價年初至今已上升約7%，預期年底仍有望再上，全年升幅可達20%。而因該區貨源有限，相信內地客入市比例年內可望維持每月約3成。



■西貢栢瀾灣鳥瞰。

資料圖片



■匡湖居上月錄得5宗成交。香港文匯報記者張偉民攝

## 西貢區近期豪宅成交個案

樓盤	面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)
峯徑篤雙號屋	2,100	3,800	18,095
匡湖居2期F段單號屋	2,215	2,650	11,964
永隆路詠濤雙號屋	2,600	2,800	11,666
匡湖居4期J段雙號屋	2,064	2,350	11,385
碧雲苑單號屋	2,100	2,380	11,333
夏威夷花園單號屋	2,505	2,780	11,097

資料來源：中原、美聯

製表：香港文匯報記者 顏倫樂



## 內地客來港買樓有增無減

下，內地資金依然不斷湧港買樓。

其實，內地資金除投資移民外，亦包括一些多年前已「移民」來港，並取得香港身份證的內地人，其投放於本港房地產的資金更加龐大，投資移民政策的改變更對該批買家買樓沒有實質影響。翻看內地客來港投資紀錄，不少內地客早在十多年前就來港，之後「一傳十、十傳百」，內地客入市數目一直增加，他們對香港物業市場及生活環境，更是了如指掌。

此外，亦有一批新晉內地客見本港房地產市場蓬勃，來港投資分一杯羹。筆者與一些前線代理談過，發現這批內

地買家在港「人生路不熟」，他們專攻鐵路沿線、交通方便及配套完善的物業，代理吼準這個龐大市場，均願意為他們提供「一站式服務」，例如幫忙家居佈置、裝修，有時更需24小時候命，幫他們解決生活問題，競爭十分大。

而內地資金強勁，就連發展商也不敢忽視，好像奧運站的焦點新盤開售在即，近日密鑼緊鼓地在中港兩地進行宣傳。由於物業鄰近廣深港高速鐵路，來往兩地相當方便，樓盤亦以此作賣點，發展商於內地展開連串路演及設立展廳，目標吸納內地買家及中港商人。

投資移民剔除房地產項目實施已接近半年，但政策對內地客在港買樓實際影響有限。不過，若政府倣效中央推出的宏調措施，將「一套房」、「二套房」實施不同的按揭成數，則勢必對內地客來港買樓帶來一定衝擊。

## 投資移民買物業佔逾3成

據入境事務處資料顯示，《資本投資者入境計劃》自03年10月推出，截至去年底，共有16,600宗申請，當中投放在本港房地產市場的資金佔逾3成；儘管去年政府將房地產剔除於投資移民項目，但港元疲弱、人民幣升值的情況

下，內地資金依然不斷湧港買樓。

其實，內地資金除投資移民外，亦包括一些多年前已「移民」來港，並取得香港身份證的內地人，其投放於本港房地產的資金更加龐大，投資移民政策的改變更對該批買家買樓沒有實質影響。翻看內地客來港投資紀錄，不少內地客早在十多年前就來港，之後「一傳十、十傳百」，內地客入市數目一直增加，他們對香港物業市場及生活環境，更是了如指掌。

此外，亦有一批新晉內地客見本港房地產市場蓬勃，來港投資分一杯羹。筆者與一些前線代理談過，發現這批內

地買家在港「人生路不熟」，他們專攻鐵路沿線、交通方便及配套完善的物業，代理吼準這個龐大市場，均願意為他們提供「一站式服務」，例如幫忙家居佈置、裝修，有時更需24小時候命，幫他們解決生活問題，競爭十分大。

而內地資金強勁，就連發展商也不敢忽視，好像奧運站的焦點新盤開售在即，近日密鑼緊鼓地在中港兩地進行宣傳。由於物業鄰近廣深港高速鐵路，來往兩地相當方便，樓盤亦以此作賣點，發展商於內地展開連串路演及設立展廳，目標吸納內地買家及中港商人。

投資移民剔除房地產項目實施已接近半年，但政策對內地客在港買樓實際影響有限。不過，若政府倣效中央推出的宏調措施，將「一套房」、「二套房」實施不同的按揭成數，則勢必對內地客來港買樓帶來一定衝擊。

## 栢瀾灣結穴佳利財運

西貢栢瀾灣則結穴佳利財運，背山為山野之地，結穴巧妙，有幾條山中溪流而下匯集於此，地靈亦重，不少求取偏財之人士喜居此地。加以向海中之洲面朝，易獲人緣敬慕，背山如獅虎下山之勢，貴氣甚多，故令不少演藝名人喜居此地而得名利，亦有利投資及投機人士居住。

地買家在港「人生路不熟」，他們專攻鐵路沿線、交通方便及配套完善的物業，代理吼準這個龐大市場，均願意為他們提供「一站式服務」，例如幫忙家居佈置、裝修，有時更需24小時候命，幫他們解決生活問題，競爭十分大。

而內地資金強勁，就連發展商也不敢忽視，好像奧運站的焦點新盤開售在即，近日密鑼緊鼓地在中港兩地進行宣傳。由於物業鄰近廣深港高速鐵路，來往兩地相當方便，樓盤亦以此作賣點，發展商於內地展開連串路演及設立展廳，目標吸納內地買家及中港商人。

投資移民剔除房地產項目實施已接近半年，但政策對內地客在港買樓實際影響有限。不過，若政府倣效中央推出的宏調措施，將「一套房」、「二套房」實施不同的按揭成數，則勢必對內地客來港買樓帶來一定衝擊。

## 西貢山水聚匯 地靈人傑

至於帝琴灣依傍山脈，有利求名，極似「將軍坐帳穴」格，易出威名震世之士，有利求名之人。對出小洲，吐露港海峽關鎖有情，水聚朝山正是福地福人尋也！而凱琴居宅形格似「天馬行空局」，入住後料工作較奔波但容易得財。

西貢峯徑篤一帶環境清幽，建在白沙灣南岸，自成一角，坐擁優美白沙灣海景，有陽光與海灘的度假風味。其中以A段來說，一列長長的排屋，正向各朝水局在前。但「正神百步始成龍，水短則遭殃。」此列屋子地形後龍短少，正所謂前水後水，不損財運也傷丁，一直是全匡湖居居民流動性最大的區域。

其中匡湖居環境清幽，建在白沙灣南岸，自成一角，坐擁優美白沙灣海景，有陽光與海灘的度假風味。其中以A段來說，一列長長的排屋，正向各朝水局在前。但「正神百步始成龍，水短則遭殃。」此列屋子地形後龍短少，正所謂前水後水，不損財運也傷丁，一直是全匡湖居居民流動性最大的區域。

## 栢瀾灣結穴佳利財運

西貢栢瀾灣則結穴佳利財運，背山為山野之地，結穴巧妙，有幾條山中溪流而下匯集於此，地靈亦重，不少求取偏財之人士喜居此地。加以向海中之洲面朝，易獲人緣敬慕，背山如獅虎下山之勢，貴氣甚多，故令不少演藝名人喜居此地而得名利，亦有利投資及投機人士居住。

地買家在港「人生路不熟」，他們專攻鐵路沿線、交通方便及配套完善的物業，代理吼準這個龐大市場，均願意為他們提供「一站式服務」，例如幫忙家居佈置、裝修，有時更需24小時候命，幫他們解決生活問題，競爭十分大。

而內地資金強勁，就連發展商也不敢忽視，好像奧運站的焦點新盤開售在即，近日密鑼緊鼓地在中港兩地進行宣傳。由於物業鄰近廣深港高速鐵路，來往兩地相當方便，樓盤亦以此作賣點，發展商於內地展開連串路演及設立展廳，目標吸納內地買家及中港商人。

投資移民剔除房地產項目實施已接近半年，但政策對內地客在港買樓實際影響有限。不過，若政府倣效中央推出的宏調措施，將「一套房」、「二套房」實施不同的按揭成數，則勢必對內地客來港買樓帶來一定衝擊。

## 西貢山水聚匯 地靈人傑

至於帝琴灣依傍山脈，有利求名，極似「將軍坐帳穴」格，易出威名震世之士，有利求名之人。對出小洲，吐露港海峽關鎖有情，水聚朝山正是福地福人尋也！而凱琴居宅形格似「天馬行空局」，入住後料工作較奔波但容易得財。

西貢峯徑篤一帶環境清幽，建在白沙灣南岸，自成一角，坐擁優美白沙灣海景，有陽光與海灘的度假風味。其中以A段來說，一列長長的排屋，正向各朝水局在前。但「正神百步始成龍，水短則遭殃。」此列屋子地形後龍短少，正所謂前水後水，不損財運也傷丁，一直是全匡湖居居民流動性最大的區域。

其中匡湖居環境清幽，建在白沙灣南岸，自成一角，坐擁優美白沙灣海景，有陽光與海灘的度假風味。其中以A段來說，一列長長的排屋，正向各朝水局在前。但「正神百步始成龍，水短則遭殃。」此列屋子地形後龍短少，正所謂前水後水，不損財運也傷丁，一直是全匡湖居居民流動性最大的區域。

## 栢瀾灣結穴佳利財運

西貢栢瀾灣則結穴佳利財運，背山為山野之地，結穴巧妙，有幾條山中溪流而下匯集於此，地靈亦重，不少求取偏財之人士喜居此地。加以向海中之洲面朝，易獲人緣敬慕，背山如獅虎下山之勢，貴氣甚多，故令不少演藝名人喜居此地而得名利，亦有利投資及投機人士居住。

地買家在港「人生路不熟」，他們專攻鐵路沿線、交通方便及配套完善的物業，代理吼準這個龐大市場，均願意為他們提供「一站式服務」，例如幫忙家居佈置、裝修，有時更需24小時候命，幫他們解決生活問題，競爭十分大。

而內地資金強勁，就連發展商也不敢忽視，好像奧運站的焦點新盤開售在即，近日密鑼緊鼓地在中港兩地進行宣傳。由於物業鄰近廣深港高速鐵路，來往兩地相當方便，樓盤亦以此作賣點，發展商於內地展開連串路演及設立展廳，目標吸納內地買家及中港商人。

投資移民剔除房地產項目實施已接近半年，但政策對內地客在港買樓實際影響有限。不過，若政府倣效中央推出的宏調措施，將「一套房」、「二套房」實施不同的按揭成數，則勢必對內地客來港買樓帶來一定衝擊。

## 西貢山水聚匯 地靈人傑

至於帝琴灣依傍山脈，有利求名，極似「將軍坐帳穴」格，易出威名震世之士，有利求名之人。對出小洲，吐露港海峽關鎖有情，水聚朝山正是福地福人尋也！而凱琴居宅形格似「天馬行空局」，入住後料工作較奔波但容易得財。

西貢峯徑篤一帶環境清幽，建在白沙灣南岸，自成一角，坐擁優美白沙灣海景，有陽光與海灘的度假風味。其中以A段來說，一列長長的排屋，正向各朝水局在前。但「正神百步始成龍，水短則遭殃。」此列屋子地形後龍短少，正所謂前水後水，不損財運也傷丁，一直是全匡湖居居民流動性最大的區域。

其中匡湖居環境清幽，建在白沙灣南岸，自成一角，坐擁優美白沙灣海景，有陽光與海灘的度假風味。其中以A段來說，一列長長的排屋，正向各朝水局在前。但「正神百步始成龍，水短則遭殃。」此列屋子地形後龍短少，正所謂前水後水，不損財運也傷丁，一直是全匡湖居居民流動性最大的區域。

## 栢瀾灣結穴佳利財運

西貢栢瀾灣則結穴佳利財運，背山為山野之地，結穴巧妙，有幾條山中溪流而下匯集於此，地靈亦重，不少求取偏財之人士喜居此地。加以向海中之洲面朝，易獲人緣敬慕，背山如獅虎下山之勢，貴氣甚多，故令不少演藝名人喜居此地而得名利，亦有利投資及投機人士居住。

地買家在港「人生路不熟」，他們專攻鐵路沿線、交通方便及配套完善的物業，代理吼準這個龐大市場，均願意為他們提供「一站式服務」，例如幫忙家居佈置、裝修，有時更需24小時候命，幫他們解決生活問題，競爭十分大。

而內地資金強勁，就連發展商也不敢忽視，好像奧運站的焦點新盤開售在即，近日密鑼緊鼓地在中港兩地進行宣傳。由於物業鄰近廣深港高速鐵路，來往兩地相當方便，樓盤亦以此作賣點，發展商於內地展開連串路演及設立展廳，目標吸納內地買家及中港商人。

投資移民剔除房地產項目實施已接近半年，但政策對內地客在港買樓實際影響有限。不過，若政府倣效中央