



■富豪海灣D23、D25相連獨立屋放售，整體總面積連天台、花園等達17,705呎。

赤柱富豪海灣 稀為貴

孖屋索價5億 內地客詢新盤

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 山頂南區屬香港頂級住宅地段，區內洋房、豪宅身價「億億聲」，放盤量極少。依山而建的赤柱富豪海灣屬區內少有大型洋房群，最近有業主推出一幢面積近萬呎的相連大屋發售，意向價達5億元，折合呎價5萬元。區內代理指，富豪海灣洋房身價仍未見頂，預計仍有2成至3成的上升動力。

富豪物業代理受業主所託，協助銷售富豪海灣內一幢D23、D25相連獨立屋，為現時山頂南區放售的面積最大獨立屋，並連豪華裝修。資料顯示，物業建築面積約9,916呎，另附3,215呎天台、3,789呎花園，785呎車房等，大屋總面積高達17,705呎。

13呎樓底配升降機

由於山頂南區少有如此大面積獨立屋放售，業主叫價亦較進取，高達5億元，折合每呎約50,424元。大屋業主為樓東俊安資源主席蔡穗新，於09年斥3.3億元向發展商購入D23、D25號洋房，期間發展商協助申請打通相連，而業主隨後自行聘請設計師為大屋裝修。大屋最近已裝修完畢並開放參觀，惟每名參觀者須暫放下500萬元「誠意金」，可見身價不菲。

富豪海灣位於黃麻角道88號，距離赤柱市集僅5分鐘車程1，依山而建，分A、B、C、D4排，三面環海，共提供139間洋房，面積由3,897至5,743呎，當中以D排的位置最臨海，主要以下行設計。是次推出的相連大屋屬於下行式，位處D型屋之中最前排的位置，盡享無遮擋全海景，配合5套房、13呎超高樓底、私人升降機等盡顯大宅氣派的配套設計。

甫進大屋的首層為大廳部分，以白色為主調，配上淺啡色傢俬及各項藝術陳設。為突出大屋的臨海優勢，大廳面海方向設計有巨型大窗，盡覽海景；偏廳

亦特設天窗，陽光直接由天台及巨窗灑入屋內，全屋採光度十足。

大屋的5間套房全部設於大廳往下的兩層，其中主人套房面積達2,300呎，其餘套房亦有700呎至800呎。主人套房貫徹簡約風格，並設計有兩個洗手間、一個特大衣帽間、私人桑拿浴室等。

屋苑本月未見交投

利嘉閣經理吳志聰表示，富豪海灣屬南區少有的大型洋房群，以用家為主，交投一向不算多，平均每月僅1宗至2宗，而今年2月的高峰期達4宗，現時平均呎價1.75萬至1.8萬元。受到近日低迷氣氛影響，富豪海灣不僅睇樓量下跌，本月底亦未見交投。

屋苑的放盤量亦不多，現時只有約15間至20間，包括不同類型的洋房，入場型的B型屋，最低消費要7,200萬元起。屋苑亦有為數約19間一手盤源，當中有5間正出租，呎租約55元，其餘則放售，大部分屬期臨海的D型屋，面積由4,000呎至5,000呎左右，入場費最少1.38億元。據發展商指，現時不乏內地客查詢。

吳志聰表示，富豪海灣的內地買家數量有上升趨勢，最近錄得的成交中，約2成由內地客承接。提到近日政府推出的新措施，由於超級豪宅的業主均具實力，受到影響輕微。他又認為，屋苑樓價相對同區其他豪宅仍屬低水，相信仍有約2成至3成的上升空間。



■客廳安裝巨型大窗以享無遮擋海景。



■單位配套
私人升降機，方便用
戶生活。



大潭及赤柱近期成交個案

屋苑	面積(呎)	成交價(萬元)
紅山半島1期D區	3,020	8,350
松柏徑雙號洋房		
富豪海灣B型單號屋	4,094	7,800
富豪海灣A型雙號屋	4,212	7,680
富豪海灣B型雙號屋	4,094	7,300
富豪海灣C型雙號屋	4,212	7,200
紅山半島4期8座中層B室	1,301	1,898
紅山半島4期8座低層A室	1,311	1,802

資料來源：中原、美聯 製表：香港文匯報記者顏倫樂



受惠內地客 酒店地搶手

內地客喜歡來港購物，不外乎交通方便、語言相通等因素，除帶動本港零售業市場，亦刺激酒店業等。據旅遊發展局最新資料顯示，5月來港「過夜旅客」佔整體訪港旅客53.3%，可見旅客對酒店房間需求龐大，部分酒店經常出現「常滿」情況。酒店業的蓬勃，令發展商積極透過改土地用途建酒店，又或以高價爭奪政府的酒店用地。

早前政府推出的灣仔皇后大道東酒店地皮招標，就獲8份標書，反應相當理想，投標者均甚具經營酒店經驗。招標結果近日揭盅，由英皇以6.48億元、樓面呎價

5,597元奪得地皮，發展商將提供300個房間。

首5月訪港數字升兩成

由政府數字可以見到，過去數年訪港客大幅增加，內地自由行佔很大的因素，僅計算今年1月至5月內地客訪港就錄得約1,077萬人次，較去年同期升幅達兩成，佔訪港旅客逾3成。

內地客數量的急升，造就酒店業的興旺，亦進一步刺激物業市場。不少內地客或因工作、旅遊而經常來港，為方便起見而決定購置物業，作為在港期間的住所，避

免租住酒店問題影響行程。這類內地買家的數量近年急劇上升，他們往往不措一擲千金購買豪宅以示身價，半自住半投資，為本港樓市帶來支持作用。

回說政府6月推出的收緊樓按措施，不經不覺至今已經一個多月，這段時間交投量大「縮水」，市場觀望氣氛極濃。以早前產業署推出拍賣的10個港島區豪宅物業為例，拍賣場上只沽出7個單位，成交價甚至低市價半成至2成。

交流趨繁加大豪宅需求

正當物業市場陰霾未散，多間銀行調高樓按息率，九龍區某豪宅新盤於此時推出市場仍獲客戶追捧，當中內地客及中港商人所佔的入市比例高達4成。事實反映金管局收緊樓按，對資金充裕的內地客影響不大。



大潭依山之勢 得水之利

大潭位於香港島南區，環境清幽，屬於低密度住宅區，不少別墅式大宅都依山傍海而建，符合風水格局所謂的「有靠之勢」。目前香港地運正處於八運(2004年至2023年)，正如文章開首提及，大潭位於港島南區，而南方「九紫」正處於離卦方位，屬於當運當旺之星，亦是開心和喜慶之吉兆，寓意着家家戶戶相處融洽。

大屋不宜「人氣」太弱

大潭有很多豪宅屋苑，如富豪海灣、紅山半島、浪琴園等等。在這些屋苑當中，富豪海灣的樓宇單位面積較大。以風水的角度而言，房屋面積愈大就能聚積愈多財富，但要注意的是，住在裡面的家庭成員卻不能太少，「人氣」太弱則陰盛陽衰，反而會破壞風水格局。

富豪海灣所處的地理位置向海中延伸，屋苑三面環海，東面有大潭灣，遠眺石澳；西面亦是臨海地帶，遠處遙望南丫島；南面望向茫茫大海，只有北面背靠大潭郊野公園，整座屋苑三面無靠，風勢較大，因而違反風水學「凝風聚氣」的基本原則。「無靠」意指「孤君」，久居於此將不利財運和人際關係有損，如果

單憑以上玄空風水的觀點，可以初步判斷其進一步升值的能力有限。

紅山半島坐擁明堂

另一大型豪宅屋苑紅山半島，位於大潭灣內，整座屋苑分為多層式建築和平房式建築。由於東臨石澳，石澳為其青龍地；赤柱在西，居於白虎位；後面有大潭公園為其玄武；前方則坐望大潭灣內海景。紅山半島三面均有天然屏風仗勢，形成一個廣闊聚氣的明堂，堪稱上佳的自然風水格局。依山水之勢，得風水之利，因此在眾多屋苑中，最有利於居住和升值。

浪琴灣的風水格局與紅山半島相類似，整座屋苑背山面海，屬多層式建築住宅，但浪琴灣興建於「七運」期間，地運稍遜一籌，所以升值的潛力不及富豪海灣和紅山半島。

縱觀整個大潭灣區域的風水格局，此處空氣清新、陽光充沛，臨海建築物錯落有致，自然景觀相對港島其它地區屋苑為佳。但是大潭的交通設施不及港島中半山和西九龍地區那麼方便，所以整體上升值能力顯得較為遜色。



安老按揭互取所需

此類推。物業價值上限為800萬元，換句話說，每月最高可獲發29,600元現金。

新概念需時間認受

擁有個人物業又不計劃將物業留給下一代的長者之數目有多少乃不得而知，加上「安老按揭計劃」在港是一個新的概念，涉及的收費事項繁多，長者們或需要較多時間全面了解當中的手續及細節，方可令計劃認受性進一步提高。不過筆者認為，雖然符合條件的長者比例不屬主流，但基於計劃有按揭證券公司作擔保，減低銀行所需要承擔的風險，相信銀行並不會抗拒提供相關業務。至於選擇安老按揭計劃的長者，某程度上等於將不動產化為流動資產，既能保留樓身之所，同時可增加現金流，也不失為雙贏方案。

豪宅成交個案

精緻園轉手獲利千萬

香港文匯報訊 美聯物業黃旭鈞表示，西半山巴丙頓道18號精緻園近日易手，涉及低層A室單位，面積約1,750呎，3房1廳設計，買家為同區換樓客，以「意頭價」1,808.8萬元購入自住，折合呎價約10,336元。原業主於06年10月以約740萬元購入上述物業，是次轉手帳面獲利約1,068.8萬元，物業升值約144%。

清水灣海景屋2千萬沽

香港文匯報訊 置業18梁永進表示，清水灣小坑口村雙號屋以2,000萬元成交轉手，平均呎價9,524元。單位建築面積2,100呎，連約1,000呎花園，望海景，附裝修。據了解，原業主於04年8月購入上址，當時作價600萬元，持貨至今約7年，現將物業轉售，帳面獲利1,400萬元，物業期內升值2.3倍。

帝峯特色戶9個月升45%

香港文匯報訊 利嘉閣蔡銘軒表示，大角咀奧運站帝峯·皇殿8座低層B室錄成交，為樓盤的特色平台戶。單位3房套房開闊，另有工人套房，建築面積1,401呎，平台581方呎，獲用家出價2,350元承接，每呎售價折合16,774元。賣方去年10月以約1,615.3萬元一手購入物業，持貨至今帳面獲利約734.7萬元，賺幅約45%。

換樓客1100萬購嘉兆臺

香港文匯報訊 美聯物業屈友倫表示，西半山羅便臣道嘉兆臺一個1,052呎單位，獲同區換樓客斥資1,100萬元承接。該盤位於3座低層A室，面積約1,052呎，折合呎價約10,456元。原業主於93年12月以約601萬元購入上述物業，是次轉手帳面獲利約499萬元，物業升值約83%。

柏景台呎價萬四售出

香港文匯報訊 中原地產林龍南指，北角半山柏景台1座高層H室近日錄得成交，單位面積約1,210呎，望維港海景，成交價約1,700萬元，折合呎價約14,050元。原業主於1988年6月以152.9萬元購入單位，持貨至今近23年，是次轉手帳面獲利1,547.1萬元，單位升值10.1倍。

南灣持貨一年賺211萬

香港文匯報訊 美聯物業葉志偉表示，鴨脷洲南灣6座高層A室單位近日易手，單位面積約1,486呎，望海景，以約2,480萬元易手，折合每呎約16,689元。買家為外區換樓客，購入物業自住。原業主去年7月以約2,268.7萬元購入上述物業，單位轉售帳面獲利211.3萬元。

■香港文匯報記者 顏倫樂

