

香港豪宅

責任編輯：劉理建

盤源稀少抗跌強 季內樓價或升10%

走進自然南區屋苑硬淨

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)南區屬香港「數一數二」豪宅地段，除一批超級豪宅外，區內亦不乏屋苑形式物業，相對為人所熟悉分別為大潭的陽明山莊、紅山半島、浪琴園3大屋苑。代理指，大潭環境清幽，屋苑背山面海，業主多屬本地較具實力的一群，購置後放盤不多，令盤源稀少；過去多年來抗跌力相當強，兼且目前樓價相比外區仍有水位，睇好該區季內樓價再升10%。

香港置業助理區域董事曹婉琴表示，南區大潭一帶，較知名屋苑包括陽明山莊、紅山半島、浪琴園，由於景觀優越，單位多數望山、望海或望翠綠景色，而且位置自成一國。如紅山半島就依地勢而建，呈半圓形，戶戶望海，吸引不少喜歡幽靜環境的人士進駐。不同於半山物業，大潭由於遠離鬧市，業主較多為退休人士，又或是老闆、廠家等工時較自由的一群。

樓齡較大 非內地客心頭好

3個屋苑的業主均以本地人士居多，亦有不少外籍人士喜好環境而租住其內，反而內地人所佔比例不高。曹婉琴解釋，由於該區普遍樓齡較大，並且位置離市中心較遠，雖在港人心目中屬於傳統豪宅區，但對於內地客來說，他們會較喜新樓及地段市中心的物業，南區大潭並不是他們入市的首選。

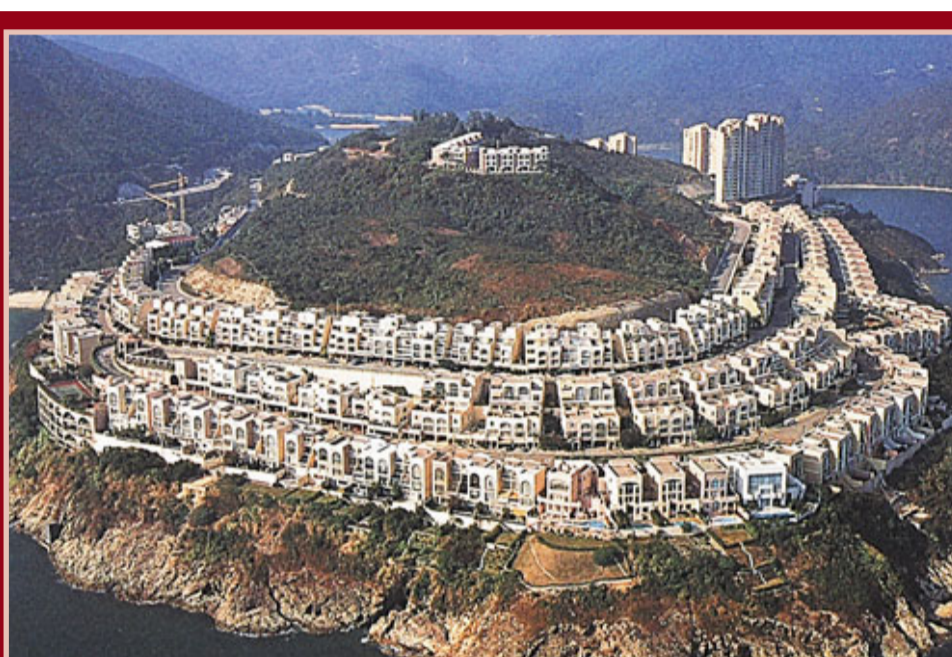
由於屋苑業主多具實力，並以用家居多，尤其去年額外印花稅措施推出後，業主更加惜售不肯放盤，令該區長期供應量偏低，較措施推出前放盤量減少1至2成。以紅山半島為例，現時洋房放盤量只得35個，分層單位放盤僅20個，並且不少業主叫價過高，又或出售意慾猶豫，導致該區放盤量較「帳面」的更少。

近月3個屋苑表現均受大市影響，雖然樓價維持高位，但相對交投顯得淡靜，並相信在日本事件的陰影下，第2季交收將仍然在低位徘徊。樓價方面，則相信繼續硬淨，曹婉琴指，該區業主「唔憂賣」，即使日本事件影響擴大，導致樓市逆轉，相信亦只會封盤，大幅減價情況較難出現，睇好該區樓價第2季仍看漲，甚至有再升10%。

租客「轉租為買」撐樓價

事實上，日本事件對於該區的影響目前仍屬心理層面，不少業主及準買家均「睇定先」，屋苑價格一直未有回軟跡象。不過談到交投量，3月相比1月的確放緩，如陽明山莊1月錄逾8宗成交，上月只得2宗。她補充，近期接觸的個案，由於2年前租金水平較低，不少業主檢討後將租金大幅調高，有租客遂「轉租為買」，並有增加趨勢，成為支持該區樓市的另一原因。

據該行數字反映，3間屋苑首季的平均呎價，分別為陽明山莊12,000至15,000元、紅山半島洋房20,000至35,000元、紅山半島分層11,000至28,000元、浪琴園由12,000至16,000元。現時新盤動輒過萬元，若對比其他豪宅區的物業，大潭豪宅明顯仍具水位，但該區位置偏遠，出入市區有一段距離，令購買力削弱，亦是該區樓價無法大幅上漲原因。



■紅山半島依山而建，遠眺大潭灣。資料圖片



■業界指，陽明山莊1月錄逾8宗成交，惟上月僅得2宗。資料圖片



南區3大屋苑最近二手成交個案

樓盤	面積(呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
陽明山莊4座高層29室	1,857	2,668	14,367
陽明山莊5座中層35室	1,300	1,930	14,846
陽明山莊5座中層41室	1,309	1,760	13,445
紅山半島松柏徑單號屋	3,075	5,700	18,537
紅山半島2座低層A室	1,391	1,600	11,503
紅山半島棕櫚徑單號屋	2,901	6,250	21,544
浪琴園1座低層B室	1,334	1,600	11,994
浪琴園3座高層B室	2,054	3,330	16,212

資料來源：中原、美聯

豪宅成交個案

南區別墅呎價4.3萬

香港文匯報訊 美聯唐志傑表示，南區大潭道20號Rosecliff海邊別墅單號屋，面積約3,980呎，望全海景觀，成交價約1.73億元，平均呎價約43,467元，買家為外區換樓客，見單位「交吉」及擁有花園，加上放盤較少，故購入作自住。原業主於08年1月份以9,180萬元購入上述單位，是次轉售帳面獲利約8,120萬元，物業升值88.5%。

內地客1090萬購寶翠園

香港文匯報訊 中原沈興和表示，西半山寶翠園2座中層F室，面積957呎，2房間隔，單位連租約，最近以1,090萬元易手，折合呎價11,390元。新買家為內地客，現在外區租住物業，打算待租約期滿即收回單位作自住之用。原業主為投資者，於07年11月購入價為750萬元，是次帳面獲利約340萬元，升值45%。



碧瑤灣連車位3680萬沽

香港文匯報訊 利嘉閣杜美萍表示，薄扶林碧瑤灣45座高層一個4房雙套大宅錄得成交，面積2,687呎，連一個車位，成交價3,680萬元，折合呎價13,696元。原業主於96年4月以1,080萬元買入上址，今番易手帳面獲利2,600萬元，物業15年內升值2.4倍。

濠日居不足1年升值22%

香港文匯報訊 香港置業馬步成表示，九龍站濠日居7座低層D室，面積1,468呎，3房套房連多用套房間隔，連租約及單位成交價1,988萬元，折合呎價約13,542元。買家為一名外區投資者，現時單位每月租金約39,000元，租金回報約2.4厘。原業主於去年5月以1,628萬元購入，是次轉手獲利360萬元，升值約22%。



擎天半島賺1263萬離場

香港文匯報訊 世紀21日昇地產吳嘉榮表示，九龍站擎天半島新近錄得成交，單位為擎天半島1座高層F室，面積1,445呎，3房間隔，成交價2,010萬元，呎價13,910元。據知，買家購入單位作自住用途。原業主於2004年1月以747萬元一手購入單位，轉手帳面獲利1,263萬元，單位升值約1.6倍。

壹號雲頂4房戶1300萬

香港文匯報訊 置業18蔡生民表示，沙田壹號雲頂8座中層A室，面積1,452呎，4房間隔，座向南面，望城市景，連車位以1,300萬元成交，呎價8,953元。是次買家為用家，打算自住。原業主於去年2月購入物業，當時作價876.56萬元，持貨至今1年多，現將物業沽售，帳面獲利423.44萬元，物業期內升值48.3%。



和富中心1年獲利290萬

香港文匯報訊 亞洲地產姚雲龍表示，北角和富中心12A座高層E室，面積1,189呎，3房設計，獲一名外區買家以1,275萬元市價承接，平均呎價10,723元。原業主於去年4月以985萬元購入，帳面獲利290萬元離場，物業升值接近29%。姚氏續稱，和富中心現有活躍放盤約110個，叫價介乎8,500元至12,000元不等。

北水南下趨勢已成

自從自由開港，兩地接觸頻繁，北水南下已成趨勢。然而，內地與本港售樓有不少分別，由於內地較少樓花盤，買家慣性實地考察「睇實物」，興建中的樓盤亦會在樓盤附近設有樣板房供買家參考；但在香港，不少樓盤的示範單位(樣板房)設於商場內，與樓盤位置有一段距離，令不少內地客大惑不解。

「九招十二式」添信心

不過，直至去年港府推出「九招十二式」，措施規定發展商推售現樓或樓花盤時，須提供一個間格、裝修、用料等完全符合交樓標準的單位。雖然大多示範單位仍設於售樓廠內，但新措施下，買家可看到物業質素及「實物」，多一份保障之餘，亦增添入市信心。

隨著本港銀行收緊內地客買樓按揭，內地投資者最多可借5成按揭，令入市成本增加。話雖如此，由於人民幣升值，港元受美元的拖累下貶值，變相買樓有85折優惠，相等於可借6成至6成半按揭，在種種因素下，相信在香港投資物業仍會受到內地客歡迎，這種北水南下現象仍會有增無減。

全新寫字樓 亞洲料佔62%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)世邦魏理仕全球研究及策略顧問近日發佈《全球寫字樓市場觀察》報告，顯示就業市場與經濟強勁復甦的地區，如紐約、悉尼、倫敦西區、新加坡、香港等，寫字樓租金正在上升。

世邦魏理仕全球首席經濟學家Raymond Torto表示，全球大部分寫字樓市場需求下跌的情況已經停止，但空置率依然高企，短期內租金仍難以上升。歐美就業情況仍未有起色，寫字樓市場距離復甦仍需一段時間，這情況在亞洲大部分市場有所不同。

該行分析，大部分新落成的寫字樓在經濟持續增長的新興市場。2010年在亞洲新落成的寫字樓總面積4,300萬呎，佔全球總量46%，預料今年亞洲新落成的寫字樓總面積達5,500萬呎，佔全球總量62%。

港供應跌 租金續增

世邦魏理仕香港辦公樓服務部主管簡德指出，今年香港共有120萬呎的新寫字樓供應，較1995至2010年每年約200萬呎為低。由於供應少，該行料今年餘下時間寫字樓租務需求仍會持續，租金亦將有所增長。

置業安居
張文傑
置業18執行董事

近年中央政府為壓抑樓價升幅，三番四次推出宏調措施，今年初更嚴格執行限購令，進一步令內地客來港投資房地產物業。據統計數字顯示，在新春後，內地客轉移資金來港作投資，較新春前來港投資比例增加近5成。

眾所周知，香港物業市場不僅面向本港的700萬人口，買家遍佈世界各地，近年外資、內地客購買本港物業比例日增。該批買家在內地本身已有物業，在中央嚴格執行限購令下，資金缺乏出路，早在農曆新年前已醞釀來港，直至過年後，購買力一觸即發，部分買家持雙程證來港投資，主要物色1,000萬元以下的物業。

合資「團購」大型樓盤

由於不少內地投資者在港人生路不熟，往往以物業的位置作優先選擇，其中以交通方便的鐵路沿線物業較受歡迎，買家大多鍾情樓齡較新的物業，而大型發展商知名度高，給予買家信心保證，更成為內地投資者入市首選。近年，市場不乏內地客連環購入多個單位，當中有內地買家與數名同鄉「合資」，以一人幾伙的形式購入物業，數目可達10多間或以上。

風山水起
區仲德

南區大潭山水相傍

水塘對下龜背灣與大潭灣之間，對出有大潭灣及土地灣，一片海洋，利投資及外洋發跡致富。其龍脈是由筆架山出脈打落，而呈現三山拱背，更形成群龍聚會之勢，並有泉水在山背湧出聚合，如同置身世外桃源仙境一般。

紅山半島求財自易

不過，紅山半島呈水龍盤灘局，外有海洋，內有塘水，水源不絕，求財自易，可惜外洋不聚，必須須以奇門聚財局方能旺局不失也。其中第7至10座坐北向南，投資易獲大財，但須謹慎守財。第3至4座為最佳之宅，乃先名後利之宅，財源較聚，但較遲獲。第5至6座財名可得，但阻礙多，宜在窗前放一對金龍添財氣。第1及2座屬八運期間，財、名兩者皆可。

實際上，住宅忌過分貼近大海，尤其是波濤洶湧、風高浪急的海面，不但欠缺祥和之氣，更容易犯割腳煞，使宅運財運不穩，財氣難聚。建議戶主在家裡放置一對麒麟來化解，以穩定家宅財運，同時在靠近海邊的窗戶加裝窗簾遮擋或在窗台擺放綠盆栽。

按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

工商舖按揭比率創新高

宗數比例達到1.1%，屬有紀錄以來新高。

流通較低 按揭成數保守

雖然工商舖的按揭比例創新高，不過值得留意的是，由於工商舖買賣的活躍程度始終不及住宅物業，其流通率相對較低，所涉及的風險亦較高，而且工商舖質素頗為參差，故此銀行提供予工商舖的按揭計劃會較一般的住宅物業按揭保守。他們亦沒有一套既定的標準，主要視乎物業的優質指數，舉例而言，如工商舖坐落旺區、人流較高或交通便利等因素，可享的優惠或會較優勝。

對於質素較為遜色的工商舖，目前市場上提供的一般按揭計劃，由全期按息P-2.5%至P-2.7%不等(P為5%)，罰息期1至2年，供款期由10至15年不等。至於優質工商舖則可享近期較受市場歡迎的拆息按揭計劃，優惠可低至全期H+1%至1.5%，上限為P-2.6%至P-2.7%(P為5%)，不過工商舖按揭則甚少享有現金回贈等額外優惠。