

區內換樓需求殷 舊樓重建熱火朝天

港島東掀尋寶熱



港島東區豪宅不多，區內的龍頭屋苑有嘉亨灣。



港島東區內配套成熟，嘉亨灣鄰近有太古城中心、鯉魚涌公園等設施。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 港島東地區發展歷史悠久，傳統上均以大型屋苑為主，臨海一帶建有不少大型豪宅屋苑，如嘉亨灣、逸濤灣等；區內亦舊樓林立，重建後多幢單幢豪宅成市場新貴，例如近月推出的新地i·UniQ譽都、港島·東18等，均屬舊樓重建項目，兩盤銷情迅速，反映該區有一定換樓需要，由於相比其他港島地區呎價有水位，相信未來甚具升值潛力。

港島東區豪宅不算多，較知名及樓齡較新的物業，為臨海而建的嘉亨灣，由5幢樓高55至58層高住宅大廈組成，05年才入伙，提供多達2,020伙。利嘉閣事務經理陳家豪表示，屋苑6月共錄得約13宗成交，平均呎價約11,620元，與4月份17宗相若，目前約有400個買賣放盤待沽，單位開價平均約每呎10,699元。

嘉亨灣高價成交不斷

受到近日不同樓市相關措施影響，包括金管局公布的收緊樓按措施，美聯物業嘉亨灣分行高級營業經理李振榮表示，嘉亨灣的業主心態有所軟化，由過去「零讓價」擴闊至現時願意有1至2%的讓價空間，而買家承接力亦強，故至今樓價僅出現輕微回落，交投未致大幅下跌。

事實上，近數月嘉亨灣的交投均屬偏低水平，相比1月時單月錄得約46宗，近數月成交量平均不足20宗，主要因為盤源被消化，並且樓價上升，令買家入市步伐放緩，再者近月港島東亦有不少新盤推出，攤薄該區購買力。資料顯示，近月屋苑不斷錄高價成交，個別頂層單位呎價更至1.9萬元。

港島東為香港其中一個舊區，區內舊樓林立，不少樓齡更已達50年，隨著重建步伐加快，舊樓重建火速進行，近期踏入「成熟階段」，不少重建項目包裝成單幢豪宅出售，由於地理位置優勢，推出即吸引市場目光，銷情迅速。

內地客加入尋寶行列

而年初至今區內就有2個單幢新盤發售，包括活新地筲箕灣i·UniQ譽都，樓高24層，提供117個單位，面積介乎398至622呎，當中1房單位佔93伙，佔整體單位近八成，相信針對一班單身貴族設計。樓盤至今全數售罄，平均呎價13,508元，買家中佔兩成內地客，反映內地客亦漸漸滲入本港不同地區「尋寶」，港島東有望成為其新目標，據了解，前述的嘉亨灣過去亦有約一成買家為內地客。

而新地第三季亦擬推出一個筲箕灣重建樓盤，同屬i·UniQ系列的筲箕灣道157號，涉及80伙，售價將參考譽都。此外，英皇旗下西灣河港島·東18，提供108伙，面積由329至1,339呎，間隔1至4房，4月開售以來共售出85伙，佔項目的八成，平均呎價12,800元，最高呎價約16,000元，現時尚餘的23伙，意向價每呎13,500元。

樓價相對落後港島區內

李振榮續指，該區相比其他港島地區，呎價屬低水，仍有不少上升空間，並且該區買家具實力，由於位處港島區，吸引一批長線投資者，而該區由於樓齡舊，亦潛在一班換樓購買力，將對該區未來樓價升幅起支持作用。提到近期的消息，他相信，嘉亨灣等豪宅交投將維持低水平徘徊，但樓價起伏不大，保持平穩。

豪宅成交個案

擎天半島呎價逾萬四

香港文匯報訊 香港置業九龍站柯士甸分行組別經理陳志東表示，九龍站擎天半島3座高層H室，建築面積998呎，3房套房連多用途房，望向興建中的郵輪碼頭景，以1,430萬元成交，平均呎價約14,329元，屬市場合理水平。原業主於05年3月以650萬元購入上址，是次轉售帳面獲利780萬元，物業升值約1.2倍。

富麗園獲用家1155萬接貨

香港文匯報訊 亞洲地產區域營業董事姚雲龍表示，北角半山富麗園2座中層A室連雙車位，面積964呎，3房2廳連主套房及工人房設計，附雅緻裝修，客廳露台及睡房享有部分海景，獲一名用家以市價1,155萬元購入，呎價約11,981元。原業主於2001年11月以428萬元價購入，賬面獲利727萬元離場，物業升值接近2.7倍。

海名軒持貨5年賺1672萬

香港文匯報訊 中原地產黃埔第二分行A組分區營業經理包偉倫表示，紅磡海名軒2座高層A室，面積2,139呎，屬4房連雙套房間隔，望鯉魚門海景，以3,600萬元易手，折合呎價16,830元。新買家為換樓客，購入作自住，原業主於2006年7月以1,928萬元購入上述單位，持貨近5年，是次沽出單位賬面獲利1,672萬元離場，單位升值86.7%。

內地客2900萬買天璽長渣

香港文匯報訊 世紀21日昇地產九龍站分行經理吳嘉榮表示，九龍站天璽月鑽中層D室，面積1,213方呎，3房間隔，望海景，成交價2,900萬元，平均呎價23,907元。買家為內地客，購入擬長線投資。原業主於2009年5月以1,604.8萬元一手購入上址，轉手帳面獲利1,295.2萬元，單位升值約80.7%。

寶松苑獨立屋3838萬沽

香港文匯報訊 美聯物業沙田豪宅御龍山分行營業經理陳國志表示，九龍山寶松苑獨立屋剛錄成交，涉資3,838萬元，交易物業為雙號屋，面積約2,860呎，另有約1,098呎花園，平均呎價13,420元，買家為一名中港商人，購入物業作自住。原業主在03年12月以1,680萬購入物業，是次轉手賬面獲利約2,158萬元，物業升值約128%。

海逸豪園業主賺逾倍離場

香港文匯報訊 利嘉閣地產皇牌屋苑黃埔第二分行助理區域經理周德龍表示，紅磡海逸豪園4期18座高層G、H室相連單位易手，建築面積合共約2,010呎，成交價1,789萬元，每呎售價折合8,900元。賣方在01年9月以接近902萬元購得兩伙，現帳面獲利887萬元，折算賺幅接近1倍。

壹號雲頂連車位1380萬易手

香港文匯報訊 置業18沙田及大圍區域經理陳炳培表示，沙田壹號雲頂6座高層A室獲承接，建築面積1,452呎，4房間隔，座向東南，望開揚山景，連車位以1,380萬元易手，每呎價9,504元。買家為用家，購入物業自住，原業主於08年12月向發展商一手購入，當時作價975.36萬元，持貨至今2年半，今番易手，帳面獲利404.64萬元，物業期內升值41.5%。



樓盤	面積(平方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
嘉亨灣5座高層B室	1,032	1,294	12,537
嘉亨灣3座極高層C室	1,614	3,060	18,959
嘉亨灣1座中高層D室	690	730	10,580
港島·東18高層C室	737	963	13,068
港島·東18中層A室	659	760	11,540
港島·東18低層B室	720	772	10,722
i·UniQ譽都低層A室	477	617	12,935
i·UniQ譽都高層D室	398	555	13,945
i·UniQ譽都高層E室	622	889	14,293

資料來源：中原、美聯 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

置業安居
張肇棖
置業18主席

新政獲消化 北水繼續來

上月金管局收緊按揭，並首次將非本地收入買家的按揭成數降低一成，令其入市成本增加，難免有部份內地客信心動搖，但由於內地、香港兩地息差及政策不同，加上市場對措施進一步消化，筆者相信，北水仍將繼續流入本港市場。

新措施推出後，物業市場吹淡風，買賣雙方靜觀後市，令屋苑睇樓量及成交量下挫，但隨着市場進一步消化新措施，已陸續有睇樓客重回二手市場，屋苑問盤增加，而首次推出針對非本地收入買家的措施，內地客在購買物業時作出審慎考慮，近期受樓市氣氛趨淡影響，約有三至四成的內地客持觀望態度，暫停來港步伐。

心理影響大於實際

話雖如此，但新措施對買家心理影響大於實際，無阻內地客入市，部分內地客更認為，港府推出新措施後，限制一旦擴大，進一步立例收緊，屆時除承受按揭上有困難外，就連在港買樓亦有一定限制，某程度上加快內地客在港買樓的決定。

再者，在港買樓的內地客資金充裕，過去不乏全數付

款的個案，甚少向銀行「借足」按揭，大部分內地買家借貸不會多於五成，現時按揭成數降低一成，對他們的實質影響不大。

另一方面，香港豪宅冠絕亞洲，吸引世界各地買家慕名而至，有部份買家抱着購買「名牌」的心態，來港包括投資、自住，甚至購入單位長期「丟空」，待閒時來港度假。現時來港買樓的內地客，本身具有一定實力，而來港買樓前已做足資料搜集，未到期港已鎖定入市目標，不會因收緊一成按揭而「計較」。

此外，樓按收緊令內地客入市資金增加，亦造成不少內地客「退而求其次」，降低入市目標，早前有一名原定來港選購1,000多萬元豪宅單位的內地客，因樓按收緊政策出台，手持資金有限，最後轉購700萬元、800萬元之中價盤。

樓市八卦陣
區仲德

嘉亨灣近水旺財氣

東區是香港島最先看到日出的地方，因為道路交通開發成熟，水流道路將生旺之氣帶引到東區，令其興旺。

區內豪宅嘉亨灣，位處西灣河碼頭填海區，所謂「山管人丁，水管財源」，由於屋苑遠山近水，能出文秀的機會便不太大，但向水仍有旺其財氣。屋苑向山背水，水由西環流入，至鯉魚門時被收窄了出水口，令水聚於筲箕灣，形成「割腳水」，水源難聚，入住者應避免大型投資。戶主可於露台擺放一對金龍或大象以作化解。

另外，因東區走廊天橋形成了一道「鐮刀煞」，煞氣重，低層住戶風水易受影響。戶主可於單位內擺放植物來化煞。屋苑多個單位能望海景，對財運有一定影響，如果樓宇坐山，就代表着會有貴人相助，旺人丁。可惜，嘉亨灣向內的單位並沒有所謂的「靠山」，導致不能旺丁星。這些單位的戶主可於坐山位置放置大石頭或高身櫃子，自製「靠山」。

東18利財運 譽都旺事業

區內近月有不少新盤推售，其中由英皇發展的港島·東

18，位於西灣河，部分向海景的都是面向西南方，八運局中顯示東北發山，西南發水；所謂西南見海，可進財喜，宜在西南方放魚缸或運水輪，料財源可廣進，事業亦能順暢。

至於另一新盤i·UniQ譽都，位於筲箕灣，單幢住宅，位置旺中帶靜，徒步可至電車站、港鐵筲箕灣站、小巴站及巴士總站，交通方便。因地運之影響，此區較旺丁及事業運。而向海單位較旺人緣桃花，而山的單位大旺人丁，宜在西南方位聚財寶箱，財運必佳。其他樓盤方面，鯉魚涌單幢向海樓宇御皇臺，單位景觀差異頗大，低層以樓景為主。中層以上則分別望海及望山，旺事業及名譽運較多。

北角整體上亦屬港島東區，就地理而言，自04年八運來臨，北角已褪氣完畢並逐漸開始重新發展。只是北角的位置與八運所旺西南見水之地的條件不盡吻合，但只要待區內有大型發展項目進行，該區的發展便會重新興旺。北角位於港島凸出部分，並沒有能讓財氣大量聚集的海灣，較為有利人丁之聚和追求財運平穩，對從事高風險投資業務得財的財力稍遜。

按揭熱線
劉國園
經絡按揭轉介首席經濟分析師

P按上會比例重上一成水平

回顧今年上半年，政府連環出招包括推出額外印花稅及收緊按揭措施，與此同時，日本大地震事件影響，加上本港銀行亦陸續上調拆息按揭利率等因素，影響樓市氣氛，成交量明顯調整，而銀行三度上調拆息(H)按揭利率，更令按揭產品使用比率出現變化。

本港銀行由三月份起，將拆息(H)按揭利率由H+0.7%逐步上調，令實質按揭上升。根據反映最新實際按揭息水平的「經絡按揭」，於三月份重返1%後持續穩步上揚，最新五月份再突破1.3%水平，可見按揭息正穩步上升。

現時市場普遍提供的拆息(H)按揭利率下限為H+1.5%，若以銀行公會6月30日最新公布的一個月同業拆息0.20%計算，H按之實質按揭利率為1.7%，與最優惠利率(P)為基準之實質按揭利率2.15%比較，兩者相差僅0.45%。

因此銀行調升按揭息後，令拆息(H)掛鈎之按揭計

劃與最優惠利率(P)為基準之息差拉近。與此同時，由於市場預期美國加息條件有限，預期P按波動性較H按為低，加上部分銀行取消H按現金回贈優惠，個別需要資金即時應急的業主遂轉投選擇現金回贈較高的P按計劃，令選用P按之比重回升。

波動性較低 應急客轉投P按

根據金管局住宅按揭調查數據顯示，五月份拆息(H)掛鈎按揭計劃之選用比重最新跌至87.2%，連續下跌四個月並創十一個月新低，至於以最優惠利率(P)為基準之按揭計劃，使用比重則逐步上升，亦一如經絡按揭上月所料，P按使用比重最新達11.7%，突破一成水平。六月份最後一個工作天有消息指個別銀行將調整拆息(H)按揭利率至最高H+2.5%，即實質按揭息達2.7%，筆者相信，下半年整體按揭息仍有上升空間，置業人士應為加息作預備。