

香港豪宅

責任編輯：劉理建

西半山書氣濃大屋苑有價

香港文匯報訊(記者 周穎) 西半山背山面海，鄰近中區金融商業中心，一向是港島區傳統豪宅指標地段。名校網同樣成為該區樓盤賣點，除香港大學外，小學包括英皇同濟小學、嘉諾撒聖心學校等；中學則有聖士提反女子中學、聖保羅男女中學等，吸引不少中產用家捧場，尤其設備相對完善的大型屋苑，更是有價有市。

雍景臺千呎入門版

雍景臺資料

地址：羅便臣道70號
住宅座數：2座
住宅樓層：47層
單位總數：651個
單位間隔：2至3房
建築面積：1,094至1,391平方呎
落成年份：1994年
發展商：太古
設施：會所、停車場
校網：小學11網；中學中西區

香港文匯報訊 位於羅便臣道70號的雍景臺屬太古地產早年出品，該樓盤自1994年入伙後，便是西半山樓王之一。該物業逾五成單位擁有維港景致，室內實用率高逾八成，一直深受用家歡迎，另因樓齡達17年，因此業主叫價相對吸引，屬千呎豪宅入門版。

新建物業阻擋海景

雍景臺地盤原為猶太教會所屬，後與太古地產合作發展為住宅項目。屋苑側面仍存留一座由猶太教會擁有的教堂。物業由兩座接近50層高住宅組成，涉及651伙，主打逾千呎大單位，1座C、D、E、F室、2座A、B、G單位均朝東北至正北方向及擁有維港景單位。其餘主要是向羅便臣道至干德道的山景及樓景單位。兩房戶位於1座的A室，面積約1,100平方呎，其餘全屬三房間隔，面積由逾1,200至近1,400平方呎。不過，由於西摩道蔚然落成，故有部分海景單位視野受阻，反而遠望山樓景的單位，景觀較有保障。

利嘉閣地產西半山分行經理黎倩婷指出，雍景臺每月成交一向穩定，平均錄得約1至2宗。現時放盤量約30個，單位入場費1,480萬元，雖然最近二手成交放緩，但整體業主持貨力能強，叫價依然硬淨，議價空間不大。整體租盤20餘個，單位月租4萬元至5萬元。

中原豪宅STATELYHOME西半山助理區域營業董事梁惠玲表示，該行新近錄得1座高層D室成交，單位面積1,353平方呎，擁三房套房間隔，附工人房，享全海景，成交價1,868萬元，呎價13,806元。買家計劃購入單位收租，預料月租5.5萬元，回報約3.5厘。原業主則於2009年以1,400萬元購入，是次沽出獲利468萬元，單位升值約33%。



雍景臺單位室內實用率高逾八成，一直深受用家歡迎。

羅便臣道80號飽覽維港景

西半山背山面海，鄰近中區金融商業中心，部分屋苑面向中環至上環金融中心區及維港景致。



西半山屋苑多以單幢式為主，而且樓年較較大。由南豐發展的羅便臣道80號樓齡只有10年，屬羅便臣道樓齡較新的豪宅，同時擁有遼闊的中環至上環金融中心區及維港景致。

擁有雙會所設施

該物業建於9層高基座之上，由兩幢住宅大廈組成，合計264個單位，每層3梯4伙，主打2房及3房間隔，單位面積由813平方呎至1,434平方呎，全以鑽石廳開則。項目賣點是1座B、C室和2座A、D室擁有中環及維港景致及雙會所，當中包括屬於歷史建築的3層高會所「倫敦樓」會所，同區罕有。

由於屋苑是區內擁有較多向海單位的物業，因此發展商南豐甚為惜售，於2001年只出售部分單位，一部分單位保留作收租用途，租客多為外籍客及公司客，質素較高，自去年起才陸續將收租單位轉租為售。

據土地註冊處資料顯示，今年內成交絕大多數屬一手成交，呎價由低層的1.3萬元至高層2萬元水平，對上一宗成交已經是今年6月，售出單位主要集中第2座高層。顯示雖然一手價格較二手市價高出約3%或以上，但提供簇新裝修，對二手市場買家仍有吸引力。

利嘉閣地產西半山分行經理黎倩婷指出，由於一手壓二手，故羅便臣道80號今年只有零星二手成交，加上近期市況淡靜，發展商最近亦放緩銷售一手單位，屋苑近數個月也沒有錄買賣。目前二手放盤只有20餘個，呎價1.4萬元，800平方呎單位入場費1,200萬元；而二手租盤與二手放盤亦相若，呎租40元水平。

羅便臣道80號資料

地址：羅便臣道80號
住宅座數：2座
住宅樓層：49至51層
單位總數：264個
單位間隔：標準2至3房；複式3至5房
建築面積：標準813至1,434平方呎
複式1969至3034平方呎
落成年份：2001年
發展商：南豐
設施：停車場及會所
校網：小學11網；中學中西區

寶翠園受惠西港島線



寶翠園目前平均呎價1.3萬元，單位月租介乎3萬至7.8萬元。

香港文匯報訊 西半山區內最大型屋苑寶翠園，物業入口分別位於卑路乍街及薄扶林道，受惠未來港鐵西港島線香港大學站，盡享地利。加上物業基本配套完善，屋苑商場又設名牌幼稚園，成為近年不少追求名校網家長的心水選擇，連內地家長亦聞風而至。

6成單位逾千平方呎

寶翠園由6座大廈組成，提供2,213個單位，標準戶面積852平方呎至1,830平方呎，間隔兩至四房，迎合不同需要的買家，當中三房至四房間隔，面積逾1,000平方呎的大單位佔6成。其中，三房連套房單位，面積約1,100平方呎起；約100個1,800平方呎四房雙套房大單位，附設工人套房及貯物房；兩房戶佔三成，面積852平方呎至1,066平方呎。景觀方面，第3座至8座中層坐擁180度廣闊景觀，單位又分維港海景戶及西區海景戶兩種，各座低層均為內園樓景及山景戶。

中原豪宅STATELYHOME高級客戶經理黃澄楷表示，寶翠園目前約有300宗放盤，平均呎價1.3萬元，單位入場費1,000萬元，由於景觀不同，每呎叫價有極大差別，山景呎價約1.1萬元、西環海景呎價1.35萬元，中環海景呎價高至1.6萬元。租盤方面，現時有約80個租盤單位，普通單位呎租約30元，個別特大海景戶呎租35元，單位月租介乎3萬至7.8萬元。

近期成交個案

羅便臣道80號部分成交個案

單位	面積 (平方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)
2座43樓C室	1,154	2,511萬	21,761
2座47樓D室	1,154	2,410萬	20,884
2座42樓A室	1,434	2,925萬	20,397
2座43樓B室	1,411	2,789萬	19,765
2座35樓D室	1,136	2,154萬	18,961
2座36樓B室	1,387	2,448萬	17,650
1座18樓C室	1,136	1,960萬	17,254
1座32樓B室	1,409	2,100萬	14,904

雍景臺部分成交個案

單位	單位面積 (平方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)
1座45樓F室	1,350	2,160萬	16,000
1座40樓F室	1,350	2,100萬	15,556
2座47樓D室	1,268	1,938萬	15,284
2座41樓D室	1,268	1,918萬	15,126
1座25樓B室	1,300	1,838萬	14,138
2座21樓E室	1,268	1,630萬	12,855
2座5樓F室	1,266	1,500萬	11,848
2座15樓G室	1,376	1,600萬	11,628

寶翠園部分二手成交個案

單位	單位面積 (平方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)
2期6座56樓H室	1,444	2,200萬	15,235
2期6座57樓F室	1,601	1,190萬	13,679
2期5座32樓B室	1,398	1,888萬	13,505
2期8座35樓E室	1,462	1,935萬	13,235
1期2座58樓B室	852	1,110萬	13,028
2期5座18樓E室	1,409	1,750萬	12,420
1期3座高層D室	858	1,050萬	12,238
1期1座39樓B室	979	1,120萬	11,440

資料來源：土地註冊處、中原地產

製表：香港文匯報記者 周穎

寶翠園資料

地址：薄扶林道89號
座數：6座
住宅樓層：59至63層
單位總數：2,213個
單位間隔：2至4房
建築面積：852至1,831平方呎
落成年份：2001至2002年
發展商：信德、新地、新世界及廖創興
設施：平台花園、會所、商場
校網：小學11網；中學中西區

她指出，寶翠園一向成交平穩，於本月屋苑首15日已經錄得4宗成交，多於上月全月總成交量，成交反彈相信是受早前有消息傳出政府有意檢討特別印花稅消息影響，吸引買家加快入市步伐。

部分業主轉售為租

代理指出，屋苑內買家持貨心態兩極化，低層戶業主想出貨，高層優質海景戶因特別印花稅所限，加上持貨力高而不願平賣，當中有不少更決定轉售為租，令租盤增加。不過受惠於屋苑的名校網因素，不少海景戶短時間內已經可被承租，低層單位承租速度相對較慢。

樓市八卦陣

區仲德師傅

西半山位於太平山山頂及中環之間。太平山三脈鼎足落穴，西環地靈是其中之一。西環發達早，交通前站，所以最早開發，其實地靈不及中環、灣仔、銅鑼灣，且西半山地方的水口少，地靈自然較輕，但是水口少也能結穴。香港是中國南幹龍的盡頭結穴，地靈全部灌注港島，福力雄厚，所以西環雖是水口少，但也有相當發達及繁榮。

寶翠園利工作順暢

各大屋苑中，寶翠園方位見水的方向頗多，前後多個方向都有來水，香港算是少有。在布局中，寶翠園的單位重名望事業多於財富投機，利工作發展順暢，投資得財則會較慢。

香港的來水從西北流入，寶翠園正好在高處迎來入水，似是護門大將，正面全收取來水之優勢，但又要承受急水

湧來之劣勢，並非好水，必須要經此守門位，進入維港後方是好的水，所以單位向東北較佳。向西北方大水直來，會財來財去，故可以在來水方向擺放龍龜或石龜鎮宅，以此去平衡來水，財氣顯聚。

雍景臺背向香港太平山，乃貴穴之局。太平山右脈結禮賓府後地穴主貴，中脈結在中環主富，左脈結在西環亦主富，惟福力較差。遠觀太平山結成大窩穴格，西環山勢高起，鎮鎮水口，海水深闊，環繞抱拱。屋宅形格似「蜻蜓點水局」，得財容易但失財亦易。樓宇座向雖不宜從事娛樂事業發展，但對於工商投資或外洋從商卻有利。

羅便臣道80號為俯瞰鯉魚門至青馬大橋維港全景，有利遠洋求財或外地作投資人仕者入住。四周環境清幽，居高臨下，倚山面海，氣勢雄偉，遠眺維多利

亞海港，視野廣闊。單位不設窗台，部份廳房有斜角，煞氣多，易招病疾纏身，宜放化病葫蘆化解。

西摩道「九曲水型」

新盤蔚然坐落於西半山西摩道前段，西摩道地勢如一條長長的腰帶環抱着蔚然，呈現「玉帶環腰」之象，極似腰纏萬貫的高官貴人。入住者升職加薪的機會亦提高，有利於公務員。另外，西摩道亦像一條河流曲水多彎的河流，這種地形亦稱「九曲水型」，形成一個聚財的格局。財運平穩，小富易得。

蔚然有兩個分別位於衛城道和西摩道的入口，方便住客進出，兩個入口將外來「水」慢慢吸進來。蔚然以及兩側的高雲臺和雍景臺，三者高度相等，互相補助，形成青龍白虎扶持。入住者無論男女，對事業貴人運勢有幫助。

地靈灌注西半山

按揭熱線

劉國園 經絡按揭轉介首席經濟分析師

「按揭」與「二按」之別

金管局四度收緊按揭成數，令置業人士入市成本遞增，加上現時業主叫價強硬，議價空間有限，遂窒礙二手成交。至於一手市場方面，發展商近日積極推出新盤，並配合多項銷售策略及置業優惠，以協助買家達成置業夢想，當中不少新盤項目均設有「二按」，讓買家可減少即時的首期支出，減輕上車負擔。

發展商協議銀行放行「二按」

談到「二按」。銀行提供按揭貸款時，須遵守金管局七成按揭上限的指引，至於七成按揭以上貸款，置業人士可嘗試透過按揭保險計劃(簡稱「按揭」)或新盤「二按」貸款，解決首期資金不足的問題。不過值得注意的是，按揭保險計劃由今年6月起只接受600萬元或以下之住宅物業申請，現時新盤呎價普遍動輒逾萬元，物業造價一旦超過600萬元，即納入樓市監管措施範圍，置業人士變難以獲取相關貸款，因此不少新盤項目均設有「二按」。

不過「二按」亦有既定限制，一般而言，若買家採用「二按」需要取得「一按」銀行的同意，否則銀行隨時有權終止「一按」合約。鑑於現時的新盤「二按」普遍由發展商相關的財務機構提供，與個別銀行亦簽訂協議達成共識，因此便於買家同時申請「一按」及「二按」。

至於「按揭」及「二按」的分別。「按揭」主要由香港按揭證券公司作為擔保，減低銀行為置業人士提供七成以上至九成按揭貸款之風險，置業人士需要繳交按揭費，而按揭費可一併向貸款銀行借取，並與每月的供款一同償還，更可享現時市場上最優惠的按揭計劃，實際按息下限約2.4至2.5厘。

「二按」與「一按」被視為兩筆貸款，當中「二按」的利率普遍較高，雖然近日有新盤以首兩年超低定息二按作招徠，不過第三年起的按息亦高達5厘或以上，與「一按」利率差距約2.5厘，而且二按手續費較按揭費為高，買家申請「二按」貸款前宜先評估個人的還款能力。