



造價破97水平 物業保值力高

中半山盤稀價硬難震散

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 中半山屬港島傳統豪宅區，區內洋房物業不多，多屬分層住宅大廈，其最大優勢在於其地理位置毗鄰中環商業區，不少財經界具份量人士均喜歡擇居於此。這批買家的資金相當充裕，令該區樓價向來穩定，即使去年底政府打擊炒風，對該區影響亦甚微。近期日本大地震，該區樓價亦未隨大市回落，僅交投速度有所減慢。

中原分區聯席董事陳漢奇表示，中半山地理位置優越，區內豪宅造價近年隨大市亦直線攀升，現時高層優質單位每呎叫價3萬元以上不在少數。若以97年為基準，該區造價更早於去年就突破當年水平。

樓齡較大 內地客偏低

區內的業主以本地及外籍人士為主，內地客數量不多，只佔約10%，原因是該區樓齡普遍較大，而內地客多鍾情一些新晉、近鐵路沿線的豪宅，中半山對其吸引力不多。相對地，由於位置因素，該區一直受到一班在中環商業區工作的白領、從事金融相關行業的高薪人士追捧，名人住客更包括東亞銀行主席李國寶、香港貿易發展局主席蘇澤光等。

5年未見新盤推售應市

另一支持該區樓價上升的因素是放盤量較少。陳漢奇稱，相比其他豪宅區如西半山、九龍站等，該區放盤量少一半以上。再者，該區的新盤數量稀少，對上一個新盤發售經已追溯到05年由長實發展的青英臺，當時只供應9伙，完全不能滿足市場需要。

至於下一個新盤亦只有長實系內的豪景閣，前身為收租豪宅，預計提供50伙。按現時市況下，每方呎售價將由2.5至3萬元不等。在供不應求下，該區價錢屢創新高，如本月初帝景園一伙面積2,691呎的單位就以7,768萬元沽出，呎價28,867元，創下屋苑呎價新高。

翻查數據，目前中半山的呎價紀錄為Branksome Crest的51樓單位，面積4,620呎，於去年6月以2.03億元成交，呎價43,939元。不過，該區樓價愈升愈高，業界相信紀錄很快會被刷新，其餘屬中半山的著名豪宅包括Mayfair、嘉富麗苑等。

身處名校網 用家撐場

陳漢奇續說，區內豪宅銀碼及面積均較大，客源多屬用家，現每個月連租約成交比例只有25%，可見投資風氣並不強。另外，該區因屬名校網，包括聖保羅男女中學、聖若瑟書院等，不時有家庭客進駐區內。由於一班實力用家的支持，中半山區價錢一向「硬淨」，即使去年底政府推出額外印花稅，又對豪宅物業的借貸設限制，但對區內售價的影響均極微。

近期日本大地震，對於中半山豪宅市道亦無可避免造成影響，最主要反映在成交宗數上，地震前後交投量下跌近一半，主因地震令股市下跌，波及一眾區內準買家的入市意慾。然而，區內物業的價錢則仍然未見回落跡象。

他並說，雖然地震造成的海嘯衝擊日本經濟，但對本港樓市影響不大，反而因為美國加息時間估計延遲，或令本港低息環境持續，預料中半山年內將呈現「量跌價穩」局面，交投量按年跌幅約2成。



■業界預料，中半山區二手樓交易年內呈現「量跌價穩」局面，交投量按年跌幅約2成。

資料圖片



中半山屋苑分布圖



■帝景園月初一伙單位以平均呎價28,867元沽出，創下屋苑呎價新高。

香港文匯報
記者
張偉民

中半山區部分近期成交個案

樓盤	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
帝景園1座高層A室	2,691	7,768	28,867
嘉富麗苑中高層C室	3,700	8,000	21,622
嘉富麗苑1座低層B室	2,722	5,800	21,308
帝景園4座低層A室	1,970	3,600	18,274
曉峰閣3座高層C室	976	1,720	17,623
愛都大廈2座中層C室	3,347	5,600	16,731
地利根德閣3座高層A室	2,020	3,050	15,099
地利根德閣1座低層B室	3,052	3,900	12,779

資料來源：中原、美聯

香港文匯報記者顏倫樂 製表



日震災波及本港豪宅

日本大地震造成人命傷亡、引發核危機的同時，長遠亦為全球經濟帶來沉重打擊。近日本港部分銀行調高按揭息率，更為市場添上不明朗因素，過去半個月影響已蔓延至樓市，造成屋苑睇樓量受挫，交投放緩，個別業主更減價沽貨，而近日一場產業署拍賣，顯示影響亦波及豪宅市場。

經濟陰霾礙二手成交

綜合市場數據，產業署日前推出10個豪宅物業拍賣，最終售出8伙。該批位於跑馬地及薄扶林的豪宅，包括碧瑤灣、比華利山等屋苑單位，只有2伙是以市價成交，其餘6

伙則低於市價由2%至10%不等，更有2伙流拍收場。若樓市推前數星期，情況相信截然不同，明顯拍賣氣氛受到地震影響。

事實上，當日拍賣會反應亦屬冷淡，根據在場人士報料，整場拍賣會竟然歷時長達4小時以上，可見買家態度猶豫、謹慎。拍賣過程更需拍賣師多次催促下，買家才願意舉手競投，一場豪宅物業拍賣會，原本應該熾熱的氣氛，卻拖拖拉拉，拍賣進度極之緩慢。

再細節一點，有買家在拍賣會上獨自承價多達11口後購入物業，這種「無競爭」的情況亦為近期罕見，一再顯示買家的入市意慾減少，豪宅市道在負面消息的影響下，觀

望氣氛濃厚。

棄日外資或到港投資

不過，目前本港仍持續低息環境，雖然預期未來環球經濟可能出現變化，整體經濟或下滑，但本港樓市年內卻可能仍會續升，其中原因包括日本市場的吸引力下降，間接推動一班外資到港投資，相信豪宅市場長遠仍具後勁。惟投資者需注意市場的變化，畢竟環球經濟瞬息萬變，很多事情均難以估計。

舉個例子，近日豪宅準買家觀望氣氛濃厚，卻同時出現豪宅呎價新高，市場走勢變幻莫測。一名前線代理稱，跑馬地禮頓山一個逾1,600呎高層戶，日前以4,280萬元、呎價約26,500元成交，創屋苑呎價歷史新高，而對上紀錄於月初錄得，呎價達26,100元，紀錄在不足兩周內已被刷新。



中半山吸納龍脈之氣

港島區最高山脈為太平山，屬香港島主峰，在堪輿學稱之為祖山。有祖山便有龍脈，中區龍脈始於太平山，沿着山勢分有兩條支脈，一條從太平山頂纜車站至金鐘新政府總部，另一條經舊山頂道穿越香港動植物公園、港督府直至匯豐銀行，這兩條支脈的分界線由花園道和紅綿路將之分為一左一右。

左側支脈住宅旺丁聚財

右側支脈途經愛都大廈、美利大廈、中銀大廈等住宅或商廈，由於這條支脈的地勢有些急瀉，故煞氣較大，聚財能力不足。左側支脈多是一些住宅屋苑，如地利根德閣、帝景園、曉峰閣、MAY TOWER等，大廈依山而建，地勢緩和，「氣」更易匯聚，此乃人口興旺、聚集財富之地。

太平山風水區域大致可分為三部分，一是山頂、二是半山、三是山腳下。山頂是非富則貴之地，由於地勢較高、山形略尖，雲霧繚繞，在風水上帶有「孤立」感，即屬於權貴格局，因此居於此地主「貴」重於主

「富」。山腳地區商廈林立，住宅樓宇相對來說不多，因是臨海地帶，住在這裡主「富」重於主「貴」，所以利於在工商界發展人士。

而中半山區依山傍水，地勢緩和，盡收太平山龍脈之氣，可以說是富貴雙全之格局，想要找尋這樣一處吉地實是不易。在玄學上，此區會更加有利於政界、經商和專業人士的事業運。

地理利「水」「木」命格

中半山區不僅地理位置佳，樓宇座向亦以朝北的較多，家家戶戶的窗戶、露台朝向太平山或面向海，這兩個方向有利於命格屬「水」、「木」的人士。如果以住戶的生肖配合居所，有利於屬豬、鼠、虎和兔的朋友居住。

中半山屋苑以山為靠背，前能臨水，又包括以上對地形、風向、方位的要求，這些都是評價吉位的標準。中區是港島乃至整個香港的商業中心，這裡有著濃厚的東西歷史文化，並聚集世界各地的商界精英，真不愧是一塊匯聚吉氣、人傑地靈的風水寶地。



按揭熱線 劉圓圓

經絡按揭轉介首席經濟分析師

中港經濟交

流頻繁，內地

在通脹高企及食品價格急升帶動下，加速人民幣升值，香港亦不能獨善其身。香港統計處剛公佈的2月通脹率按年上升至3.7%，預期下半年通脹問題仍會持續影響民生，市民的生活負擔亦會隨之而增加。至於樓市方面，根據經絡按揭轉介研究部資料顯示，最新本港供樓負擔比率達39.3%，較上月的38.4%上升0.9個百分點，假若樓價及息口進一步攀升，供樓負擔比率短期內更有機會突破4成。

港樓價年初累升5.3%

回顧本港樓市，樓價去年升幅接近兩成，而去年底至今的累積升幅亦達5.3%。以本港100大屋苑數據為例，最新平均呎價已升至5,557元，並連續六個月維持5,000元以上水平，而個別屋苑平均呎價甚至超越97年高位。

值得注意的是，現時供樓負擔比率較上月的38.4%，雖然上升0.9個百分點至39.3%，同時創下2000年5月後近11年的新高位，惟由於目前的按揭利率偏低，故仍然可

豪宅成交個案

慧豪閣4年升值76%

香港文匯報訊 利嘉閣地標表示，西半山慧豪閣日前錄得一宗買賣，涉及物業位於2座中層B室，3房套房設計，建築面積約984方呎，成交價1,310萬元，每呎售價折合13,313元。賣方在07年5月斥資745萬元購得單位，轉手帳面賺565萬元，4年累積升值76%。

巴威大廈3000萬易手

香港文匯報訊 中原地產表示，西半山巴威大廈低層B室以3,000萬元易手，單位面積2,800呎，呎價約10,714元。據悉，單位放盤僅約3天即獲自住客承接，沽出該單位後，該盤現只餘1個放盤。原業主於1972年以36.9萬元購入單位，單位帳面獲利約2,963.1萬元，40年內升值逾30倍。

內地客購君臨天下中層

香港文匯報訊 美聯簡泳雄表示，九龍站君臨天下近日錄得成交，單位為2座中層F室單位，面積1,388呎，3房連套房設計，望全園景，成交價約2,295萬元，呎價16,535元。買家為內地客，因看好區內升值潛力而入市。原業主09年8月以2,058萬元購入單位，是次帳面獲利約237萬元，物業升值約11.5%。

栢景臺不足4年獲利1倍

香港文匯報訊 世紀21嚴智賢表示，天后栢景臺新近錄得成交，買家為用家，購入2座高層A室，面積1,363平方米，單位望維園及維港海景，成交價4,089萬元，平均呎價30,000元。原業主於07年7月以2,000萬元購入單位，持貨3年多，是次易手帳面大幅獲利2,000萬元，單位升值達1倍。

用家1480萬購大坑台複式

香港文匯報訊 香港置業王大衛表示，東半山大坑台一個自製複式戶近日易手，單位為中層08室，面積約1,322呎，兩房設計，以1,480萬元成交，平均呎價約11,195元，買家為本地用家。原業主於94年10月及03年5月分別以417萬元及130萬元，即共547萬元購入上述單位。是次轉售帳面獲利933萬元，物業升值約1.71倍。

寶翠園轉售賺逾1.5倍

香港文匯報訊 利嘉閣地標表示，西半山寶翠園1座高層F室，建築面積1,597方呎，成交價2,450萬元，每呎售價15,341元。賣方在02年1月斥資974.6萬元購得單位，轉手帳面獲利1,473.6萬元，折算單位價值在過去9年間累漲逾1.5倍。

香港各區豪宅最新成交個案

樓盤	面積(方呎)	呎價(元)
九龍站君臨天下1座高中層C室	1,385	26,570
薄扶林貝沙灣6期8A座中層B室	2,378	18,713
九龍站擎天半島1座極高層D室	1,814	17,685
鴨脷洲南灣7座中層C室	1,013	15,084
薄扶林貝沙灣1期1座低層A室	1,016	13,760
何文田半山壹號半山徑19號低層	1,952	11,783
西半山承德山莊2座低層B室	1,182	10,728
北角寶馬山花園5座低層E室	965	10,031
薄扶林碧瑤灣22座中層B室	1,020	9,931
西貢松園單號屋	2,400	8,620

資料來源：中原、美聯、利嘉閣、港置、亞洲地產、世紀21

製表