

香港豪宅

責任編輯：劉理建

南區服務式住宅 外企高管最愛

租期短至1月 內地客青睞增商機



香港文匯報訊(記者 顏倫樂、黃詩韻) 香港作為國際金融中心，自然有不少海外商家或企業高管派駐，既然暫時以港為家，長住酒店非長久之計，有居家感覺及服務的住所成為他們的上上之選。淺水灣位處港島南區豪宅地段，環境清幽，素有「都市後花園」之稱。區內多幢服務式住宅，包括影灣園、The Lily等，恰好符合高管們的身份及要求。現時除跨國企業、銀行界、投資界等，更有領事館官員及內地人士租用單位。

■服務式住宅從設計到裝修皆悉數規劃完善。圖為The Lily單位。香港文匯報記者潘達文攝



■景觀成為南區服務式住宅的賣點。圖為影灣園 de Ricou 房間。



淺水灣中較長歷史的服務式住宅，要數屹立22年的影灣園，由香港上海大酒店集團(0045)所持有及管理。項目建築外形獨特搶眼，弧線形外觀，有一個中空的巨型方洞，曾經獲國際建築獎項，早已成為淺水灣地標建築。物業位置前臨淺水灣泳灘，所有單位均望到遼闊海景，共建有8座物業，其中僅第1座為服務式住宅設計，名為「de Ricou」。

據了解，樓高34層的de Ricou只提供約68個單位，全部複式設計及連裝修，基本上租客只需拿着行李就可以入住。單位面積由2,020至2,243呎不等，間隔2至3房，首層為客廳、廚房，上層則提供兩個房間(包括主人套房)。項目提供家備、洗衣等家居服務，並附設一個逾6萬呎會所，設施包括室內外游泳池、網球場、壁球場、健身房等。

長情客一住14年

屋苑範圍內亦設有大型超級市場，加上仿照舊淺水灣酒店的露台餐廳及其他特色餐廳，吸引不少附近住客及遊客等。淺水灣有限公司總經理甄栢禮(Palle Ledet Jensen)介紹指出，de Ricou提供最短租期1個月，現時月租由8.5萬元起，租客來自跨國企業、銀行界、投資界等，更有領事館官員等，有家庭客更加一住就14年，相當長情。

影灣園翻新增值

隨着內地與香港經濟更緊密來往，租客當中亦不乏內地客，但主要仍以北美、歐洲和澳洲客戶等較多。甄栢禮認為，淺水灣的服務式住宅市場有很大的發展潛力，因為區內供應有限，而且租客需求強勁。

大酒店最近宣佈明年翻新影灣園計劃，提升物業質素及增值等。甄栢禮認為，雖會影響該址的租金收益，但預期工程完成後將能大幅提升租金收入。

位處同區，有「百合花」之稱的The Lily，由華懋興建發展，同樣以外形獨特見稱，有如一朵盛開的百合花，曾奪多項建築大獎。物業去年4月才推出招租，全幢100個單位只有34個屬於服務式住宅，悉數位於第1座，面積由1,816至3,924呎，間隔由2至3房，並配設車位。單位現時月租由9萬元起，最短租期1個月。

華懋項目呎租85元

The Lily看似只有一幢，惟原來由4座物業組成，採用弧形玻璃幕牆，所有單位均可望淺水灣景致，物業除提供一般服務式住宅的禮賓服務、房間清潔、穿梭巴士外，更設有室內泳池、兒童泳池、按摩浴池、健身房及戶外燒烤場等設施。

據了解，The Lily服務式住宅單位現時近乎全數租出，個別單位平均呎租高見85元，租客佔逾8成為外籍人士，以從事金融界的公司客為主。

何謂服務式住宅

小資料 服務式住宅為客戶提供家居的格局，以及酒店式的服務。除一般酒店的臥房與衛生間外，服務式住宅單位還有廚房、客廳、甚至書房等，並配備一般酒店沒有的廚具、微波爐、影碟機等。此外，服務式住宅亦提供類似酒店的服務，諸如入住與退房登記、禮賓服務、房間清潔、送餐、衣服洗燙、叫醒服務等。而部分高檔的服務式住宅，更會有穿梭巴士，甚至會所設施等。

南區三組服務式住宅資料

影灣園「de Ricou」	
地址	淺水灣道109號
單位數量	68伙
面積	2,020至2,243呎
間隔	2至3房
每月租金	由8.5萬元起
設施	附設逾6萬呎會所，設施包括室內及室外游泳池、網球場、壁球場、健身房等。
落成時間	1989年
發展商	香港上海大酒店集團
The Lily	
地址	淺水灣道129號
單位數量	34伙
面積	1,816至3,924呎
間隔	2房至3房
每月租金	9萬元起
設施	設有室內泳池、兒童泳池、按摩浴池、健身房及戶外燒烤場等。
落成時間	2006年
發展商	華懋集團
陽明山莊	
地址	大潭水塘道88號
單位數量	200伙
面積	770至2,010呎
間隔	1至3房
每月租金	約4萬元
設施	會所設施包括健身房、網球場，配設超級市場、日間托兒所、幼稚園等。
落成時間	1989年
發展商	僑福集團

製表：香港文匯報記者 顏倫樂



按揭熱線
劉國園
經絡按揭轉介首席經濟分析師

加息潮按揭選擇

銀行本年內五度上調按揭利率，其中上半年主要調整與拆息(H掛鈎)的按揭利率，當時有市場人士對於調整步伐的頻密程度感到錯愕。然而經絡按揭轉介年初已預期，利率陸續重回「正常化」軌道；銀行於第三季甚至將以最優惠利率(P)為基準的按揭利率一併調整，進一步推高按揭利率。期間，P按與H按之息差收窄，使用比重日漸拉近。

銀行棄微利H按

由於企業及個人貸款市場需求與日俱增，樓宇按揭貸款已非銀行資金出路之唯一選擇。儘管銀行在按揭業務上的取態有異，令按揭調整的步伐並不一致，但基於同業拆息處於極低水平，H按計劃的利潤空間相當有限，因此普遍傾向提供較為有利可圖P按計劃。現時大部分銀行均提供H按及P按計劃予置業人士選擇，不過隨着H按計劃的現金回贈減少，加上H按與P按實質利率逐步收窄，H按計劃的吸引力已大不如前。

根據最新數字顯示，H按計劃之使用比重已顯著回落，而P按計劃的使用比重已大幅回升。今年8月P按計劃使用比重增至42.1%，為09年11月後的22個月新高，H按計劃使用比則跌至55.8%。9月大型銀行再度上調按揭息率，而銀行傾向提供P按計劃，促使更多客戶轉向P按市場，相信P按計劃重返市場主流指日可待。

定息按揭避波動

置業人士不要忘記，除上述提及之H按及P按計劃，市場上仍然有一種定息按揭產品可供選擇，雖然8月其使用比重只有0.1%，但在息口向上的大前提下，定息計劃的競爭力有望逐步提升。現時市場上最優惠的定息按揭計劃，讓置業人士可享首36個月定息2.1%按揭優惠，其後P-3.1%，現金回贈高達0.2%。對於希望供樓支出更有預算的置業一族而言，可謂不俗的選擇，特別在預期加息時，定息按揭計劃可避免息口波動之風險。

The Lily前身軍官宿舍



The Lily前身是1座80個單位，名為「萊敦閣」(Royen Court)的英國軍官宿舍，1995年拆除。1997年，華懋集團前主席龔如心以55億元拍得淺水灣道129號地皮，樓面地價達1.6萬元，打破當時香港住宅地皮呎價紀錄。隨後，龔如心親自飛到倫敦拜訪當時設計香港匯豐總部大樓的建築師Norman Foster，請他為淺水灣道129號進行設計，並於1998年完成建築設計的部分。項目建築於1998年年中開始興建，前後耗資25億元，最終等待12年後才推出市場。據了解，華懋2003年曾表示樓盤意向呎價達3萬元，但碰上沙士令樓市大跌，推售計劃受阻。物業2006年2月落成，華懋當時未有出售任何單位，07年申請改變用途作酒店，物業至去年4月才最終改作服務式住宅出租，並於同年6月1日啟用。

■The Lily由建築師Norman Foster設計。香港文匯報記者張偉民攝

《色，戒》取景影灣園

影灣園是淺水灣的地標之一，原址為1902年開業的淺水灣酒店(1920年至1982年)。為保留這個香港知名酒店的風情，建築時特別將酒店原本露台部分保留，成為今日馳名中外景點——露台餐廳。露台餐廳之揚名，主因該處是張愛玲的小說《傾城之戀》中，白流蘇和范柳原第一次邂逅的地點；亦為電影《色，戒》中，易先生和王佳芝第一次約會的地方。



■影灣園是淺水灣地標建築。

陽明山莊自成一隅



影灣園及The Lily位處淺水灣，南區有名的服務式住宅同時尚有大潭的陽明山莊。後者毗鄰大潭郊野公園，四周群山環抱，建有18幢住宅，提供981伙，當中第1及2座設為服務式住宅，提供約200個1房至3房單位，面積由770至2,010呎不等，租期最短1個月，現時月租約4萬元左右。

陽明山莊配套設施較一般屋苑更為完善，除擁有私人會所外，其他生活所需如超級市場、日間托兒所、幼稚園等，可謂自成一隅。對外交通亦方便，由屋苑駕車至中環及金鐘等地只需約20分鐘，而屋苑亦設有專線巴士接載住戶往來陽明山莊至中環碼頭。

■陽明山莊設有專線巴士往來中環碼頭。香港文匯報記者張偉民攝