



## 賣地績佳 沙中線協同效應

# 紅磡樓反價頻 半島豪庭一周升一成



香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府近期大量推出土地拍賣或招標，當中3幅位於紅磡區，首幅登場的高山道地皮在上月以市場預期上限價格拍出，樓面呎價近萬元。「麵粉」價即時推高「麵包」價，區內二手樓頻現反價及封盤，加上近期接二連三的賣地成績造好，更令該區業主對前景樂觀，尤其對豪宅「火上加油」。有代理指，該區樓價短短1個月內平均已升約3%至5%。

**政**府近期連推出多幅土地，僅紅磡區就於2個月內連環推出3幅，以拍賣及招標的形式分別登場。「打頭陣」的高山道地皮在上月底以市場預期上限價15.25億元拍出。另外兩幅包括機利士南路與寶其利街交界的土地及利工街5至23號的土地，則在早前推出招標，下月3日截標。

### 全區叫價平均提高5%

上月高山道地皮以理想價出售後，區內二手即使出現反價及封盤等現象，綜合市場數據，當時多達1成的放盤業主提價或封盤，加幅約5%。然而，美聯聯席區域經理殷勤麟表示，當時買家對市況仍持懷疑的態度，擔心土地高價出售只屬「曇花一現」，故交投並未因賣地消息而增加，觀望氣氛甚濃，呈現「有價無市」。

直至上周四政府再次賣地，3幅推出拍賣的土地全部以理想價錢出售，紅磡區業主及買家即時信心大增，若按月比較，過去一周的交投量增幅至少3成。該行亦曾接觸不少用家，擔心遲買樓價繼續升，再加上近期有銀行調高按息等，更令用家加快入市速度，希望「趕搭尾班車」。

另一方面，不少業主見賣地成績理想，對後市感樂觀，亦紛紛上調放盤叫價，令紅磡區整體叫價於

短短一個月內上升3至5%。提到區內數個豪宅盤，以半島豪庭的樓價升幅最大，主要因之前升幅較慢，故是次的加幅亦最進取。部分望海景的單位在賣地前叫價約1萬元，一周內已上升至1.1萬元。

事實上，由於樓價高企，紅磡區自3月開始交投下滑，若與年初1月比較，近月的交投跌幅更達5成以上，但隨着賣地消息刺激，加上該區未來有沙中線等效應下，殷勤麟相信，該區交投可望回升至「正軌」，而樓價亦有上調的空間。

本港樓價今年以來不斷攀升，紅磡區亦不例外，近月更表現得「高處不勝高」，區內豪宅不斷創出呎價新高紀錄，例如半島豪庭一個1,250呎單位近日以1,527萬元易手，平均呎價12,216元，創下屋苑入伙以來分層單位呎價新高。海逸豪園亦於3月刷新紀錄，17座低層C室以每呎約13,451元成交，創屋苑分層標準戶呎價新高。

### 海名軒兩個月升12%

區內豪宅中，以海名軒樓價最貴，上月錄得一宗少見的2個月摸貨成交，反映投資者對該區的前景仍看好。涉及單位為2座極高層A室，面積2,139方呎，業主3月透過一間公司以3,480萬元購入，兩個月後透過轉讓公司股份形式以約3,900萬元售出。



屋苑	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
海名軒2座極高層A室	2,139	3,900	18,232
海名軒3座低層A室	1,891	2,918	15,431
海逸豪園23A座高層E室	694	798	11,499
海逸豪園9座高層C室	702	750	10,684
海逸豪園1座高層E室	685	572	8,350
半島豪庭4座高層B室	1,250	1,527	12,216
半島豪庭5座低層C室	1,226	1,052	8,810

資料來源：中原、美聯  
製表：香港文匯報記者 顏倫樂



■發展商及地產代理在內地進行路演宣傳，加強內地客對本港物業的信心。



## 內地「生力軍」湧港買樓

剛過去的5·1黃金周假期，多家發展商與地產代理安排不少內地睇樓團來港。本行期間接觸多個睇樓團中，以深圳及溫州客為主。當中除有一批曾來港投資的內地客，亦有首次涉足本港物業的「生力軍」，甚至有初次到港的睇樓客。首次來港投資物業的比例由過去的一成，增至每10個睇樓客中就有5個，為本港物業市場注入新血。

事實上，近年內地客來港投資物業已成趨勢，儘管港府去年10月將房地產於資本投資者入境計劃的投資資產類別中剔除，但因中央調控政策、中港息口差距等因素，驅使北水繼續南下，一批又一批內地客不斷湧港買樓，當中更有不少為首次來港。

另一方面，發展商及地產代理在內地進行路演宣傳，加強內地客對本港物業的了解，而近年亦不乏內地客在港入

市的報道，令該批買家對香港物業市場投下信心一票，促使資金不斷湧入本港樓市。由於該批睇樓客來港次數不多，部分更屬首次來港，除參觀樓盤外，更會順道觀光購物，把行程排得密密麻麻，睇樓演變成旅程的一個環節，各大樓盤更有如「旅遊景點」之一。

### 二手市場覓盤放租

不少港人或許對內地客存有「誤解」，認為內地客都獨愛市區豪宅、新盤，但隨着越來越多內地客來港，客源層面廣泛，買家亦有不同投資取態。有部分買家亦鍾情新界屋苑、藍籌屋苑，食其銀碼細，入場費較低，連購多間物業可以分散投資，甚至睇中「即買即收租」的優點，選擇購置上述物業。



## 東九來龍 風水當旺

近月紅磡區賣地成績理想，引起業內人士和投資者們對此區升值潛力的關注。事實上，該區的舊機場改造後就好像插上翅膀一樣，使興旺起來的紅磡地區如虎添翼，而沙中線地鐵工程就像地底的一條泉涌，風水的角度可謂「泉從地湧，一決而通」。

究竟東九龍區的升值潛力和地運走勢如何？首先我們要從沙中線談起，政府即將興建的沙中線途經東九龍，貫通新界北部和香港島。以風水而論，人流為水，水主財，水多則資源豐富，民多富裕；反之，水少則資源匱乏，民多貧困。

以現代地理風水而言，車站是人的聚居點，在風水中稱為「結穴」所在，而「氣」則是依附着地運。目前香港的地運正處於八運（即2004年至2023年），八運過後繼九運（由2024年至2043年）到來。

### 沙中線「龍脈」貫通全區

沙中線預計將在2019年建成，那時正值八運和九運之間，在這兩個元運期間，玄空飛星有五顆星曜當旺，它們分別是「一白」、「三碧」、「六白」、「八白」和「九紫」，巧合是這五顆當旺的星曜處在洛書九星的

東北、正東和東南位置，剛好是沙中線的沿線區域。當沙鐵路建成後，它又像地底的一條龍脈，可將人氣與地運貫通東西南北。

紅磡屬於東九龍區，現時區內舊樓的收購活動頻繁，地皮屢創新高，一些知名屋苑的二手價格更是超過九七年，樓價似乎已經高處不勝寒，但從風水上來看，哪些豪宅更具投資價值呢？當中海名軒落成於七運與八運交接之時，得地運之利，整棟樓宇面對着鯉魚門的入水口，水來之處謂之天門，天門開象徵財源不斷，實屬上佳的風水格局。

相對於同區的海逸豪園、都會軒和半島豪庭等屋苑，海名軒的單位面積較大，房間的大小也會影響「納氣」作用，所以此屋苑的風水格局上得地運，下得地利，甚具升值潛力。另外，海逸豪園也有較大面積的向海單位，但是整座屋苑於九十年代建成，屬於七運屋苑，在「納氣」方面稍顯遜色。

縱觀目前整個東九龍區的發展速度雖然不及西九龍區，但是時移世易，得益於政府大型基建項目和經濟環境的因素，更有上佳的風水格局影響着區內的發展，十年後相信東九龍必將是另一個經濟旺區。



## 村屋僭建 按揭非話咁易

近年市區樓價不斷攀升，有部份用家見新界物業造價升幅落後大市，遂轉移至該區尋寶，希望能夠覓得一所安樂窩。不過新界村屋僭建問題近日成為市場焦點，筆者想藉此機會提醒買家村屋按揭注意事項。

新界物業可供選擇的種類繁多，其中二百萬元的細物業適合上車置業人士、亦有每呎造價普遍動輒近萬元的新晉物業，適合一眾追求優質生活人士。另外，由於一般私人屋苑未必允許業主飼養寵物，故該類人士特別鍾情環境清幽及入場費較相宜的新界村屋。

### 申請H按困難

村屋按揭一般較私人物業繁複，原因之一是村屋成交疏落，令市場缺乏一個估價參考指標。有時亦會因為個別村屋的業權及地契不太清晰，需要由銀行職員到場視察環境，又或要取得測量師的估價報告後才可批出按揭貸款。與此同時，不是所有銀行均樂意承造村屋按揭，即使願意提供村屋按揭，大部分都只提供最優惠利率(P)按計劃，甚少提供拆息掛鉤(H)按計劃。

至於上述提及的村屋僭建問題，屋宇署有權向單位持有人發出清拆令，要求即時清拆僭建物，雖然不是

罕見情況，但由於單位附有清拆令會增加其實賣時被釘契或踢契的風險，故此銀行在審批按揭程序及條款上都會相當嚴謹，一般不會提供預先批核服務，甚至不會接受申請。在這種情況下，有時部分銀行或財務機構會要求律師行發

信，要求新業主簽署一份確認信，釐清拆令的承擔責任，才接受此類按揭申請，不過亦僅屬特殊情況。因此有意購買村屋的買家，置業之前宜向專業的按揭顧問查詢，詳細了解村屋按揭最新情況。



■本港個別村屋的業權及地契欠缺清晰，令銀行在貸款時缺乏一個完善的估價參考指標。

### 豪宅成交個案

#### 陽明山莊轉手賺1840萬

美聯物業唐志傑表示，大潭陽明山莊9座低層59室，單位面積約為2,628呎，望全山景，成交價4,150萬元，平均呎價15,791元。買家為一名外區換樓客，見上述單位為交吉物業，購入作自住。原業主於06年12月以約2,310萬元購入物業，是次帳面獲利1,840萬元，物業升值約8成。

#### 自住客1200萬購柏道2號

中原蕭家權表示，西半山柏道2號高層C室日前獲買家承接，單位面積898平方呎，兩房連套房間隔，成交價為1,200萬元，折合呎價13,363元。新買家打算購入單位作自住之用。原業主於07年12月以910萬元入市，持貨至今約3年半，是次帳面獲利290萬元，升值逾3成。

#### 一號銀海1年升值二成

利嘉閣馮樹勳表示，奧運站一號銀海5座中高層A室，望維港景，建築面積1,230呎，剛以1,948萬元易手，呎價折合15,837元。據悉，賣方是在去年5月斥資1,620萬元購得物業，迄今轉售帳面獲利328萬元，賺幅約20%。

#### 貝沙灣7年價值翻倍

香港置業夏笑笑表示，薄扶林貝沙灣1期2座中層A室，建築面積1,322呎，3房套房連多用途房間隔，望全海景，以1,840萬元成交，平均呎價13,918元。買家認為港島豪宅升值潛力優厚，鎖定貝沙灣為入市目標。原業主於04年3月以900萬元購入上址，是次轉手帳面獲利940萬元，物業升值約1.04倍。



#### 西貢連花園別墅4千萬沽

置業梁永進表示，西貢銀線灣湖別墅單號屋剛易手，建築面積2,800呎，連約1,800呎花園，望銀線灣海景，成交價4,000萬元，每呎售價14,286元。原業主於01年7月斥資1,175萬元購入上址，持貨至今約10年，易手獲利2,825萬元，升值2.4倍。

#### 和富中心3房呎價近萬二

亞洲地產姚雲龍表示，北角和富中心7座高層A室獲外區用家以1,818萬元承接，呎價11,828元。單位面積1,537方呎，3房及工人套房設計，附全屋裝修。原業主於94年07月以1,016萬元購入，持貨17年帳面獲利802萬元離場，物業升值接近78%。

■香港文匯報記者 顏倫樂