

賣地效應又一村追落後

新盤呎價邁4萬 二手或年升20%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 近日政府大量推地,包括上月推售的又一村內街海棠路地皮,由中海外以5.79億元投得,預期豪宅落成後呎價可達4萬元。原本波瀾不起的又一村區,再次為市場注意。區內代理表示,上月地皮高價拍出後,區內交投明顯受帶動上升,月底更連錄成交。由於該區樓價仍落後大市,估計賣地刺激後,今年升幅可望按年達15%至20%,但因盤源減少,交投料橫行。

又一村為九龍傳統豪宅區,由已故「糖薑大王」余達之在1947年出資興建,主因為其當年認為九龍塘是洋人聚居的地方,華人亦應有一個自己的高尚住宅區,而區內主要幹道「達之路」正是紀念余達之而命名。由於余達之生前喜愛花卉,故在區內道路大多以花卉名稱命名,諸如海棠路、石竹路、地錦路、高槐路、牡丹路等。

低密度住宅受青睞

又一村內以低密度住宅為主,沿達之路兩旁建有兩個大型屋苑,分別為又一村花園及又一居。其中又一村花園由低密度住宅及洋房組成,分布在花園街的兩旁,提供約488個單位;又一居則建有32座低密度住宅,提供1,822伙,並為該小區內最大型的建築群。

至於「又一村內街」指的是達之路西面的住宅群,普遍樓齡較高,屬最早一批豪宅,包括海棠路、紫藤路、地錦路、牡丹路及石竹路等,環境清靜,寬闊的道路兩旁,建有多幢樓高約3層的低密度豪宅。區內其他知名豪宅,尚包括瑰麗新村、康豪苑、The Primrose等。

上月區內海棠路地皮由中海外以5.79億元投得,每呎樓面地價達15,742元,有測量師相信,項目完成後,呎價將約4萬元。消息令原本平靜的小區出現變化,港置營業經理曾廣成表示,上月賣地成績被消化後,交投明顯增加,其中又一居上月錄得4宗,又一村花

園錄2宗,又一村內街錄3宗,全部屋苑的成交量均按月上升。

樓齡較高礙內地客

當中,內地客亦開始留意該小區,近月數量顯著上升,估計現時買家比例中,佔約15%為內地人。不過,由於該區因樓齡普遍較高,一般已達10至20年,部分又一村內街的建築物甚至40至50年,故出喜歡買新樓的內地人對該區的興趣仍然偏低。

額外印花稅削盤源

目前該區樓價相比其他豪宅區,仍有相當大的上升空間,曾廣成預料,今年又一村的樓價升幅可按年達15%至20%,交投則因整體盤源減少,維持低位橫行。事實上,自從額外印花稅出爐後,該區盤源至少減三成至四成。他補充,現時又一居平均呎價約由9,500至1萬元,又一村花園由1.2萬至1.3萬元,又一村內街由9,000至1.5萬元不等。

又一村仍以交通方便聞名,屬市區少有近港鐵站的低密度住宅群,鄰近九龍塘港鐵站,大型商場又一城亦近在咫尺,附近名牌學府包括城市大學等。不過,又一村不屬於名校林立的41校網,曾廣成指,這點令不少家長客卻步,但因該區的便捷性及低密度環境,有家長寧願居住又一村,再到九龍塘租樓或置業等,過去接觸的多個九龍塘新盤,均不乏來自又一村的買家。

豪宅成交個案

貝沙灣呎價逾萬五

香港文匯報訊 香港置業黃錦彬表示,薄扶林貝沙灣1期7座高層B室,建築面積1,687呎,3房套房連多用途房間,望全海景,剛以2,580萬元成交,平均呎價15,293元。新買家為區外投資者,原業主於2010年3月以2,210萬元購入上址,轉手帳面獲利370萬元,物業升值約17%。

寶雅山16個月升9%

香港文匯報訊 美聯物業雷立俊表示,由於為全新現樓,受到用家追捧,西環寶雅山剛錄得高層D室單位成交,面積約963呎,3房連套房設計,以1,320萬元成交,呎價約13,707元。原業主於去年2月以1,212.2萬元購入上述物業,是次轉售獲利約107.8萬元,升值約9%。

用家1237萬購股樺花園

香港文匯報訊 利嘉閣地產區文豪表示,西半山股樺花園1座中層C室剛獲承接,該三房單位建築面積1,106方呎,由用家出價1,237.5萬元購入,每呎售價約11,189元。賣方在96年3月斥資686.7萬元購得單位,今番轉手帳面賺價550.8萬元,折算15年間樓價累漲80%。

碧瑤灣不足5年升9成

香港文匯報訊 中原蕭家權表示,薄扶林碧瑤灣23座中層B室,面積1,020呎,兩房兩廳,單位以1,000萬元連車位沽出。新買家為用家,打算購入單位作自住之用。原業主則於2006年11月以526萬購入,持貨至今4年半,沽出賬面獲利474萬元,獲利幅度達90%。

一號銀海一年升36%

香港文匯報訊 置業18詹蔓詩表示,奧運站一號銀海2座高層C室剛錄成交,建築面積898呎,3房間隔,望海景,成交價1,148萬元,每呎約12,784元。買家為長線投資者,打算作收租之用。原業主於去年5月購入上址,當時作價841萬元,持貨至今1年,今番帳面獲利307萬元,升值36.5%。

海天峰持逾3年賺780萬

香港文匯報訊 中原林龍南表示,北角半山海天峰1座極高層B室錄成交,面積1,365平方呎,3房連套房間隔,成交價為2,780萬元,呎價20,366元。原業主於2008年2月以2,000萬元入市,持貨3年多,是次獲利780萬元,單位升值近4成。

信怡閣易手獲利390萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產區文豪表示,該行新近錄得西半山信怡閣低層C室轉手,建築面積1,108呎,作價1,140萬元,每呎售價折合10,289元。賣方在2009年5月斥資750萬元購得單位,今番轉手賺價390萬元,折算2年間樓價累漲52%。



■低密度住宅配合清靜環境,又一村成為市區「世外桃源」。
香港文匯報記者顏倫樂攝



■中海外上月以5.79億元投得海棠路62號地皮,刺激區內交投加快。
香港文匯報記者顏倫樂攝



■地段毗鄰購物中心又一城及九龍塘地鐵站。
香港文匯報記者顏倫樂攝



又一村近期錄得成交			
屋苑	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
又一村花園B16座低層A室	915	1,080	11,803
錦繡苑地下單位	1,600	1,825	11,407
又一居33座高層A室	1,033	1,158	11,210
又一居10座中層B室	817	915	11,200
瑰麗新村1座地下B室	1,362	1,450	10,646
又一村花園B7座6樓A室	1,758	1,860	10,580
又一村花園B17座低層A室	1,774	1,854	10,451
瑰麗新村1座2樓B室	1,410	1,290	9,149
富安閣中層C室	870	788	9,057

資料來源:中原、美聯 香港文匯報記者顏倫樂製表



置業安居
張家華
置業18主席

上月政府推出3幅豪宅地皮拍賣均以高價成交,反映豪宅地皮有價亦有市,發展商對豪宅物業全面看好。屬目的西半山波老道地皮將於下周登場,市場預期地皮身價再創新高,進一步帶動樓價上揚。

這幅波老道地皮,佔地約11.28萬方呎,屬「住宅(乙類)」用途,地積比率約4倍,可建樓面達43.5萬多方呎,屬市區大型豪宅地。雖然地皮受到發水條例限制,但位處傳統豪宅地段,相信將成為發展商必爭之地,不少測量師更估計地皮有望成為新地王。

市場對豪宅地皮看好,可歸納出兩個原因,一來香

「麵粉」漲價「麵包」難跌

港寸金寸土,可供出售的地皮不多,而位於傳統豪宅地段的靚地少之又少,自然吸引發展商爭相競投。上月政府拍賣的3幅豪宅地皮以高價成交,反映發展商對豪宅市道甚為看好,令波老道地皮身價更被看高一線。

內地客掃貨不手軟

再者,本港豪宅物業買家不只是本港700萬人,而是面向祖國數以億計的人口,甚至世界各地。筆者早前看到一篇報道,內容提及香港7大豪宅買家

身份全屬內地富豪,可想而知內地客來港買樓絕不手軟。

隨着內地、香港兩地政策及匯率等因素,內地客來港有增無減,更進一步蔓延至新界藍籌屋苑。筆者亦聯好內地客購買力,積極為公司開拓內地市場,近日更在海南島開設新的辦事處,讓內地客戶對香港樓盤有更深入的認識,掌握更多資訊。

因應市場對豪宅物業需求上升,令發展商不惜以高價投地,刺激近月豪宅地皮接連高價拍出,日後推出的「麵包」價高屬意料中事,同時亦成為樓價升溫的催化劑,助長樓價高企不下,甚至進一步波及中小型物業市場。政府當務之急是從增加土地供應着手,提供限呎地、中小型地皮,以紓緩樓價上升壓力,減低市民上車難度。



樓市八卦陣
區仲德

又一村位於九龍深水埗區東面,為傳統住宅區,道路主要以花卉名稱命名,屬低密度住宅區。因天運八運之轉移,部分區內住宅已顯退氣,必需作新的布局,但不能談此地區全部不宜居住。在減退房屋居住的人,其本身運程亦會受影響而引致同樣在衰退中,其他未受劫運星氣脈變化影響平穩的房屋,則住在那裡的人士,其運勢及環境亦會同樣平穩,全沒受到壞氣場風水所影響,故入住此區者必須留意。

海棠路地納龍脈「正氣」

多連花園的特色戶,內外空間寬廣。大部分單位之大廳四方四正,可聚旺人氣,布以「奇門旺丁寶箱」,入住者自能人丁旺盛。

花園外局設計大都是幾近繞屋而建,可收納文昌氣息,布局得宜自能令事業平穩。至於室內睡房寬敞,布以財局,亦可發財致富。

最近又一村海棠路地皮高價出售,其位置的龍脈來自全港最高山——大帽山,此山為群山之祖,再由此伸出來而輾轉到達另一山峰,此稱之為「少祖」再轉到風水上「龍穴」,藏風聚氣。上述海棠路地皮正納取龍脈之「正氣」,在此興建樓宇,若能坐向配合八運之旺山旺向,再配合入住者之個人命局八字,布局得宜,收山出煞,定能得財得顯貴,百事順利。

筆者認為,筆架山為圓潤方正,其落脈之地最為顯貴。又一村由筆架山的第四條龍脈處分支而下,而又一村海棠路地皮「食正」筆架山之落脈處,氣聚有情,若能於當運八運,納取西南發水之財氣,入住後能布以聚財財局,加添招財寶箱,必能聚納財氣。

又一居氣退 宜大裝修

區內豪宅又一居外巒頭大部分面向東方樓景,所謂紫氣東來,布局得宜,亦能旺丁旺財。因在下元七運時,氣運最佳,故能於七運時大旺大發。奈何,由於天星八運於2004年轉入,向東之位置,其氣已退,最宜作大裝修,布以「倒騎龍局」配玄空大卦及奇門開運局,再置放「奇門招財箱」或「五路財能量寶箱」在宅內財氣之位內,再納取遠洋水氣,收山出煞,求財較易。

鄰近的又一村花園,屬老牌豪宅,單位實用率高,當中



按揭熱線
劉國圓
網絡按揭轉介首席經濟分析師

為提高按揭信貸透明度,金管局建議由4月1日起將正面按揭資料一併加入信貸資料庫,當中包括住宅和非住宅的按揭資料,此舉顯然增加對按揭申請人信貸風險評估方面的完整性及準確性,對於銀行及金融機構,絕對有助降低借貸風險。現時大部分透過本公司申請新造按揭的客戶均願意簽署有關同意書,不過亦有小部分客戶基於私隱理由而拒絕簽署同意書,因而未能獲得市場最優惠的按揭計劃。

同意書左右貸款

正面按揭信貸資料庫運作至今已超過兩個月,整體的按揭申請手續並沒有太大分別,客戶只需將同意書及按揭申請表格一同向銀行遞交便可,而審批時間約4至7個工作天。

以本公司按揭個案為例,按揭信貸資料庫正式運作後,李先生始為其屯門區連租約的物業申請按揭,當時市場上仍然有提供全期 H+0.8%、上限 P-3% (P=5.25%) 的最優惠按揭計劃,客戶同時

信貸資料庫運作漸進

更可享現金回贈0.8%,不過李先生因為私隱的原故而沒有遞交同意書,最終銀行批出的按揭計劃,遠較市場上提供的按揭計劃遜色,其中所批之按揭成數不足四成,明顯較一般視作投資用途的物業最高可承造的八成按揭為低。再者,該計劃僅提供全期 H+2.4%、上限 P-1.7% (P=5.25%),可見其按揭息率以至鎖息上限均與普遍的按揭計劃存在差距。

另外,銀行自本年4月起已陸續發給現有按揭客戶,希望取得客戶同意書,一般由物業的持有人簽署,若然物業是以公司名義持有,而公司為一人獨資擁有,銀行亦只須取得該名持有人的同意。但值得注意的是,若然公司屬多人持有,有部分銀行會要求股份合共超過五成的董事作代表簽署同意書,亦有部分銀行甚至要求所有董事須簽署同意書,因此申請按揭前,建議向相關銀行或專業的按揭轉介公司查詢,以確保在物業正式成交前辦妥承造按揭之手續。