

# 香港豪宅

責任編輯：劉理建

## 傳統豪宅區 盤源稀缺

# 無懼賣地績差 九肚山洋房價穩

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)沙田九肚山屬新界東傳統豪宅區,清靜翠綠,群山環繞,主要以「屋仔」群為主。由於用家主導,該區屋苑過去多年交投偏少,平均每月成交只約3宗。多年來該區一直鮮有新盤發售,本周港府難得推出一幅區內地皮拍賣,卻以55億元「一口價」成交,遠低市場預期,但因地皮將打造分層單位,相信對區內洋房價格影響減低。

美聯物業助理區域經理鄭文偉表示,近月樓市持續低迷,情況由第二季延續至今,期間政府曾出招壓抑樓價,近日更遇上股市大瀉等不利情況,導致九肚山一幅住宅地在本周的拍賣成績欠理想,成交僅55億元,每呎5,332元,遠低市場估值。

### 單位多車位少打擊賣地

業內人士指,九肚山雖然屬低密度住宅區,環境青翠,但交通上有其缺點,平日僅靠一架專線小巴由沙田開出,「無車一族」入住有難度,而是次拍賣地皮僅提供約500個車位,數量不足被指是削弱吸引力的其中原因。

由於地皮是在各種不利環境下拍出,鄭文偉指,地價差的負面影響因而被「沖淡」,加上九肚山過去提供的戶型大多屬於洋房或獨立屋等「屋仔」,而拍賣地皮將來供應的則屬新政策下的「限量分層戶」,限量970伙,平均約1,000呎。兩者屬於不同物業類型,個人相信各有市場,令該區洋房樓價所受影響減低。

不過,他亦特別提到,九肚山尚有6幅住宅地滾存於勾地表內,供應戶型與洋房群較接近,若推出市場,成交價的高低對區內屋群所造成的影響會較大。



■小部分九肚山業主議價空間近期擴闊至5%至8%,惟「轉賣為租」仍佔主導。圖為寶松苑。 香港文匯報記者顏倫樂 攝



■出入市區的交通配套缺乏,平日僅有一條專線小巴穿梭。 香港文匯報記者顏倫樂 攝

近月整體樓市交投淡靜,九肚山亦難以避免,過去兩個月成交量偏軟,7月未錄成交,6月只錄得兩宗交易。鄭文偉解釋,該區業主以用家居多,他們持貨能力極強,善價而沽,遇着市況差就「轉賣為租」;目前放盤量僅約30個的低水平,當中「到價盤」更不足10個,間接令交投量更少。

### 用家主導 7月全區零成交

最近幾個月,雖然市況轉差,但業主態度仍然強硬,令買賣交投陷入膠着。不過,業主雖然未減「面價」,但個別已願意將議價空間由第2季的1%至2%擴闊至5%至8%,鄭氏相信下半年九肚山樓價走勢可望穩定,除非再有金融危機殺出,否則全年成交量可望維持20宗水平。

問到內地人於該區的入市狀況,鄭文偉坦言數量極少,因內地客主攻樓齡新、知名度高的物業,九肚山相對較失色,但相信是次拍賣地皮若成功打造成豪宅出售,可以打響該區名堂,吸引內地人入區。他又預期新盤吸價可望在9,000元以上,於新界東一帶已屬不低的售價水平,「保得住」九肚山傳統豪宅區的名氣。

### 「玩具大王」手持大量物業

九肚山現時較有名的豪宅,包括蔚林居、寶柏苑、寶松苑等,平均呎價介乎1.1萬至逾1.5萬元,區內大業主為「玩具大王」蔡志明,除自住紅橋里大屋外,亦持有約7間寶松苑及約5間南莊苑洋房。鄰近的火炭分層豪宅屋苑,如晉名峰、御龍山等,現時平均呎價8,000至9,000多元;銅鑼灣山壹號雲頂平均呎價9,000至1萬元。

樓盤	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
寶松苑雙號洋房	2,860	3,838	13,420
駿發山莊雙號屋	1,964	3,100	15,784
皓朗山莊單號屋	2,980	2,680	8,993
匡怡居雙號洋房	1,032	1,500	14,535
蔚林居G座高層2室	1,168	980	8,390
蔚林居B座高層2室	1,168	975	8,348

資料來源:中原、美聯  
製表:香港文匯報記者 顏倫樂



**置業安居**  
張肇梓  
置業18主席

香港政府日前推出傳統豪宅地段的沙田九肚山地皮拍賣,惟受近日股市下挫影響,加上地皮「限量」,令剪裁上有一定掣肘,日後難以發展超級豪宅,在發展潛力不足下,九肚山地皮拍賣最終冷淡收場。

雖然近期豪宅地受發展商追捧,但他們競投「豪宅限量地」則出價欠奉。當日拍賣場氣氛冷淡,開價後遲遲未有發展商出價,更須由拍賣官出言警告,若無人承價土地將被收回,最後由信和、嘉里及萬泰合組的財團以「一口價」55億元投得地皮,樓面呎價5,332元,遠低於市場預期。

## 「限量」削豪宅地價值

資料顯示,政府是次推出的沙田第56A區九肚山住宅地皮,地皮佔地約24.8萬方呎,可建樓面逾103萬方呎,項目最少興建970伙。近日環球股市下跌,物業市場受挫,同時令拍賣場上競投氣氛減弱。再者,地皮限制單位數量,單位平均面積約1,000方呎,發展商日後難以打造面積較大及價值較高的洋房,縱使地皮位於九肚山豪宅地,亦難逃身價下跌命運。

### 麵粉價低 進可攻退可守

現時同區二手豪宅屋苑,平均價每方呎由8,000至10,000餘元不等。相較之下,是次九肚山地皮的「麵粉價」與「麵包」價相差3至4成,即使扣除建築成本,日後項目落成後推出市場售價「進可攻、退可守」,發展商可以貼近二手價,甚至給予優惠,以低於二手價開盤。

其實政府近年積極增加土地供應,令發展商不乏選擇,年內已有司徒拔道前嶺南書院地盤、九龍塘又一村地皮、元朗牛潭尾地皮、西半山波老道地皮等觀地先後推出,而市場矚目的北角油街地皮於下周五(19日)截標。此外,政府下月亦會推出另外兩幅「限量地」,即將軍澳66A區及元朗洪水橋丹桂村地皮,在土地供應量增多下,財團自然會分散投資,難以出現高價投地的情況。

**樓市八卦陣**  
柏天心

## 九肚山翠柏靠山

城門河將沙田分隔成東南和西北兩個區域,整個沙田區較好的風水地段是九肚山,那裡依山傍水,屋苑排屋較為寬敞,屬於低密度住宅區域,但區內大部分屋苑都建於「七運」和「六運」期間,如寶松苑、皓朗山莊、匡怡居等等,不及「八運」樓地運強。一般地運愈強,人口和財運則愈佳,所以此點不及鄰近的壹號雲頂和嘉御山等新晉屋苑。

### 寶松苑勝在「凝風聚氣」

不過,九肚山風水豪宅首推寶松苑,因為整個屋苑居於建築群的中央位置,形成左右兩側都有依傍,後有靠山的有利形勢,所以該盤在「凝風聚氣」方面較其它屋苑為佳。至於匡怡居,相對於寶松苑,建築規模和單位面積都較細,因此「聚氣」能力稍顯不足,幸好該盤的青龍位有一片茂盛的叢林,後有玄武靠山,可加強這座屋苑的丁財運。

另外,皓朗山莊建於02年,樓齡較新,因此地運偏強。從高空向下看,皓朗山莊整體外觀就像九肚山上的金蛋,中國

**按揭熱線**  
劉國河  
經絡按揭轉介首席經濟分析師

## 聯儲低息 P按競爭力升

美國信貸評級被調低,加上拆息按揭利率連環上調等因素影響,近日外圍市況變得波動,對本港市場構成負面影響,部分對後市缺乏信心的投資者遂將物業減價放售離場。不過,美國聯邦儲備局公布最新議息結果,一如預期維持0至0.25厘的低利率,同時揚言低息政策至少維持至2013年年中。筆者相信此舉將可為不斷上升的按揭帶來正面減壓作用,同時有助穩定市場對樓市的信心。

上半年按揭利率處於上升軌道,主要受拆息掛鈎的按揭利率不斷調升所帶動。然而本港息口主要跟隨美國變化,美國聯邦儲備局是次議息結果雖然沒有提及新一輪刺激經濟方案措施的具體時間表,但卻表明未來兩年將利率維持現有水平不變,反映美國經濟復甦前景未見明朗。相信本港最優惠利率(P)將趨向平穩,有助減輕業主之按揭資金成本,對樓市具有穩定作用。

筆者認為,雖然目前拆息按揭計劃(H按)的使用比重接近八成,仍屬市場主流,不過基於同業拆息掛鈎的H按在波動市下敏感度較高,波動性較為明顯,選擇H按的置業人士需不時留意每月供樓支出的變化。現時H按息率由H加1.7至2.5厘不等,如果以下限的H加1.7厘水平為例,實際息率約1.82厘,仍屬低息水平。與現時的P按的2.15厘比較,只有33點子的差距,仍然具有優惠效果。不過,倘若H按息率高達2厘或以上,H按實際息率已達2.22厘,加上拆息有機會抽升至鎖息上限的水平,換言之選擇P按更為划算。

### H按優勢隨時消失

事實是,是次美國聯邦基金利率暫時將利率維持兩年內不變,意味着採用P按的置業人士未來兩年的供樓支出不會大幅攀升,P按穩定的優勢更突出,促使P按及H按之使用比重進一步拉近。

## 九肚山豪宅屋苑逐個數

單位數量(伙)	40
面積(方呎)	2,860至4,085
每呎叫價	14,192至20,318元
入場費	5,000萬至8,300萬元
發展商	信置



單位數量(伙)	32
面積(方呎)	2,980至3,880
每呎叫價	12,352至14,175元
入場費	3,800萬至5,500萬元
發展商	廖創興

單位數量(伙)	24
面積(方呎)	994至1,008
每呎叫價	13,889至14,881元
入場費	1,400萬至1,500萬元
發展商	恒基



單位數量(伙)	56
面積(方呎)	994至1,008
每呎叫價(元)	7,534至14,881元
入場費(萬元)	880萬至1,500萬元
發展商	兆安



單位數量(伙)	525
面積(方呎)	797至2,606、4,442
每呎叫價	10,038至12,250元
入場費	800萬至3,180萬元
發展商	新地

單位數量(伙)	114、8間洋房
面積(方呎)	2,940至3,600、4,800至7,000(洋房)
每呎叫價	8,273至21,918元
入場費	1,650萬至9,600萬元
發展商	嘉華

資料來源:中原地產 製表:香港文匯報記者 顏倫樂