名店食肆齊集 維港景觀無遺

九龍鬧市豪宅價難跌

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市區靚地難求，造就地價連年飆升，新落成物業定必以豪宅包裝。九龍區為例，尖沙咀區的名鑄、港景峯，以及紅磡的海名軒等豪宅樓苑位處鬧市之中，在商業大廈及舊樓群間顯得「鶴立雞群」。這些豪宅大多地理位置方便，同時坐擁廣闊海景，造價一直只升不跌，個別豪宅更於近數月連環創出新高成交價。

尖沙咀區向以商業及零售等聞名，惟區內新建住宅不多，故09年中開售的名鑄顯得相當特別，未計酒店及商場部分，其僅住宅已樓高36層，聳立於尖沙咀旺區，其橢圓外形設計亦令部分單位享受「無敵」維港海景。因此，該盤當年開售時吸引多位城中名人入市，甚至曾創下新高紀錄，其面積僅816呎的1房戶，以呎價逾3萬元售出，成為全港最貴1房單位，紀錄至今未被打破。

名鑄入場費至少1750萬

名鑄叫價多年居高不下，現時標準戶每方呎開價由15,300至30,025元不等，入場費至少1,750萬元，令不少準買家卻步，過去交投一直維持低位，內地客數量亦不多。香港置業九龍站港景峯分行助理區域經理馬步成表示，名鑄現時放盤量約100個，但每月交投稀疏，最近2個月更未聞成交，對上一宗交易在2月。

他說，屋苑雖坐擁無敵海景及遠山景等，兼位處油尖旺熱鬧地段，地下亦有商場K11及會所等配套。惟相對地，不少喜歡清靜的富豪買家就不會選擇該地段，再加上樓盤附近亦較多酒吧等，人流複雜；鄰近舊樓收購重建需時，短時間內該區面貌難有大變動，均令樓盤吸引力被削弱。此外，屋苑部分會所設施需與凱悅酒店住客共用，亦為部分準買家所不喜。

日震加息夾擊 交投趨靜

廣東道與柯士甸道交界的港景峯，位置亦近鬧區，現時平均呎價按海景及市景等劃分，分別由12,500至14,000元等。由於該盤規模相對較大，3座物業提供988伙，每月成交量穩定，但受日本地震及加息影響，現時業主及準買家均靜觀變化，近期交投淡靜，本月至今僅錄得約2宗成交。馬步成預料，第2季名鑄交投將仍處低位，樓價則可望平穩，但上升動力不大；而港景峯有一班用家追捧，交投會較多，但相信樓價升幅亦僅3至5%左右。

內地客鍾情紅磡海名軒

九龍鬧市中另一座臨海豪宅，要數到紅磡區的海名軒，物業分別樓高52至57層，真正臨海而建。利嘉閣地產分行經理黃思慧表示，樓盤可望維港全海景，現時只得50個放盤，入場費高昂，2,000呎以上單位至少3,000萬元以上，本月暫未錄成交，上月則4宗，平均呎價18,750元，主要因部分極高層戶成交扯高價格。

該盤亦不乏內地買家青睞，過去成交中近半由內地客購入，他們主要鍾情樓盤開揚海景，以及單位內籠較大。3月屋苑錄得一宗破紀錄成交，涉及單位1座60樓B室，面積2,551呎，擁270度全維港景，以6,200萬元成交，呎價達2.43萬元，創海名軒新高呎價及成交價，市傳買家為內地人。由於海名軒盤源窄，估計交投及樓價於第2季將保持平穩向上。

■名鑄1房戶以呎價逾3萬元售出，成為全港同類紀錄。 資料圖片

九龍近期豪宅成交個案

樓盤	面積	成交價	呎價
尖沙咀名鑄高層D室	842	1,750	20,784
紅磡海名軒2座高層A室	2,139	3,900	18,233
紅磡海名軒3座高層B室	2,156	3,600	16,698
尖沙咀港景峯3座高層E室	1,178	1,898	16,112
尖沙咀港景峯3座中層A室	714	835	11,695

資料來源：中原、美聯、利嘉閣、港置、亞洲地產、世紀21

香港文匯報記者顏倫樂 製表

尖沙咀地理圖

■海名軒近期創出呎價2.43萬元的新高紀錄。 資料圖片

豪宅成交個案

貝沙灣2年獲利210萬

利嘉閣胡煥燁表示，薄扶林貝沙灣2期2座高層A室剛錄得承接，單位面積約1,348呎，3房套房設計，由用家以1,970萬元承接，呎價折合14,614元。單位連租約一併出售，每月租金約44,000元，租金回報約2.7厘。賣方在08年2月斥資約1,760萬元購得物業，轉手帳面獲利約210萬元離場，折算賺幅約12%。

西貢別墅呎價二萬一

美聯物業梁健華表示，西貢低密度豪宅頗受市場歡迎，一名外區換樓客剛購入西貢銀湖路1號彩濤別墅雙號洋房，單位面積2,470呎，以5,380萬元成交，呎價21,781元。買家鍾情該區居住環境，購入自住。原業主於07年8月份以3,380萬元購入物業，是次帳面獲利2,000萬元，單位升值59%。

豪峰業主轉手賺540萬

中原蕭家權表示，薄扶林豪峰日前錄得一宗成交，位於2座中層，面積1,750呎，4房間隔，連車位以1,690萬元易手，每呎造價約9,657元。買家為外區客，打算購入單位自用。原業主於09年3月以1,150萬元購入單位，持貨至今沽出賬面獲利540萬元，單位2年升值47%。

禮頓山高層6年翻近倍

香港置業李承恩表示，跑馬地禮頓山5座高層B室，建築面積約2,238呎，4房雙套連多用途房設計，望馬場景，早前以6,380萬元成交，呎價28,508元。買家考慮約一周後便決定斥資入市。原業主於05年5月以3,200萬元入市，是次轉手帳面獲利3,180萬元，物業升值近1倍。

自住客6828萬購壹號雲頂

置業18蔡生民表示，沙田壹號雲頂3座高層B室，連3個車位以6,828萬元成交，單位面積約4,442方呎，5房間隔，平均呎價15,371元。買家為換樓客，購入物業作自住之用。原業主於09年8月斥資5,263.8萬元購入上述物業，今番易手帳面獲利1,564.2萬元，物業升值29.7%。

海逸豪園海景戶呎價近萬

利嘉閣潘立信表示，紅磡海逸豪園3期15A座低層A室錄得成交，3房套房設計，外望海景，建築面積1,413方呎，成交價1,390萬元，每呎售價折合9,837元。賣方在00年1月斥資707.8萬元購入單位，今番轉手帳面獲利682.2萬元離場，折算期間單位漲價96%。

雍慧閣6年升值八成

美聯物業劉錦梅表示，西半山雍慧閣中層A室早前成交，面積約1,228呎，3房連套房間隔，成交價約1,320萬元，折合呎價約10,749元。買家為外區投資客，斥資入市作長線投資。原業主於04年9月以約741.4萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約578.6萬元，單位升值約78%。

■香港文匯報記者 顏倫樂

置業安居
張文傑
置業18執行董事

內地客非吳下阿蒙

每逢長假期均為內地客訪港高峰期，除刺激零售業外，房地產市場亦同樣受惠。一連4天的復活節假期又到，緊接着5．1黃金周檔期，不少內地睇樓團到港，多個發展商睇準機會，近日連環開盤吸納客源。

長假來港購物兼置業

雖然中港兩地交流緊密，但通常公司高層、甚至老闆才可以在平日放低手頭上工作到港買樓，高薪厚職的「打工仔」只能利用假日來港。若以在港逗留時間來劃分，這批打工仔可分為兩類，一類是居於鄰近本港地區，當中以深圳客為主，他們來港逗留時間約1至2日，利用周末假期來港；第二類為距離本港較遠的城市，如武漢、溫州、成都、海南等，該批內地客往往留待長假期來港，在港購買房地產之餘，亦順道購物。

近年發展商經常到內地路演，增加樓盤知名度，隨着中港兩地消息互通增加，內地客吸收香港訊息變得容易。他們大都清楚香港正熱賣哪個樓盤，並多已「有心」在港買樓，平時亦會重點注意數個香港地產網，在網上瀏覽資料，還會查閱地圖了解位置。他們人未到港，心中已有1至2個目標，來港主要參觀示範單位及物業位置，如無問題就會即時扑鎚入市。

內地客亦有不同的「Grading」（分類），部分會選擇臨近深圳的新界北區，如上水、元朗、屯門等地區，入市性質以長線收租居多，如近日元朗新盤熱賣，有內地買家睇中樓盤位置，認為物業鄰近落馬洲，「近內地」易管理，亦有買家懷着「買返間屋日後來港度假，好過租酒店」的心態。

港低息加速北水南調

近日多個新盤出籠，相信長假期會有更多睇樓團來港，筆者相信，在內地限購令下，越來越多內地客會選擇轉投本港投資，加上內地銀行接連加息，內地供樓利息達7厘水平，未來樓價升值未必可抵銷息口支出，而香港供樓息率約2厘水平，此消彼長下，自然吸引北水南調，預料本月來港置業的內地客較上月增長逾2成。

■面對5．1黃金周檔期，發展商赴內地組織睇樓團，吸納多方客源。 資料圖片

樓市八卦陣
栢天心

地運合濟 九龍屋苑當運

香港商業旺區為遊客必到之處，港島區可劃分為中環、銅鑼灣、灣仔等，而九龍區則分為尖沙咀、旺角、紅磡等旺地。從九龍站到尖沙咀，或從尖東到紅磡，皆為吉星拱照，我們亦可以從中窺見一些端倪，九龍站、柯士甸站一帶豪宅拔地而起，九紫星飛到乾方大盛，連帶尖沙咀和紅磡也成為當旺之地。

近年新建豪宅港景峯、海名軒和名鑄，這三座位於九龍區鬧市的屋苑各具特色。港景峯建於2002年，是「七運」屋苑(1984年至2003年建成或入伙)，以地理位置或居住環境而言，屬於相當理想的居住地。

港景峯瀕臨西九龍，左側有柯士甸道為它的青龍位，依畔九龍公園，翠綠的樹木為之案頭，匯前方「四綠八白」之氣，因而形成「凝風聚氣」的風水格局，如任職於政府機構或是專業人士，這一格局會對他們的事業運相當有幫助。港景峯地勢較高，前面遠眺有港島維多利亞港和太平山，屬「君臣慶會」格局，以風水而言，更利於在工商界任職的朋友居住。

不過，此屋苑屬於「七運」樓，所以「氣數」較「八運」樓(2004年後建成或入伙)稍遜。

名鑄是一棟新晉的綜合式建築物，有具規模的商場和飲食店舖，建築下層設有五星級酒店，上層屬於豪宅。由於坐落於尖沙咀最繁華的地區，所以售價不菲，短炒者未必能夠獲得豐厚的回報。惟名鑄有五星級的配套設施，內在的風水格局可說是無懈可擊，貴是貴了點，但它仍具長線的升值潛力。

海名軒「八運」吸旺氣

海名軒則坐落於紅磡黃埔花園附近，屋苑建於臨海地帶，擁有維多利亞港的無敵海景和香港島的景色。港府落實修建的郵輪碼頭位於海名軒的右前方，碼頭代表穩定和依靠，是適合已退休人士需要安逸和寧靜的居住環境。海名軒大多數單位都可遠眺鯉魚門，而整幢屋苑匯聚水口之旺氣，有助住戶財富的積聚，再加上它於2004年後建成，屬於「八運」樓，可吸納當旺地氣，有利於經商人士的運勢，因此屬於上乘的風水樓盤。

名鑄和海名軒這兩座屋苑都屬於當旺屋苑，根據風水的法則，若地運合濟，樓宇即當運，因此這兩座屋苑的升值潛力更是不容忽視。

按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

按息「正常化」P按趨增

美QE2季末終結 游資勢減

本港龍頭銀行自3月起兩度上調拆息按揭利率，其後中小型銀行相應跟隨調整，令本港按息逐步上升。至於調整幅度則因應個別銀行的業務策略而定，相信短期內實際按息仍然維持兩厘以下。不過值得注意的是，是次加息行動令拆息掛鈎的H按與最優惠利率為基礎的P按兩者之息差進一步收窄，預計按揭產品使用比例或於未來一季錄得調整。

根據經絡按揭轉介數字顯示，反映普遍按揭新客戶一般可做到實際按息水平的「經絡按息」，於3月打破連續7個月不足1%的局面，由低位回升至1.056%，預期4月仍會進一步上升。觀乎本港按揭歷史，撇除90年代息口高峰期，「經絡按息」平均介乎3%至4%，可見目前仍未達至正常水平。現時已宣布調整拆息按揭利率的銀行，最高水平暫為H+1.5厘，若以4月20日銀行公會公布之一個月同業拆息0.2厘計算，H按實質息率已調升至1.7厘，與P按之實質息率約2厘水平越見接近，惟H與P按比較，則息差已收窄至只有約30點子，在拆息（H）較最優惠利率（P）波動之大前提下，預料新造按揭中，更多人將選P按。

筆者認為，雖然現時美國的加息條件仍然有限，以致全面的加息期尚未啟動，不過按息步入上升軌道已是不爭的事實。自從08年金融海嘯後，美國推出一系列的量化寬鬆政策令熱錢充斥市場，亦令拆息異常低企，當時市場上的拆息按揭產品隨之應運而生，而且日趨多元化。雖然第三輪量化寬鬆政策會否展開仍是未知之數，但隨着第二輪量化寬鬆政策即將告一段落，相信市場的游資將逐漸減少，意味着按息存在上升空間，因此各銀行調整按息亦屬按息「正常化」之過程。筆者自2月開始強調，過去按息一直維持歷史低位，當時已預料本港按息將步入「息口正常化」之階段，即銀行將陸續將息口上調至合理、正常之水平。

雖然市場在政策降溫、銀行加息、日本天災等種種因素衝擊下，料短期內入市氣氛會有所影響。不過市場第二季的焦點將會集中在新盤的銷情，以及月底賣地情況，若氣氛良好，相信整體樓市可望持續穩步發展。