

香港豪宅

責任編輯：劉理建

大埔洋房 山水有價

一手帶動市場 成交佔港逾半

香港文匯報訊(記者 周穎) 洋房一向是提升生活質素人士換樓之選。新界區綠化密度高，環境寧靜清幽，當中大埔區往市區及內地有交通優勢，又為獨立洋房供應集中地，吸引不少實力買家進駐。不過，洋房供應始終罕有，用家大多作自住用途，即使二手市場有放盤，但流通量絕不能與大型屋苑相比。最近區內一手新盤白石角天賦海灣2號洋房以近1.6億元成交，呎價29,380元，創下新界區洋房呎價新高，反映雖然交投偏少，但其罕有性令價格睇高一線。



大埔比華利山別墅前臨船灣淡水湖及吐露港，背靠八仙嶺。

鹿茵山莊

地址：	大埔公路4699號
落成年份：	1998年
座數：	分層10座、洋房22座
單位總數：	分層359個、洋房22座
單位面積：	分層1,349-2,112平方呎、洋房3,361-5,231平方呎
間隔：	4房
發展商：	長實
管理費：	每平方呎1.8-2.3元
設施：	會所、商場及村巴

滌濤山

地址：	大埔紅林路1號
落成年份：	2002年
單位總數：	洋房50座
單位面積：	3,240-3,960平方呎
間隔：	3-4房
發展商：	嘉里建設
設施：	會所、住戶專車
管理費：	每平方呎約2元



滌濤山居住環境自成一隅，備受買家支持。

比華利山別墅

地址：	新界大埔三門仔路23號
落成年份：	2003年
單位總數：	洋房535座
單位面積：	約2,700-逾11,000平方呎
間隔：	4-5房
發展商：	恒基地產
會所設施：	室內外泳池、小型賽車跑道、健身室及宴會廳等
管理費：	每平方呎約2.3元

製表：香港文匯報記者 周穎

對目前市況，市場人士認為，基本上洋房買家及分層買家屬於不同客路，惟由於最近一手分層單位訂價進取，傳統豪宅區及特色單位入場費動輒逾千萬元，令洋房及一手分層單位買家客源有重疊現象。過去一個月更加出現一手壓二手，比例達95:5，新盤吸去大批豪宅客源的情況，未來仍有大批新盤排隊登場，相信若至年底，銀行「唔放水」，一手市場優勢仍在。至明年年初，銀行有新一年度貸款額，銀行「放水」，二手成交才有望加快。

銀碼大 額外稅礙成交

沙田大埔豪宅及大埔屋村區區域營業董事余永泰表示，自從政府去年底推出SSD(額外印花稅)以來，由於業主持貨兩年，才可轉售換樓，買賣雙方都以用家為主，業主不急于出貨，買家亦抱觀望態度，令雙方角力。洋房二手買賣已經偏少，現放盤量更少，拖累流通量亦減慢。展望未來洋房二手市況，最近一手洋房高價成交，反映由於供應罕有，未來成交量不會高企，但價格會越來越高。

美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示，今年首10個月逾千萬元的一、二手豪宅獨立屋買賣註冊個案

(包括以土地形式轉讓的個案)合共錄得565宗，比起去年同期下跌約14%。當中，新界區共有487宗，佔約86%。其間，全港豪宅獨立屋登記個案主要集中大埔區，單一區份已錄得308宗登記，佔全港逾半，其中原因與該區有新洋房供應的帶動。比華利山別墅成為今年目前最多登記的逾千萬元豪宅獨立屋，帶動大埔區表現突出。

事實上，比華利山別墅，屬新界東最具規模之洋房項目，由於供應較多，一期入場費較相宜，加上前臨船灣淡水湖及吐露港，背靠八仙嶺，風水一流，一向有捧場客。項目共分為三期，合共提供535伙。第一期為372幢洋房；第二期屬豪華住家會所部分；至於最新一期的富匯半島則提供163間獨立洋房，面積較大由3,400平方呎餘至11,000平方呎。

內地客傳購比華利山貨尾

他指出，比華利山別墅最近成交為一手貨尾成交，位於萊茵道雙號屋，面積3,432平方呎，涉及3,140萬元，呎價9,150元，市傳買家為內地客。該屋苑現時單位租介乎15元至18元。目前二手放盤約70個，呎價7,000元至1.1萬元，一期入場費約1,600萬，而三期富匯半島面積較大入場費約1,900萬元。

滌濤山入場費逾4千萬

香港文匯報訊(記者 周穎) 大埔公路是區內主要供應洋房的路段，前臨白鷺湖互動中心及紅樹林的混合式豪宅滌濤山提供286個單位，包括208個分層單位及50間洋房，後者面積約3,240至3,960平方呎。項目四周被山巒環抱，居住環境自成一隅，故一直備受買家支持，平均每二至三個月錄一宗成交，平均呎價1.2萬至1.3萬元。目

前放盤約3至4個，每呎叫價1.8萬元，入場費至少逾4,000萬元。

鹿茵山莊實用率94%

至於鹿茵山莊位於大埔公路大埔滘段，因坐落半山，享高地勢，附特高基座建築，享開揚的吐露港海景，無論物業外形及景觀均較同區更勝一籌，提供的22座洋房，5幢低座及5幢高座住宅組成，全屬大戶型，洋房以傳統兩層設計，面積3,361至5,231平方呎，實用率達94%，一向是用家至愛。最新成交的洋房，成交價近8,000萬元，呎價達2.4萬元水平。由於質素高，只有一個半個放盤，叫價亦見高昂，每呎叫價2.4萬至2.5萬元。

大埔屋苑洋房最近成交個案

單位	單位面積(平方呎)	成交價(元)	呎價(元)
天賦海灣2號洋房	5,408	1.59億	29,380
*比華利山別墅			
溫莎道單號屋	9,638	1億	10,376
比華利山別墅			
萊茵道雙號屋	3,432	3,140	9,150
比華利山別墅			
翠梅道單號屋	2,688	1,500	5,580
**鹿茵山莊26號屋	3,392	3,800	1,1203
**鹿茵山莊9號屋	3,361	3,938	1,1717
滌濤山21號屋	3,240	3,520	10,864
滌濤山98號屋	3,960	4,330	1,0934

註：*連六個車位
**為2009年成交
製表：香港文匯報記者 周穎

豪宅年內均價升7.7%



中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，11月全港主要豪宅屋苑的二手平均呎價錄得14,273元。

香港文匯報訊(記者 周穎) 雖然環球經濟前景未明，打擊樓市成交量，但樓價仍在高位企穩，並較去年底錄得升幅。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年11月全港30個主要豪宅屋苑的二手買賣平均呎價暫時錄得14,273元，與去年12月的13,254元相比上升7.7%。

本港30個主要豪宅屋苑今年11月份的臨時平均呎價與去年12月相比，有19個屋苑上半年的呎價錄得升幅。當中有14個屋苑的呎價升幅超過10%，港島區佔7個，九龍區佔5個，而新界區只有2個。

君臨天下累升三成最多

今年首11個月君臨天下的呎價升幅最多，暫時上升29.6%；帝景園的呎價上升25.7%居次。嘉富麗苑的呎價暫有24.2%升幅，排名第三位。賽西湖大廈及翠翠園的呎價分別上升18.2%及17.4%，排名第四及第五位。另外，凱旋門(升17.2%)、海名軒(升15.1%)、匡湖居(升14.8%)、會展中心會景閣(升14.1%)、舉樂山一號(升12.3%)、禮頓山(升12.1%)、雍景臺(升11.7%)、康樂園(升11.3%)及擎天半島(升11.2%)。

以三個主要分區統計，九龍區10個屋苑期內平均呎價暫錄14,610元，較去年12月的13,403元上升9%，為升幅最大的區域；港島區15個豪宅屋苑平均呎價暫時錄15,931元，較去年12月的14,847元上升7.3%；新界區5個屋苑的平均呎價暫錄8,621元，與去年底的8,178元相比，上升5.4%。

跑馬地The Hampton 低層8100萬售出

香港文匯報訊(記者 周穎) 市場再錄豪宅成交，高力國際(香港)住宅買賣部行政董事潘偉基表示，由資本策略旗下跑馬地藍塘道45號的The Hampton低層3樓A室面積3,350平方呎，剛以8,100萬元售出，呎價約24,180元。消息指，買家為外籍名人，計劃用作自住。

The Hampton共有11伙，單位面積介乎3,235平方呎至3,350平方呎，迄今累售3伙。資料顯示，The Hampton早前獲內地買家購入高層B室，面積3,235平方呎，成交價8,800萬元，呎價27,202元。



消息指，外籍名人購入The Hampton低層單位。

樓市八卦陣
區仲德

大埔地運悠久

大埔區是新界風水較好的地方，可旺至2013年。下元八運，最利有水的地區，而吐露港正好在大埔東面，食正水運。正所謂「山管人丁，水管財」，入住大埔區就自然旺丁又旺財。此外，大埔區左有八仙嶺和大尾篤守護，右邊有馬鞍山守護，形成左青龍右白虎互相呼應，令大埔的地運更加悠久。

大埔山巒，蒼翠簇擁，靈氣匯聚。山川毓秀，龍穴鍾靈，為山水聚會之地。水口甚好，遠望附近有圓子洲、馬屎洲、白沙頭洲、千洲浮在吐露港，鎮鎮水口，又見八仙嶺、大帽山在左右拱照，若能定居此地，布局得宜，當可名成利就。

鹿茵山莊「魚躍龍門」

鹿茵山莊位於大埔鹿山之上，屬「魚躍龍門」局，能出富貴。其位置有靠山，又能收遠水，青龍白虎齊備。屋苑多建獨立屋，能收遠水，而且單位格局大如一對「蝴蝶飛舞」美格，風水絕佳。坐向若為坐東北、坐西南及坐西北的單位，均能食正八運之財氣，富貴可得；若是單位背山向水，更屬丁財兩旺之局。奈何現時吐露港一帶有助土工程，難免會對風水有少許影響。

康樂園位處大埔翠寶盆內，背有靠山亦有遠見水源之地，故能貴人、名人輩出。其局之美在於林村河和小型水

八仙嶺靠山格局

比華利山別墅西南及南方前臨吐露港，東南至北方向面船灣海及船灣淡水湖，東方及西方倚八仙嶺，近乎所有別墅均享有不同角度之海景或湖景。屋苑為「蜻蜓點水」局，地氣旺盛。面朝水聚有情，背有玉几山勢、八仙嶺結下吉穴之地。外局朝山獻瑞，成財利昌盛之勢。加以樓宇四正，設有許願池水，得以貴人提攜，生機勃勃，入住者當可財壽皆旺也！

大埔滌濤山三面環山，正前方向海，屬背山面海之局：「山代表人丁，水代表財源，人財兩得」。屋苑兩旁有樹林，樹代表文秀，事業運勢較旺。另外，倚龍山莊位於八仙嶺山上，整體格局如「青龍仰臥」局，背後有靠山，似是一條青龍仰臥山上，食正八仙嶺的龍脈之上。屋苑位於山腰位置，能承受到吐露港的來水，水為財，若能布局得宜，定能發投資財喜。

按揭熱線
劉國園
經絡按揭轉介首席經濟分析師

加按套現比例逆市上升

受到銀行多次調升按息及收緊按揭成數影響，整體按揭需求不斷下降，按息計劃之息差收窄亦令轉按揭潮明顯冷卻。金管局最新數據顯示，9月新批轉按金額下調至僅21.8億元，按月跌幅逾兩成，季度比較跌幅更接近五成。儘管如此，基於樓價未有大幅調整，整體物業造價仍然相當堅挺，有部份業主遂趁樓價仍水漲船高加按套現，增加備用資金，刺激加按需求。

近日本港股票市場表現反覆，恒生指數單日日落波幅動輒數百點。相反，物業市場雖然交投減少，惟價格波動輕微，數據顯示10月平均呎價為5,758元，按月微跌只有1.4%。不少業主藉物業升值之機會加按套取資金備用或應急，令加按需求增加。經絡數據顯示，透過本公司申請加按比例有明顯上升的趨勢，最新10月的加按比例升至14.2%，為2009年後的新高。

趁樓價「硬淨」套現備用

從經絡按揭轉介的客戶數據分析，10月加按套現所需集之資金，近半數客戶表示乃用作家庭備用資金，佔47.5%，另外用作置業用途則佔27%。其他加按用途包括償還貸款、生意周轉、金融投

資及教育基金等。以經絡客戶為例，何先生本身擁有一個九龍區私人物業，早前再以約682.8萬元購買同區另一物業作分支家庭自住之用。在正常情況下，銀行有權要求按揭貸款人第二套物業用途作出聲明，是次何先生購買物業供家人居住仍可視為自住性質，假如屬投資性質，則按揭成數將會收緊至五成。不過在新措施限制下，新物業既不能申請按揭保險，貸款額更不可超過420萬元，換言之未能借足七成按揭，而貸款人需要支付的首期亦較措施推出前增加58萬元。有見及此，何先生決定將其市值480萬元的原有物業加按，套現資金以填補新物業首期所需差額。

貸款人要注意的是，假如加按涉及兩家銀行，則需要重新辦理按揭契約及支付律師費。此外，倘若加按的按揭成數超過七成，亦需要額外支付按揭保費。筆者認為，置業人士可以選擇現金回贈較高之按揭計劃以彌補有關開支，現時市場上最優惠的按揭計劃，按息可低至全期H+1.9%，按息上限P-2.5%，現金回贈高達1%，或全期按息P-3%，現金回贈0.7%，而上述兩種計劃的罰息期均為2年。