環山臨海 毗鄰關口

大埔洋房內地客鍾愛

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）大埔豪宅以洋房群為主，亦有不少低密度住宅，青翠環繞吸引喜歡郊野的市區客入市。由於位置接近北區，過去買家高達2成為內地客，若計及在內地有業務的香港商人，其數量更超過一半。近日政府高調出擊遏樓市，惟區內代理相信對大埔豪宅影響輕微，因內地客承造的按揭成數一向較低，但短期內交投難免會下跌。

■比華利山近日獲財團斥資逾億購入單號屋。

■滌濤山一手洋房呎價萬元起計。

■聚豪天下低密度環境吸引一班喜歡郊區環境的市區人士。

本報記者張偉民 攝

利嘉閣地產分行市務經理馮兆永坦言，政府本月初推出連串新措施，即時令該區睇樓量明顯下滑約5成。買家態度明顯變得觀望，惟業主卻依舊惜貨，價錢相當硬淨，但受到新招影響，反價已見收斂。

睇樓量挫 業主惜貨企硬

他預料，大埔區豪宅交投本月將大幅減少，但新措施並非主要下跌原因。由於5月該區不少新盤推出，如富匯半島、淺月灣等，推高該月成交至約200宗，料6月將跌至50宗。大埔區豪宅買家實力強勁，所需按揭成數普遍不高，故此收緊按揭對其影響相對較細。

該區買家組合，除一班喜歡郊區環境的市區人士外，同時吸引為數不少因當地鄰近關口、擁有鐵路接駁的內地買家入市，過去比例高達2成，若連同在內地有業務的香港商人或廠家等亦計算在內，數量更超過一半。內地客主要留意物業的樓齡及質素，喜歡樓齡較新的物業，例如比華利山別墅、滌濤山、淺月灣等均為他們的目標，並選擇面積較大、面海的洋房。

金管局首度出招降低外資按揭成數，但馮兆永相信，短期內心理上會有阻力，但長遠無損內地人來港買樓意慾，因內地客承造的按揭成數一般不超過5成，是次收緊按揭對其影響不大，預料購買力積聚1至2個月後，收緊按揭措施被消化後，第3季交投可望回升。

事實上，該區近期錄得大銀碼交易，大部分屬內地買家，例如比華利山別墅3期富匯半島，一間湖景道單號屋就由內地客在本月初購入，洋房面積11,111呎，連6個車位以1.34億元易手，呎價12,109元。買家包括香港嘉捷控股集團總經理兼董事長吳捷及相關人士，公司主力於內地設廠投資，於吉林遼源、湖北武漢、廣西南寧均設有專業車生產基地。

富匯半島萬呎屋1.3億沽

大埔區豪宅，包括康樂園、鹿茵山莊、比華利山別墅、滌濤山等。最老牌洋房屋苑要數康樂園，規模大、知名度及實用率高，現時平均呎價約8,800餘元。較新樓盤為比華利山別墅，現時尚有不少一手單位出售，呎價介乎6,000至10,000元不等。其餘新盤包括滌濤山，洋房呎價由10,000元起，分層則5,500至6,000元。鹿茵山莊亦約8,400元。

白石角逾1200伙陸續應市

該區未來亦有不少住宅項目發展，包括由信和、南豐、嘉華及永泰合作發展的白石角Providence Bay第1、2、3期，合共提供1,235伙。其中第1期共有475伙低密度住宅及7間洋房，第2期共有196伙（包括獨立屋）及第3期共有557伙（包括獨立屋）。馮兆永估計，白石角項目將至少10至20%為內地客。區內其餘新盤包括長實鳳園項目等。

大埔區豪宅近期成交個案

樓盤	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
比華利山別墅3期富匯半島銀池道單號示範屋	5,106	6,321	12,380
比華利山別墅3期富匯半島湖景道單號屋	11,111	13,453.8	12,109
滌濤山單號屋	3,240	3,520	10,864
康樂園第26街單號屋號屋	3,100	3,338	10,768
康樂園第16街單號屋	3,000	2,700	9,000
鹿茵山莊鹿茵軒10座低層D室	2,112	1,780	8,428
鹿茵山莊鹿怡居2座中高層B室	1,376	890	6,468
滌濤山6座低層A室	1,530	923	6,031

資料來源：中原、美聯 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

置業安居
張肇栓
置業18主席

新措施嚇不退內地客

過去數年間，本港樓價不斷上揚，上周政府以增加供應及收緊樓按着手，雙管齊下遏止樓價升勢。向來被視為促使樓價上升「元兇」之一的內地客，市場早已有聲音建議政府推出相應限制措施，港府是次「順應民意」在新措施中推出針對非本地收入的買家措施，即降低外資在港購買物業的按揭成數。

其實在新措施推出後首個周末假期，內地客入市未有因而減退，畢竟內地客資金充裕，過去在港買樓不乏全數付款。自投資移民中剔除房地產類別的申請後，內地客買樓最多只可承造5成按揭，加上以往他們在港買樓，大部分借貸不多於5成，即使按揭成數降低1成至到4成，對他們的分別不大，相信未有因此減退內地客來港買樓的意慾。

另一方面，隨着近年中港兩地的政策及息差不同，加上發展商、代理同業的路演及宣傳等，讓內地買家對本港物業產生「興趣」，越來越多來港投資。除擁有投資本港物業經驗的內地客外，近年亦有不少首次涉足本港物業的「生力軍」，甚至有初次到港的睇樓客，這一股購買力將繼續支持北水南下。

事實上，港府推出新措施僅數天，市場對新措施需要一段時間才會消化，部分內地客或因按揭減少，成本增加，心理上受阻，令部分原先打算入市的買家臨陣退縮。惟另一方面，市場上仍有內地客因得悉新措施後仍無懼入市，在推出後首個周末假期，繼續入市本港物業，市場上多個熱賣樓盤錄得多宗內地客大手掃貨個案。

恐限制擴張 加快入市步伐

本行亦接觸到不少內地客在物色盤源，其中一名內地客因獲悉金管局新措施後更加快入市步伐，其認為港府已經出手，擔心限制一旦擴大，進一步立例「封鎖」，將來不單止向銀行借貸困難，甚至在港購買物業都有一定難度，決定「早買早着」，加快其入市決定。

■金管局降低外資購買物業的按揭成數難阻北水南下。 資料圖片

樓市八卦陣
柏天心

大埔「有水會聚」助升值

從香港的上空俯瞰大埔，它的北面有八仙嶺、西面有大帽山、南面則是獅子山、東北方則是吐露港，三面環山、一面臨水為大埔增添源源不斷的生氣，合乎以山丘為靠背、前臨活水的風水佳地。目前香港地運正處於八運，吐露港位於大埔區的東北面，屬於當旺的方位，因為東北為艮卦，它帶有剛強的特性，恰好又與「一白」水相會，形成「發祿發貴」的意象。

大埔眾多豪宅中，首先推薦聚豪天下洋房群，此屋苑背靠八仙嶺，南望吐露港，名堂有水會聚，遠處更有群山環繞，形成一個「君臣慶會」的大好格局。比華利山別墅位於汀角路口，屋苑依山勢而起，逐級而上，環抱名堂，建於八運初期，可盡納最強之地運。唯不利之處是，汀角公路旁有一座水泥廠，為屋苑整體格局帶來一點瑕疵，不利於住戶的健康。

鹿茵山莊地勢較高，與遠山朝對並據為底景，分別眺望吐露港與三門仔水庫，以「水法」而論，形成「大聚結」並呈「千水成垣」之勢，居於此地則有官祿功名之利。但屋苑面對着車來車往的吐露港公路，在風上學中有聚財不足的隱憂。而滌濤山的位置更加接近吐露港公路，同樣也會出現財來不聚的情況。

康樂園「貴」重於「富」

大埔康樂園是難得的世外桃園，周邊山氣氤氳，樣木葱蘢，風水有謂：「山主靜，貴於動；水主動，貴於靜。」又曰：「得水為上，藏風次之」。康樂園暗藏深壑，雖未能得水，但最寶貴之處是這座屋苑位於一塊生氣、靜中帶動的吉地。又因來水是天地間五行中最動之物，水為財祿，而康樂園距離吐露港的水口較遠，未能盡納財氣，惟聚居於此屋苑的人士發「貴」重於發「富」，得權貴及社會地位，最適合政府官員、專業人士和經商人士居住。

根據玄學的觀點，以上屋苑當中，聚豪天下就像它的名字一樣，不僅吸引用家和投資者的注目，它的升值潛力也將傲視同區屋苑。比華利山別墅次之，鹿茵山莊和滌濤山則排名第三位。總的來說，大埔豪宅較粉嶺、上水、沙田和火炭更具風水之利和升值潛力，這都離不開吐露港山環水抱的風水佳局。

按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

換樓入市門檻提高

為加強本港樓市的穩定性及進一步審慎監管住宅按揭貸款，金管局自2009年底起由豪宅着手，先後推出多項收緊樓按措施，而本年6月10日再公布最新五項有關收緊住宅物業樓按措施，包括：（一）調低1,000萬至1,200萬元住宅物業的最高按揭成數至五成。（二）調低700萬至1,000萬元住宅物業的最高按揭成數至六成。（三）700萬元以下住宅物業最高按揭成數為七成。（四）按揭貸款人主要收入並非來自香港，最高按揭成數需按標準下調至少一成。至於（五）按揭貸款申請人以資產淨值為依據，則最高按揭成數下調至四成，再度引起市場關注。

收緊樓揭波及中價樓

雖然是次調整有助銀行降低借貸風險，惟收緊物業按揭成數的範圍已有所擴大，並由豪宅推至中價物業層面，加上按揭證券公司亦宣布將按揭保險計劃下的住宅物業價格上限由680萬港元調低至600萬港元，即超過600萬元之物業均不能申請按揭保險，而七成及六成按揭以上的貸款部分獲得按揭保險計劃保障之貸款，分別只有540及500萬港元。此舉將增加換樓客的置業難度，因此上述監管措施當中，以收緊700萬以下的住宅物業按揭成數較受關注。

事實上，是次收緊中價物業的按揭成數已稍為提高換樓人士的入市門檻，以一個700萬元的物業為例，早前仍可承造七成按揭，貸款額上限為480萬元，即首期需要220萬元，但新措施生效後，該物業之按揭成數已由七成下調至六成，同時最高貸款額亦不可超過420萬元，因此需要預備280萬元作為首期，置業成本增加60萬元。

由於現時僅600萬或以下的置業人士仍有機會獲取高達物業市值九成的貸款，至於樓價達700萬或以上的物業，已不能借足七成按揭，亦不符合按揭保險計劃的資格，此類買家若希望透過換樓改善生活，建議預備足夠資金充當首期。

豪宅成交個案

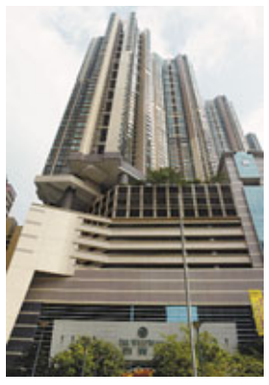
西貢單號屋三年賺735萬

香港文匯報訊 世紀21奇豐物業廖振雄表示，西貢區有香港後花園之稱，居於該區大多數都是鍾愛其環境。一名居於崇徑篤的租客，有感租賃單位「住得舒適」，決定購入自用。成交物業為崇徑篤單號屋，面積2,100呎，成交價約1,800萬元，平均呎價8,571元。原業主於08年以1,065萬元購入，現轉手獲利735萬元，物業升值69%。

貝沙灣3房戶呎價近萬四

香港文匯報訊 利嘉閣胡煥燁表示，薄扶林貝沙灣4期8座高層A室，面積1,402呎，3房套房開則，連車位。獲長線投資者以1,950萬元承接，每呎售價折合13,909元。單位連租約出售，月租45,000元，回報率約2.8厘。業主07年12月斥資約1,578萬元入市，轉手帳面獲利約372萬元離場，折算賺幅約24%。

寶翠園業主賺逾倍離場



香港文匯報訊 香港置業李志雄表示，一名西環業主為家中長輩置業，鎖定西半山寶翠園為其入市目標，斥資1,535萬元購入面積約1,147呎園景戶，位於1座中層A室，面積約1,147呎，3房連套房間隔，以1,535萬元成交，呎價約13,383元。原業主於99年6月以約699萬元一手購入上址，是次轉手帳面獲利約836萬元，物業升值約1.2倍。

內地客購葡萄園收租

香港文匯報訊 美聯物業鄔銘洛表示，元朗葡萄園洛菲大道單號屋近日易手，面積約3,165呎，4房間隔，成交價約2,188萬元，折合呎價約6,913元。買家為內地商人，見屋苑鄰近關口，方便中港商人往返兩地，遂購入並打算將單位出租。原業主於07年3月以1,646萬元買入該單位，是次成交帳面獲利約542萬元，物業升值33%。

九肚山洋房3100萬沽

香港文匯報訊 中原豪宅李冠超表示，九肚山駿發山莊雙號屋，面積1,965平方呎，享清靜內園景致，成交價為3,100萬元，每呎平均造價15,776元。買家為本地實業家，購入單位作為自住之用。據了解，原業主於1997年11月以2,650萬元購入上址，持貨近14年，是次易手賬面獲利450萬元，單位升值約17%。

天璽不足一年升值25%

香港文匯報訊 香港置業陳志東表示，一名本地長線投資者剛斥2,868萬元購九龍站天璽單位，位於日鑽璽高層D室，面積約1,213呎，3房套房連多用途套房設計，望全海景，以2,868萬元成交，平均呎價約23,644元。原業主於去年7月以2,300萬元購入上址，是次轉手帳面獲利568萬元，物業升值約25%。