



年輕豪宅區 擁臨海優勢

無懼外圍波動 內地客撐起九龍站

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 年輕豪宅區九龍站，既有臨海優勢，又具鐵路概念，區內5大屋苑近年成為內地富豪在港入市的首選。最近外圍經濟下滑，買家觀望，拖累整體交投回落，但內地客對九龍站興趣不減，支持該區成交量保持穩定，更幾乎「撐起」九龍站近一半成交量。代理指出，近月交投中，至少4成買家有內地資金背景。

內地客來港買樓，人生路不熟，為免買錯樓，一些發展商大力宣傳的「明星新盤」成為入市目標。九龍站經多年的發展，現已邁入成熟階段，加上區內發展商不斷到內地路演等，成為內地人眼中的超級豪宅，居住於此更屬身份的象徵，而區內每每錄得創新高成交，其買家身份絕大部分具內地資金背景，可見內地富豪購買豪宅「豪不手軟」。

入市比例逼本地客 佔達4成

翻查資料，去年底內地客入市該區的比例只得15至20%，但近月整體交投量牛皮，本地客入市數量大跌，相反內地客跌幅小，入市比例被「洗牌」。香港置業區域經理戴志文表示，九龍站近月內地客比例高達4成，他們多喜好購買樓齡較新物業，例如以天璽、君臨天下、凱旋門等為目標，擎天半島相對內地客所佔比例較小。

受外圍經濟影響，樓市交投「大抽水」，九龍站亦不能避免，本月截至20日，5大屋苑包括天璽、凱旋門、擎天半島、漾日居、君臨天下等，只錄得13宗成交。戴志文表示，負面消息接踵而來，九龍站每月交投量跌至20至30宗水平，相比樓市穩定時平均每月錄得的逾50至60宗，下跌至少一半。

利淡困擾 下季價量料跌逾5%

樓價表現較穩定，但若以第3季與第2季比較，亦已下跌3至5%，並且個別業主態度軟化，雖然面價不減，但就願意給予較闊的議幅，由5至7%不等。戴志文預測，受負面消息困擾，加上股市大瀉、銀行加息等，市場亦沒有任何令樓市回升的誘因，第4季九龍站無論樓價及成交量均將下跌，兩者跌幅預料超過5%。

該區豪宅主要由5個樓盤組成，單位間隔選擇多元化，其中以凱旋門最多選擇，由505至602呎的一房戶，



■九龍站既有臨海優勢，又具鐵路概念，區內5大屋苑近年成為內地富豪在港入市的首選。

香港文匯報記者張偉民 攝

至面積5,497呎的特色單位均有供應，物業大部分單位正望向維港海景，而且於維港兩岸更屬於地標式的建築，受市場買家追捧；天璽則屬其中樓齡最新的物業，單位間隔亦不乏選擇，面積由568至4,060呎不等。

漾日居及擎天半島樓齡較大，達8至11年，景觀方面亦較遜，擎天半島望避風塘及昂船洲海景，兩盤的入場門檻相對較低，內地客數量亦比較少。另一樓盤君臨天下亦正望維港景，樓齡亦8年，發展商現仍持有少量一手單位，本月更以1.46億元售出其中1座79樓B室複式戶，面積2,922呎，呎價高達5萬元，創九龍一手呎價新高，市傳買家為內地客。

君臨天下頂層呎價望攀新高

消息稱，君臨天下共有約18伙海景複式單位，面積介乎2,257至2,922呎，連同上述1座頂層複式戶，發展商至今已沽出其中9伙。至於餘下未售的向海複式戶，以2座頂層B室索價最高，單位面積亦為2,922方呎，享正中維港煙花景，意向價約1.61億元，呎價達5.5萬元。



九龍站近期成交個案			
樓盤	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
君臨天下1座極高層A室	1,433	4,380	30,565
凱旋門朝日閣(1A座)高層A室	1,260	3,300	26,190
天璽月鑽璽中層B室	1,732	4,200	24,249
君臨天下3座中高層C室	1,443	3,360	23,285
天璽月鑽璽中低層B室	837	1,850	22,103
凱旋門映月閣(2A座)高層D室	1,260	2,458	19,508
凱旋門觀星閣(2座)中層G室	558	1,030	18,459
漾日居 2期 7座中層C室	833	1,215	14,586
擎天半島1期5座中層H室	998	1,340	13,427
擎天半島1期5座低層B室	848	1,130	13,325
資料來源：中原、美聯			
製表：文匯報記者顏倫樂			

吃喝玩樂不外求 配套完善

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 九龍站基座為佔地逾百萬呎，走高檔路線的大型商場圓方，商場內包括多間中西食肆、各式名店及大型超市，更有溜冰場及大型戲院等，吃喝玩樂不用外求。同時，最高建築物ICC坐落區內，更為該區增添名氣。

九龍站5大屋苑位處上蓋，距離地鐵站極近，僅5至10分鐘路程，而九龍站與香港站車程約5分鐘，往機場約半小時，站內更設有市區預早登機登記服務，方便經常出外公幹及外遊人士；另圓方下層地面設有多個巴士及小巴士站，接駁旺角、土瓜灣、鑽

石山、藍田及沙田等，更設有過境巴士站等。

身處名校網 兼具交通優勢

九龍站屋苑屬小學31校網，區內小學包括嘉諾撒聖瑪利學校、油麻地天主教小學等，中學更有拔萃女書院、華仁書院等。雖然該區具有名校網，推入市該區的買家，最看重的卻是該區未來的交通網絡優勢和基建等，除已開通的九龍站和柯士甸站，未來落成的廣深港高鐵總站、西九龍文娛藝術區等，均增添該區的發展潛力。



樓市八卦陣 柏天心

1.請問九龍站地理位置與風水格局如何？

答：九龍站位於九龍半島的西南面，在風水玄空飛星當中，「二黑」、「五黃」和「八白」均屬土，正直八運土星當旺。西南方位為二黑所在的位置，更增強了此區八運地利之氣。

2.請問近年九龍站的風水表現？

答：近十年來，九龍站大興土木，塵土飛揚，致使空氣質素變差，亦造成風水學所謂「五黃動土」之煞氣，不利於區內住戶的身體健康。但隨著九龍站周邊的大型樓宇相繼落成，再加上西九文化中心的規劃藍圖中亦大力推動綠化，相信有明顯改善。

3.未來九龍站的風水形勢會有何變化？

答：九龍站附近最大型的基建為廣深港高速鐵路，工程竣工後會為此區帶來川流不息的人流，以風水而言，市區繁榮、人口流動和頻密的商業活動，都將增強地域性「旺丁旺財」格局。

4.居住於九龍站有何風水上的好處？

答：不久的將來，全新的九龍站將成為一個風水極佳和地運旺盛的商業住宅區。前臨維港，後靠獅子山，地標式的建築群極富現代感，並將以西九文化中心作為它的案頭，俯視

九龍站地運旺 長遠發展佳

維多利亞海港，在玄學中，水代表了財富，視為財富得以積聚的風水佳地。

5.九龍站各樓盤中，睇好那個樓盤的升值潛力？

答：九龍站上蓋樓盤大部分都建於八運，納得元運「八白」之旺氣，「八白」為艮卦，亦為財星，可算是全港九最旺的區域。樓盤過去半年間亦有頗大的升幅，但目前全球經濟環境不明朗，升值潛力不大，下一浪潮可能要等到2013年再發力了。

6.從風水角度上，九龍站是否適合內地從商人士居住？九龍站適合哪類人士聚居？

答：西九龍區屬金與水，新建屋苑取用「天下」、「擎天」、「天璽」等吉祥又富貴的名字更能增強權勢與財富的累積，利於從事金融、旅遊和零售業的朋友進駐此區開創一番事業。

7.九龍站毗鄰的柯士甸站發展，對九龍站發展會有衝擊？

答：柯士甸站得益於高鐵工程和九龍站的發展，且地運相同，亦屬佳地。但由於兩個站的名稱各異，一個為「九龍」，另一個為「柯士甸」，始終「九龍」的名稱比較「正氣」，除了天時、地利、人과의配和，又得玄學之妙，所以九龍站的長遠發展更佳。

九龍站豪宅屋苑逐個數

凱旋門



座數：4
單位數量(伙)：1,054
面積(方呎)：505至5,497
平均呎價：18,819元
發展商：新地

君臨天下



座數：3
單位數量(伙)：1,122
面積(方呎)：1,028至2,922
平均呎價：21,538元
發展商：恒隆

天璽



座數：2
單位數量(伙)：825
面積(方呎)：568至4,060
平均呎價：約23,732元
發展商：新地

擎天半島



座數：5
單位數量(伙)：2,126
面積(方呎)：831至1,800
平均呎價：約14,803元
發展商：九倉

漾日居



座數：6
單位數量(伙)：1,288
面積(方呎)：833至2,556
平均呎價：約14,586元
發展商：永泰

製表：香港文匯報記者 顏倫樂
攝影：香港文匯報記者張偉民



按揭熱線 劉國圓

經絡按揭轉介首席經濟分析師

購「第二套房」難度提升

金管局去年8月13日已要求銀行在住宅按揭貸款業務採取審慎的監管措施，對於一般按揭申請，貸款人的供款與入息比率上限已收緊至50%。此外，貸款人需就按揭利率上升2厘進行壓力測試，其後的供款與入息比率亦不可超越60%。

銀行收緊供款佔入息比

對於目前銀行如何收緊「第二套房」按揭申請，市場上暫時未有一套既定準則，現階段有少數銀行在計算此類客戶的供樓負擔水平時，選擇調低壓力測試前後的供款與入息比率約5%，換言之「第二套房」的貸款人在壓力測試前，供款與入息比率上限將調整為45%，至於壓力測試後的供款與入息比率則不可超越55%。另外，有個別銀行甚至會加大壓力測試力度，於金管局要求假設加息2厘的基礎上再增加1至2厘。假如貸款人有意購買多於一間物業，宜在申請按揭前了解各大銀行最新按揭申請條款，或聯絡專業的按揭轉介公司，以便掌握最新資訊。

大部分人都希望擁有屬於自己的私人物業，甚至購買多於一個物業作投資收租之用。另外，有業主見家庭成員數目不斷增加，選擇細屋換大屋，讓家人有更舒適居住空間，亦有人選擇多購買一個的物業作分支家庭之用。近日有銀行開始調整多重按揭的申請門檻，購買「第二套房」的貸款人需要特別留意，個別銀行已就上述按揭申請，加大壓力測試力度，甚至進一步收緊供款與入息比率的上限(DTI)。

自從正面按揭信貸資料庫於4月1日落實推行，客戶在申請新造按揭時，除遞交按揭申請表格，亦需要簽署一份同意書，授權銀行翻閱貸款人現存的按揭貸款資料，假如貸款人持有多於一個尚未完成供款的物業，例如「第二套房」等資料即時一目了然。所謂的「第二套房」按揭，主要是指業主目前已擁有一間物業，但尚未完成按揭供款，與此同時，又需要為第二間物業申請按揭貸款。然而假如業主本身擁有的物業已完成供款，有關物業則不會被視為「第二套房」。