

# 香港豪宅

責任編輯：劉理建

間隔實用 環境清幽 名校聚集

# 九龍塘豪宅吸中產客

香港文匯報訊(記者 周穎)隨着近年新盤豪宅化,叫價動輒逾千萬元,高價嚇怕不少準買家。素以間隔實用、環境清幽及擁有名校網見稱的九龍塘傳統豪宅區,重新受買家青睞。最近信和新盤逸瓏在未有大型宣傳之下,開售不久已經售出逾60%,可見區內物業一向有實力捧場客,雖然新盤開售凍結區內二手成交,但業主叫價更合理,反而有利中產用家換樓升級進駐。

九龍塘區內屋苑供應不多,以中型低密度為主,屋苑多為混合式屋苑,除普通分層單位外,亦有洋房提供,方便業主於同一屋苑內升級換樓。

中原又一村雀橋街分行經理黃季麟表示,由於區內供應不多,而買家亦多為用家客,投資者只佔15%,因此盤源罕有,二手市場一向成交不多。另一方面,業主本身「極有實力」,即使近期整體市況膠着狀態,業主一般只是轉租不賣,未見有劈價潮,而議價空間極少。

## 又一村花園入門選擇

位於花園街的又一村花園,合計23座分層單位及30幢洋房,單位戶型選擇多,提供泳池、網球場及兒童遊樂場等基本設施,物業鄰近大型購物中心及九龍塘地鐵站,交通方便。由於有一定樓齡,因此叫價相對相宜,屬進駐該區的入門板屋苑。

### 大單位連車位售

黃季麟指出,目前市場放盤約20個,平均每呎叫價1.2萬元,單位叫價介乎1,100萬至2,800萬元,一般大單位均連車位出售。由於買家以用家為主,放盤不多,成交一向不算活躍,議價空間不多,平均每月只有1宗至2宗成交,該盤10月只有1宗成交,為10座中層C室,面積915平方呎,原業主開價1,080萬元,最後以1,060萬元易手,呎價11,585元。租盤約20個,呎租29元水平,大單位多有車位提供。

### 又一村花園

地址:	九龍塘花園街
座數:	23座
單位總數:	488個
建築面積:	標準(915至1,945方呎)
	洋房(1,790至1,979方呎,連約600至800方呎花園)
落成年份:	1986年
設施:	泳池、網球場及兒童遊樂場
發展商:	太古地產



又一村花園單位議價空間不大。香港文匯報記者張偉民攝

## 畢架山一號遠望維景



畢架山一號樓齡7年,吸引大批望子成龍的家長入市。香港文匯報記者張偉民攝

九龍塘區內最新主要指標豪宅一畢架山一號,樓齡7年,屬於較年輕屋苑。該盤配備會所設施及配套,加上位於41小學校網,中學為九龍城區,吸引大批望子成龍的家長入市。屋苑由16座住宅組成,依山而建,分層單位面積介乎1,300平方呎至2,900平方呎,以及14個複式單位,面積由2,200平方呎至3,000平方呎。由於外圍單位前臨馬路,因此受車聲影響,但遠望維港景;內圍單位環境則較清靜,兩類景觀單位各有客路。

### 租務成交活躍

黃季麟指出,畢架山一號成交呎價約1.5萬至1.6萬元水平,目前放盤約36伙,呎價1.6萬元。因項目位於校網區內,旺季每月有7宗至8宗成交;放租盤約25個,平均呎價30元,租務較成

交活躍,每月有約5宗至6宗成交,租金回報率達3至3.5厘。不過,受新盤開售影響,10月出現零成交,而對上一個月亦只有2宗成交。

### 畢架山一號

地址:	九龍塘畢架山1號
座數:	16座
單位總數:	604個
建築面積:	標準(1,277至1,954方呎)
	複式(2,258至2,391方呎)
	複式(2,221至2,900方呎)
間隔:	3房、4房、相連及複式5房
落成:	2004年
設施:	會所、泳池、停車場及小巴
發展商:	長實

## 畢架山峰私隱度極高

追求豪華大型會所的買家不可錯過九龍塘屋苑畢架山峰,該物業只有219個單位,包括5座分層住宅,面積1,133平方呎至1,950平方呎,及22幢洋房,面積3,710平方呎至4,350平方呎。項目位置私隱度極高,加上用料講究,附設「摩納哥皇室會所」,當中接連泳池畔也特別有Fabergé's(法巴芝)宴會廳,外形呈透明蛋狀,天花鑲有2萬粒水晶吊飾,其餘桑拿、泳池、健身室等一應俱全。



畢架山峰洋房吸引不少名人用家追捧。香港文匯報記者張偉民攝

不少業主為求心頭好,不惜出重金。9月畢架山峰5號屋以1.23億元成交,面積3,710平方呎,呎價33,154元,創區內洋房呎價新高。黃氏稱,項目整體放盤只有15個,呎價1.8萬至1.9萬元,租盤5至6個,呎租28至33元,叫價屬區內高價。由於屋苑鄰近有不少國際學校,加上極致豪華會所賣點,吸引不少名人用家追捧。

### 洋房呎價冠區內



## 近期成交個案 又一村花園

單位	面積(平方呎)	成交價(元)	呎價(元)
2期B6座4樓A室	1,803	2,368萬	13,134
3期B16座1樓A室	915	1,080萬	11,803
2期B5座7樓A室	1,803	1,970萬	10,926
2期B1座2樓B室	1,774	1,854萬	10,451
1期B9座1樓B室	1,773	1,700萬	9,588

## 畢架山峰

單位	面積(平方呎)	成交價(元)	呎價(元)
05號屋	3,710	1.23億	33,154
1座10樓C室	1,689	3,033萬	17,957
6座7樓C室	1,527	2,570萬	16,830
1座8樓A室	1,950	3,228萬	16,554
6座3樓C室	1,527	2,260萬	14,800

## 畢架山一號

單位	面積(平方呎)	成交價(元)	呎價(元)
19座7樓A室	1,954	4,200萬	21,494
5座12樓D室	1,468	2,405萬	16,383
2座6樓B室	1,429	2,310萬	16,165
6座7樓C室	1,427	2,250萬	15,767
5座2樓F室	1,371	1,670萬	12,181

資料來源:土地註冊處、中原地產、美聯物業  
製表:香港文匯報記者周穎

畢架山峰出租單位呎租為28至33元。香港文匯報記者張偉民攝



## 畢架山峰

地址:	九龍塘歌和老街20號
座數:	5座分層、22座洋房
單位總數:	219個
建築面積:	標準(1,133至1,950方呎)
	洋房(3,170至4,350方呎)
落成年份:	2006年
設施:	室內外泳池、園林會所、法巴芝宴會廳及停車場
發展商:	信和、萬泰及華人置業

## 樓市八卦陣 柏天心

1、請問又一村的地理位置與風水格局如何?  
答:九龍塘又一村位處於九龍半島一條極佳的風水龍脈上,始於筆架山,途經嘉道理山、何文田,一直延伸至尖沙咀區。又一村在筆架山下,背山向水,周邊地區坐落有多間大學和中、小學名校,在區內構建出高質素的教育網絡,這也印證九龍塘是龍脈之氣得以匯聚的地方。由於九龍塘位於九龍的南面,目前香港地運正處於八運(2004年至2023年),八運為艮卦,而南方正處於九紫方位,玄空紫白訣有云:「八逢九紫喜慶洋洋」,這一卦象代表此區是旺丁旺財的風水格局。

2、請問近年又一村的風水表現如何?  
答:九龍塘有很多新晉屋苑,如畢架山峰及畢架山一號等,這些屋苑都在八運期間落成入伙,所以能納入八運最強之地運。雖然九龍塘大部分屋苑的整體風水格局都屬「旺丁旺財」格,但由於部分樓宇地勢處於較傾斜的山坡上,影響單位住戶進財或聚財的能力。又一村建於七運期間,氣運不及同區某些新晉屋苑,再加上又一居的單位面積大多數在1,200呎以下,所以屋苑的納財能力稍顯不足。

3、又一村未來風水形勢會有何變化?  
答:當八運過後,九運(2024年至2043年)隨之到來,地運屬九紫星曜當旺。如果以目前開始計起,九龍塘至少有三十多年的地運,可

## 又一村問與答

說是一塊風水寶地。  
4、居住於又一村有何風水上的好處?  
答:又一村的大部分屋苑樓齡已達三、四十年之久,有些更屬於六運建築,以致氣運退步許多。在五行方面,九龍塘屬「土」,對五行喜「土」或「金」的朋友會有益處,有助於他們在事業方面的發展和財富的積累。  
5、哪個樓盤升值潛力看好?  
答:九龍塘的新晉屋苑和大型商場帶動整區地運,加上受惠九龍塘豪宅區的發展勢頭,不論是風水的內在因素,或是區域性發展的外在因素,這都將會提攜老牌屋苑,如又一村、又一居等屋苑。  
6、又一村是否適合內地從商人士居住?  
答:由於現時正處於八運和九運期間,又一村屋苑的風水格局將會對從事木、火、土行業的人士較為有利。五行屬木的行業有教育、文化、影視等;五行屬火的行業則有電訊、電腦、消防設備等;五行屬土的行業則是建築、物業、地產等。  
至於內地經商人士和專業人才均適合在此居住,因為不管從地理位置、人文環境或是風水因素而言,這裡都是有利於他們事業發展的首選居住地。

## 按揭熱線 劉國園 負責資產重臨引起關注

根據金管局數字顯示,負責資產住宅按揭貸款宗數,由今年第二季的48宗,增加至第三季的1,653宗,創兩年新高,升幅逾33倍。至於負責資產住宅按揭貸款涉及的金額則由今年第二季的5,800萬元,增加至第三季的41.48億元,旋即引起市場關注。  
其實相關負責資產個案主要為市場的「一按」部分,即是由銀行提供的貸款。所謂「負責資產」,是指抵押品的價值已不能抵銷債務,而套用於物業市場,泛指物業市值低於尚未清還的銀行貸款,即是業主出現「資不抵債」的情況。  
究其原因,早前有部分置業人士透過申請按揭保險借款九成或九成半按揭貸款,緩衝空間有限,理論上當樓價略為調整百分之五至十,便會成為負責資產。不過,隨著按揭證券公司不再提供九成半按揭,以及金管局收緊按揭成數,業主亦較難借足九成或九成以上按揭。根據按揭轉介數字顯示,約79%客戶選用七成或以下按揭貸款,除非樓市短期內急跌,否則負責資產數字大幅攀升機會不大。  
狀況優於沙士海嘯  
雖然負責資產宗數有所回升,但若與03年及08年的高位相比,現時負責資產佔比很小。本港負責資產情況最嚴重時為03年第二季沙士時期,當時全港有逾10萬負責資產個案,佔按揭貸款人總數約22%。至於08年第四季金融海嘯時間亦超過1萬宗,佔比不足2.3%,而現時有關數字佔比亦不足1%。  
有業主或會擔心銀行追收差價,不過根據過往經驗,只要貸款人還款能力良好,每期準時供款,銀行甚少突然追收差價。筆者認為,雖然目前按揭息率仍處於低位,然而有意置業之士仍要因應個人的負擔能力借貸,可以選擇八成按揭或預留三成資金作首期,即使樓價略為調整亦有較強的緩衝能力。