

香港豪宅

貝沙灣碧瑤灣 海景顯身價

業主持貨力強 拒平售現拉鋸

香港文匯報訊(記者 周穎) 港島南薄扶林區的屋苑擁有背山面海優勢，單單臨前無遮擋全海景已經吸引不少用家追捧。區內較大型屋苑要數貝沙灣及碧瑤灣，前者用料超豪，加上頂級會所，吸引不少名人進駐；後者雖然樓齡稍高，但以實用取勝，為家庭客首選。不遠處的鴨洲南灣因有港鐵南港島線發展，加上享深灣遊艇會景觀，正正吸引一批嫌薄扶林無夜景的年輕用家青睞，屋苑今年年中入伙，即成為豪宅屋苑新星。

貝沙灣沿海而建，位置自成一隅，屋苑佔地極廣，由6期住宅組成，提供30座分層住宅、47座洋房，涉及單位共2,771個，大部分單位享無敵海景。間隔多元化，除洋房及特色戶外，分層由1房至6房，可滿足不同買家需要。超豪會所亦是吸引富豪的賣點。貝沙灣會所總面積達14萬方呎，設施多達40項，更有直升機、小型飛機、名車及遊艇出租服務。

貝沙灣會所14萬方呎

貝沙灣業主不乏商界及演藝名人，如中國重汽董事董金根、章志海，玄學家麥玲玲、藝人古天樂等，同時亦是全港最受內地客追捧豪宅屋苑之一。

中原豪宅STATELYHOME西半山助理分區聯席董事吳鳳萍指出，受最近外圍市況不穩影響，貝沙灣過去兩個月成交放緩，均錄得7宗成交，呎價介乎1.5

萬至2.1萬元水平，成交主要以大單位為主。成交客源尚算穩定；而二手放盤亦較年中輕微減少3%至4%，至約400個。因業主具實力，不急於成交，故議價空間不大，每呎叫價1.5萬至2.3萬元。租務市場方面，該屋苑每月均有逾30宗成交，呎租由35元至57元。

碧瑤灣實用率九成煞食

相對貝沙灣，區內的碧瑤灣則顯得低調，可謂實而不華。屋苑依據地勢高低，碧瑤灣分「上、下碧瑤」兩組，提供21座住宅大廈，涉及單位1,514個，面積由1,020平方呎至2,687平方呎，均以大宅式設計，單位開則工整，內櫥間隔四正，實用率高達85%至92%，遠非目前新落成的住宅大廈可比，深受傳統家庭客歡迎。該屋苑雖然不設住客私人會所，但主要休憩設施亦不缺，兒童

■薄扶林貝沙灣沿海而建，分層單位間隔多元化，由1房至6房，滿足不同買家需要。



遊樂場、泳池、網球場及花園平台等設施均有提供，讓住戶有充足的活動空間。

中原豪宅STATELYHOME西半山高級分區經理葉偉明指出，碧瑤灣一向成交淡靜，雖然深灣9號開售凍結區內二手，但由於選碧瑤灣的買家不會是買新樓的客群，因此受整體市況影響不

大。該屋苑本月錄得2宗成交，呎價由9,800元至1萬元，市場整體放盤約110個，叫價1.08萬元水平，單位入場費逾900萬元。由於買家持貨力強，議價空間極小，亦未有買家心急劈價出賣，反而令整體租盤增加不少，由平時不足20個急增至45個。另外，本月錄得3宗租務成交，呎租27元至28元。

貝沙灣

地址：薄扶林貝沙徑、貝沙灣道、貝沙山道及貝沙山徑
座數：分層30座；洋房47座
單位數目：2,771個
住宅樓層：分層34—50層；洋房3層
建築面積：分層595—6,603平方呎
洋房4,654—10,013平方呎
間隔：分層1—6房；洋房4—6套房
落成年份：2004年—2008年
發展商：盈大地產
管理月費：每平方呎2.8—3.8元
設施：會所、平台花園、停車場、商場及村巴
校網：小學(18網)；中學(南區)

碧瑤灣

地址：薄扶林域多利道550及555號
座數：21座
單位數目：1,514個
住宅樓層：10—31層
建築面積：1,020至2,687平方呎
間隔：2—4房
落成年份：1975年—1979年
發展商：新世界
管理月費：每平方呎1.7—1.9元
設施：商舖、停車場及康樂設施
校網：小學(18網)；中學(南區)



■碧瑤灣單位入場費逾900萬元。

南灣

地址：鴨洲洲海旁道8號
座數：9座
單位數目：715伙
住宅樓層：25—29層
單位面積：分層單位：545—2,567平方呎
特色單位：1,970—3,920平方呎
間隔：1—3房
落成年份：2011年
發展商：新地、嘉里、百利保
管理月費：每平方呎3.28元
設施：會所、泳池、水療室、遊艇服務、海景餐廳等
校網：小學(18網)；中學(南區)

製表：香港文匯報記者 周穎

貝沙灣近期成交個案

單位	單位面積	成交價	呎價
(平方呎)	(元)	(元)	(元)
2期南岸7座6樓B室	1,693	2,000萬	11,813
1期1座19樓B室	855	1,208萬	14,129
8座27樓B室	1,947	3,128萬	16,066
4期南灣6座高層A室	2,000	3,300萬	16,500
4期南灣3座32樓B室	3,980	7,000萬	17,588
2期南岸6座51樓A室	3,257	5,888萬	18,078

資料來源：土地註冊處、中原地產及美聯物業

碧瑤灣近期成交個案

單位	單位面積	成交價	呎價
(平方呎)	(元)	(元)	(元)
29座11樓	2,332	2,318萬	9,940
23座22樓B室	1,020	1,020萬	10,000
20座5樓	1,520	1,538萬	10,118
23座3樓C室	1,520	1,550萬	10,197
41座17樓	2,330	2,468萬	10,592
36座21樓	1,590	1,720萬	10,818

南灣近期成交個案

單位	單位面積	成交價	呎價
(平方呎)	(元)	(元)	(元)
5座10樓C室	990	1,288萬	13,010
8座33樓B室	1,315	2,000萬	15,209
8座33樓A室	1,317	2,175萬	16,515
9座37樓D室(連天台)	592	1,036萬	17,500
2座36樓B室	2,363	5,588萬	23,647
3座37樓C室(連天台)	1,906	4,537萬	23,803

製表：香港文匯報記者 周穎

「深灣9號」「南灣」膺區內新貴



■南灣業主近期以放租為主，呎租介乎28元至40元。



■深灣遊艇會及避風塘景觀吸引買家留意深灣9號及南灣。

香港文匯報訊(記者 周穎) 同屬南區的貴價屋苑，最近有香港仔深灣9號及鴨洲南灣。前者開售呎價逾2萬元，即使屬遠期樓花，推開售2個月亦沽出近300伙，套現達100億元，平均每伙售價逾3,300萬元，可謂價量兼備。後者坐擁無邊際海景，兼享香港仔深灣遊艇會景觀，加上配套近15萬平方呎會所，成功吸引年

輕家庭客及投資者，成為區內新貴。深灣9號大賣原因，主要是受近年政府積極發展香港仔一帶的旅遊業，加上海洋公園擴建及鐵路系統開通概念，該區將成為新一代商業及旅遊區，令物業投資潛力值得看高一線。另外，深灣9號對岸的南灣坐落鴨洲洲海旁道，9座

物業採一字排開的設計，對正深灣遊艇會、海洋公園至香港仔海峽，擁270度海景。該項目提供715伙單位，面積由545至3,920平方呎不等，標準戶間隔1房至3房，其中2房雙套的設計屬區內少見，另備有相連或頂層連天台泳池複式戶。

港鐵發展計劃帶動需求

為打造新一代豪宅，發展商耗資5億元打造住客會所，樓高3層，連戶外活動空間及3個空中花園，總面積接近15萬方呎。除提供一般泳池、健身房等設施外，亦提供私人遊艇服務、水療護理服務。其中，中餐廳「千帆匯」以海景為賣點，設落地玻璃，由深灣遊艇俱樂部、海洋公園至香港仔海峽之景觀均一覽無遺。

由於一手壓二手，南灣過去兩個月，每月只有一至兩宗成交，呎價1.6萬元水平。利嘉閣地產海怡半島區域經理梁國輝指出，屋苑今年年中入伙，市場二手放盤約350個，叫價每平方呎1.6萬至1.8萬元之間。由於業主近期未肯減價，準買家又觀望，令買賣成交少，不少業主轉售為租，放租盤共150至160個，而本月租務成交約10宗，呎租28至40元。

名校網 上學無憂

香港文匯報訊(記者 周穎) 薄扶林屬傳統豪宅區，區內配套完善，包括有瑪麗醫院，而香港大學部分院校亦坐落於此，故吸引一批醫生、教授、學生等成為區內住客。

公共交通接駁中環銅鑼灣

區內公共交通工具選擇不少，薄扶林、數碼港等地設有多條專線巴士及巴士出入香港仔、中環、銅鑼灣、鯉魚涌、旺角及長沙灣等地。同時，各個豪宅屋苑為住客設有足夠車位，若要自駕出中環等地區亦相當方便，僅需15分鐘至30分鐘。部分屋苑如貝沙灣鄰近數碼港設有購物商場；碧瑤灣鄰近設有超級市場，滿足住戶日常生活所需。

另一方面，鴨洲洲鄰近香港仔，海洋公園近在咫尺，住戶駕車前往深水灣泳灘及香港高爾夫球會僅約10分鐘車程。區內亦有不同類型的店舖及商場等，生活設施齊全。

區內另一大賣點是處於名校網，即18小學校網及南區中學校網，小學包括聖伯多祿天主教小學、香港南區官立小學等，而附近中學包括明愛胡振中中學、培英中學等。區內同時提供多所國際學校，包括新加坡國際學校(香港)、加拿大國際學校及南島中學等。

樓市八卦陣
柏天心

薄扶林鴨洲屬火利商

1、請問薄扶林及鴨洲地理位置與風水格局如何？
答：薄扶林是橫跨香港島西部、中西區及南區，沿摩星嶺以南、直至香港仔的地域。鴨洲洲作為一座島嶼，小島山海環抱，自成一隅。上世紀八十年代初，鴨洲洲與香港仔一橋相連，鴨洲洲大橋建成後使居民出入市區暢通無阻，同時也改變這座小島的風水格局。薄扶林連接鴨洲洲的海岸線俯瞰着香港島整片西南海域，區內環境優美，清幽幽雅，可謂山靈水秀之地。

2、請問近年該兩地的風水表現？
答：薄扶林、鴨洲洲位於香港島南區，在風水中，南方屬離卦，五行屬火。目前香港處於八運，而玄空飛星「九紫」屬火，為當旺星曜。《紫白訣》則曰：「八逢九紫，喜氣洋洋」，意思是地運逢「九紫」星曜即帶有開心喜氣、旺丁旺財的吉兆。

3、未來薄扶林及鴨洲洲有何風水上的好處？
答：由於港島南區在未來數年內將有地鐵通行，必將帶動區內的人流和經濟，而方便的交通設施也起着風水所謂「通氣」作用。如果說起南區的地運，是在2004年後(八運)才開始興旺起來，當九運(2024年至2043年)到

來，「九紫」當旺，此區的風水格局將更勝於目前八運。

4、居住於薄扶林及鴨洲洲有何風水上的好處？
答：薄扶林和鴨洲洲的地運都為「九紫」所司，風水學認為住在「當運」的地域將對整個家庭起着和諧凝聚、丁財兩旺的作用。

5、貝沙灣、碧瑤灣、南灣，哪個樓盤具升值潛力？
答：新晉的南區私人屋苑大部分都建於2004年後，如貝沙灣、深灣軒和南灣均屬於八運屋苑，而碧瑤灣和海怡半島則於2004年之前建成，未能吸納八運之氣，因而地運稍遜一籌。若論以上屋苑的升值潛能，等到外圍經濟環境轉好時，樓市走向趨於明朗化，屆時八運屋苑的升值潛力定將先拔頭籌。

6、風水角度上，薄扶林及鴨洲洲是否適合內地從商人士居住？
答：近年有很多內地從商人士來港居住，因香港的地理位置屬火，南區亦屬火，在風水上非常有利於商界人士居住。隨着愈來愈多的中產家庭搬入南區，薄扶林和香港仔的大型屋苑如貝沙灣、碧瑤灣及南灣已成為中產階級的聚集地。

按揭熱線
劉國園
經絡按揭轉介首席經濟分析師

本月新用按揭望守百億

金管局統計結果顯示，新取用按揭貸款額連續7個月下跌，10月按揭再跌16.8%至115億元，為2009年4月後30個月新低。至於10月新批按揭貸款額亦按月則減少14.6%至125億元。

與此同時，新批出、新取用及新申請按揭貸款宗數，連續5個月不足一萬宗水平。今年下半年市場充斥多項利淡因素，令整體樓市交投較上半年遜色，拖累按揭市場整體表現。

P按比例升至近七成

回顧今年1月至11月，由大型銀行2月淡出H按市場，即掀起按揭計劃使用比例轉變之序幕，由於加息訊號響起，經絡率先預期按息逐步

「正常化」回升，其後銀行6度上調按揭利率，促使「經絡按息」10月升至2.44厘創32個月新高。與此同時，P按及H按的實際按揭利率息差收窄，令轉按揭因減少，10月新批轉按金額跌至僅20.3億元，創逾兩年新低。

另外，由於H按計劃優惠大不如前，P按再度備受關注，10月P按的使用比例更升至接近七成。11月市場仍受到多方面的利淡因素衝擊，樓市成交有待改善，相信按揭市場亦未能扭轉局勢。不過隨着今年快將結束，相信銀行新一年在按揭業務方面的取態仍然正面，預期12月按揭市場表現平穩，相信11月及12月的新取用按揭金額可望穩守100億元關口。