

# 香港豪宅

責任編輯：葉卓偉

## 市況淡靜 區內成交銳減七成

# 東半山四新盤激鬥 大坑交投可望回升

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)東半山大坑一帶翠綠幽靜,老牌豪宅林立,位置則鄰近銅鑼灣零售購物區,可說旺中帶靜。受近期大市氣氛回落影響,大坑一帶屋苑交投下滑七成,但有代理相信,東半山4個新盤醞釀推出,可望帶動區內交投,預料年底前交投可望回復正常100宗水平,而大坑區樓價的下跌空間則有限,將企穩現水平。

大坑屬香港傳統豪宅區,區內知名豪宅包括光明臺、大坑台、龍華花園、慧景園。美聯物業高級營業經理袁偉林表示,今年5月開始,受到多項負面消息影響,包括政府打擊炒賣的措施、股市大瀉等,東半山交投無可避免受影響,由「正常」時候的每月100宗交投,跌至7、8月每月平均只約30宗,跌幅高達七成。

### 光明臺上月僅2宗成交

其中主打細單位的光明臺,由於入場費低,受到負面消息影響衝擊最大,首季平均每月交投約8宗,但7月未錄成交,8月亦僅錄得2宗成交,跌幅相當明顯。袁偉林續指,去年推出的額外印花稅亦有一定影響,因買家購入物業後轉讓的成本增加,令市場上放盤減少。

袁偉林續指,交投下跌另一部分原因,是業主不願平賣,該區業主實力強勁,即使近期於價格上擴闊議幅,惟「面價」讓步空間極細,令交投更陷膠着。展望下半年,他相信若市況平穩發展,交投可望回升至100宗水平,且樓價下跌空間有限。然而,現時區內樓價已處高位,再升力度薄弱,預料下半年樓價將在現水平企穩,或有機會上升5%至10%。

### 位處名校網 獲用家追捧

大坑除數個新盤外,普遍豪宅樓齡較大,對於喜新喜舊物業的內地客吸引力較小,不過,大坑位置毗鄰銅鑼灣及跑馬地,在內地客的心目中頗具名氣,以近年推出的數個新盤為例,亦吸引到不少內地買家入市,例如名門、上林等,比例更超過一成至兩成。

袁偉林續稱,該區的交投一向由用家主導,除睇好地段旺中帶靜外,最吸引是其所處的「12區」名校網,著名中學如皇仁書院、香港真光中學及香港華仁書院等。該區小學校網亦不乏名校,瑪利曼小學、聖若瑟小學、聖保祿天主教小學、軒尼詩道官立小學等。另外,該區由於交通便利,長期亦有不少收租客追捧。

### 東半山4新盤料掀混戰

事實上,樓市沉靜一段時間後,多個新盤已醞釀推出,東半山競爭最為激烈,4個新盤有機會同期推出,包括嘉里紀雲峰(126伙)、南豐雲暉大廈A、B座(84伙)及新世界大坑春暉8號(66伙)、永泰大坑理華(103伙)。同時,附近的金朝陽銅鑼灣希雲街32至50號項目亦擬短期內開售,「混戰」一觸即發。

但袁偉林相信,多個新盤推出,反而對該區有正面作用,而且4個新盤合共僅提供379伙,相信市場可以全數吸納,並吸引更多外區客入住該區。



東半山大坑鄰近銅鑼灣、跑馬地,旺中帶靜,素來受用家追捧。香港文匯報記者顏倫樂攝



從大坑俯瞰,可飽覽銅鑼灣及維港景色。

資料圖片

名門是區內較新的樓盤,當中內地客的入市比例達一成至兩成。香港文匯報記者顏倫樂攝

## 大坑豪宅屋苑逐個數



光明臺 大坑道7號	
單位數量(伙)	704
面積(方呎)	696至1,312
每呎叫價	約10,500至11,000元
入場費	730萬元
發展商	新世界



龍華花園 大坑徑25號	
單位數量(伙)	396
面積(方呎)	886至1,225
每呎叫價	約10,500至11,500元
入場費	990萬元
發展商	長實



慧景園 春暉道7號	
單位數量(伙)	240
面積(方呎)	1,302至1,533
每呎叫價	約13,000至15,000元
入場費	1,650萬元
發展商	南豐

名門 大坑徑23號	
單位數量(伙)	376
面積(方呎)	1,500至7,500
每呎叫價	約14,800至18,500元
入場費	1,780萬元
發展商	長實

資料來源:美聯物業  
製表:香港文匯報記者 顏倫樂

### 大坑近期成交個案

樓盤	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
上林1座極高層B室	1,563	3,409萬	21,808
名門1座中層B室	1,542	2,548萬	16,524
上林2座中層A室	1,032	1,700萬	16,473
尚巒中層C室	349	540萬	15,473
名門5座中層D室	1,176	1,700萬	14,456
慧景園3座中層C室	1,302	1,800萬	13,825
大坑台B座低層9室	668	808萬	12,906
龍華花園2座中層E室	886	1,050萬	11,851
光明臺1座高層H室	769	900萬	11,704
光明臺2座高層H室	769	883萬	11,480

資料來源:中原、美聯  
製表:香港文匯報記者 顏倫樂



新世界地產的春暉8號快將開售,提供66個單位。



### 大坑區樓盤分布



## 大坑山明水秀利聚財

大坑位於港島東面,鄰近銅鑼灣,來龍背靠渣甸山,乃屬富貴之地,其山圓身貴,古訣有云:「山形肥滿帶濁氣,求財容易亦獲貴。」再者,前望能遠眺獅子山、大老山、飛鵝山、大帽山,前朝尖沙咀,並有維多利亞港所環抱,山明水秀,利於聚財。此地可說是集了萬紫千紅之勢,對附近的屋苑運勢有正面的影響。

### 光明臺臨斜路煞

虎豹別墅內有一座寶塔,具辟邪鎮煞作用,區內屋苑光明臺位處此風水寶地附近,煞氣較重。兩幢大廈並排,成天斬煞,巧合地大門位置正對斜路,造成「斜路煞」形成不利之處。因大門對向下斜路形成「前倒水」,若流年災難飛星到,則令居住者退財退丁機會大大增加。若思想化解家中的戾氣,宜用葫蘆及八卦古錢,放在床頭附近受磁場影響的地方,煞氣自然可解。

另一屋苑大坑台利事業、婚姻,投資財會較反覆,宜在大廳位放一運水輪,可助旺投資財。龍華花園則屬七運宅,三面環山,布局情勢先利旺丁,後利旺財。慧景園適合新一代年輕富豪入住,利投資及工作求財,但是非較多。

新盤方面,名門坐落於虎豹別墅的舊址一帶,經改建關係運勢隨之變動。坐南向北,背山面海,山頭明堂青翠翠綠,寬平廣大,對入住者的事業十分有利。加上被渣甸山及維多利亞港所環抱,代表入住者在海外投資和發展會不錯,財運發達。四座的屋苑排列,在下元八運來說,此局屬財星反向,為:「倒騎龍局」,易獲財運。

### 上林位處正龍脈

尚巒布局利聚財,10樓以下因樹木翠綠,文昌氣色極重,利事業進取;10樓以上財氣較旺,若在進門處置放運水輪或招財寶箱催旺,則有利投資人士。另一新盤上林的位置可說是大坑區內最佳的風水地之一,大坑斜路成九曲十三彎,形成九曲水,風水學來說,道路彎環多變,反成流水有情,坐向能正納維港水,故能藏風聚氣,積聚成富,事業亦能穩定。上林的位置更屬正龍脈來處,方位極具正中,向北向南戶正正向位,向北就正對維港海灣,見有文昌及競爭星飛臨此方,亦是最佳的工作競爭位,絕對是努力工作取財財首選,利事業、客緣及求正財之位。向南則有山為靠,最旺名譽及投資,利投資、偏財及名譽易得。



## 新盤或扭轉市場觀望氣氛

踏入9月份,多個新盤項目蓄勢待發,而發展商亦積極部署推出貨尾單位應市,新盤市場可謂百花齊放,屆時相信有助改善市場觀望的氣氛,囤積已久的購買力或逐步釋放,一手市場的按揭貸款將有望止跌回升。

### 一手按揭市場有望回升

根據金管局統計結果顯示,7月份新批按揭貸款額較6月份大跌33.7%至176億元,為2009年4月以來29個月的單月新低水平;而新取用按揭貸款額按月則減少16%至202億元;至於7月份新批出、新取用及新申請按揭貸款宗數,更同步跌穿一萬宗水平,當中反映最新成交市況之新批及新申請數字創09年首季後新低,可見第三季的按揭市場表現遜色。

事實上,7月份新取用及新申請按揭貸款價量下調,主要是受到6月份的收緊按揭措施影響。上述的收緊按揭措施擴大大物業範圍至中價物業,加重買家入市成本,其中以中高價物業主導的一手市場亦受影響,按揭宗數及金額連續兩個月下跌,根據7月份數字顯示,已分別跌至531宗及28億元。

8月份市場負面消息此起彼落,其中歐債危機及美國信貸評級被調低等外圍因素,令環球股市表現反覆;而本地市場方面,基於九龍土地拍賣成績遜預期,影響部分買家入市信心,令樓市出現調整。不過近日發展商紛紛部署推出旗下的新盤及貨尾單位,並積極進行宣傳活動,假如銷情理想,相信可刺激樓市轉活,市場累積的購買力將有待釋放。