

香港後花園 富豪至愛西貢

背山面海離繁囂 私隱度高受青睞

香港文匯報訊(記者 周穎)擁有背山面海、享綠樹環抱、遠離繁囂鬧市等優勢的西貢被譽為「香港後花園」。環境優美吸引不少本地富豪及內地新貴希望成為香港後花園洋房的主人，區內大型洋房屋苑要數匡湖居及漆喬，而南圍御濤只租不賣，亦不失為用家的另一選擇。

西貢區內最新的大型屋苑要數由南豐及永泰地產合作發展的漆喬，項目由63幢兩層式半獨立及獨立洋房組成，每幢洋房均設獨立有蓋車房、私家花園、平台花園、露台及頂層花園台，洋房面積由約3,200至4,700平方呎。

物業依山而建，前排洋房可享白沙灣海景，後排洋房以園林山景為主，共分為迎海大屋、迎山大屋、迎林大屋及迎風大屋四大概念，其中迎海大屋均為四房雙套或四套房，享最靚景觀，全部面向白沙灣。

漆喬自成一隅 靚景招徠

由於漆喬位置自成一隅，保安十分嚴密，私隱度極高；屋苑綠化景觀亦是一大賣點，四周有逾130萬平方呎的綠化園林，當中約有200棵古樹，如雞蛋花、鳳凰木、影樹和長春花等，分布在屋苑範圍以及約10伙洋房的私家花園內。同時屋苑會所設施齊備，包括無邊際泳池、按摩浴池、健身室、跳舞室和溫泉，為住戶提供



西貢素有「香港後花園」美譽，環境優美，為不少本地及內地富豪鍾愛。圖為漆喬36號示範屋外望景觀。資料圖片

休閒空間。項目位於西貢公路旁邊，交通方便，住客駕車數分鐘可到西貢市中心，或至匡湖居超市購買生活日用品，亦可步行至西貢公路乘坐巴士及小巴往各區，有白沙灣內亦設食肆及商店。

山景洋房入場費1900萬

世紀21奇豐物業顧問行西貢區域董事廖振雄表示，西貢區洋房選擇眾多，最近以

村屋成交為主。而漆喬成交一向不算活躍，過去兩年只有零星成交，目前市場放盤有約15宗，一般山景洋房，入場費1,900萬元，其中一個面積3,713平方呎的迎海大屋，叫價5,500萬元。而租務方面，約有2個租盤，叫價參差，呎租37元水平。

匡湖居租務旺 月租水平5萬

廖振雄指出，匡湖居以大屋為主，過去

兩個月約有7宗成交，雖然較以往為少，但以區內指標洋房屋苑而言尚算不俗，目前洋房及分層放盤共40個，洋房單位約1,700萬元以上車，而有水景及船位的叫價約2,500萬元水平，如果是6期麗匡湖叫價較貴，2,262平方呎洋房，叫價4,200萬元。租務市場相對較活躍，1,460至1,800平方呎單位月租約5萬元水平，呎租26至30元，而有水景及船位單位租金由30至40元，視乎單位質素。

西貢旅遊業潛力優厚



香港文匯報訊 西貢向有「香港後花園」之稱，其休閒舒適的氛圍，與市區的忙碌生活形成強烈對比，吸引不少旅客慕名到該區遊樂，建築物高度多不超出3層，多數是低密度發展，區內充滿休閒氣氛。有區內代理表示，區內有西貢中心及前往西貢高爾夫球場之碼頭，附近綠化空間廣闊。為此，市場對區內優閒式住宅有一定需求。

殼王7億購臨海酒店地

政府一直有意發展本港旅遊業，而一向西貢被視為旅遊好去處。於去年8月推出西貢第4區臨海酒店地皮勾出，最終由電視廣播(0511)兩股東「殼王」陳國強及「六孀」方逸華等，以7.193億元合作投得，每平方呎樓面地價約2,483元，較勾地價高出24%。

該地皮位於惠民路與沙下路交界，享有全海景，地盤面積約19.3萬方呎，可建樓面約28.9萬方呎，限建三層高物業，預計可發展成中檔或度假式酒店，估計提供300至400間酒店客房，發展規模頗大。

近年地皮招標拍賣活躍

事實上，於過去一年連番有地皮獲勾出，西貢先後有多幅地皮推出招標或拍賣，包括西貢對面海、西貢白石窩、西貢甲邊圍等，其中已售出的對面海地皮，由「麻雀館之王」石鑑輝家族或有關人士成功以5,527.5萬元投得地皮，高勾地價逾85%，地皮料打造成特色酒樓或作後勤辦公室、私人會所等。



匡湖居A段運勢稍弱

區內洋房屋苑匡湖居環境清幽，自成一角，坐擁優美白沙灣海景。若宅坐北向南，正北為朝海之地，又以偏財星、名譽星及桃花人緣星在東南、正南、西南之位。其中A段一列長長的排屋，正向各朝水局在前。奈何，訣云：「正神百步始成龍，水短則遭殃。」此列屋地形後龍短少，正所謂前水後水，不損財運也傷丁。入住A段的居民，人丁健康、口舌和睦也

御濤只租不賣 月租6萬起

香港文匯報訊(記者 周穎)若未打算入市又想一嘗香港後花園屋仔的滋味，裕泰與旗下西貢御濤項目不失為另一選擇。由於大業主實力雄厚，對優質物業惜售，因此樓盤只租不賣。御濤位於南圍路3號，四周綠樹成蔭，前臨紅樹林海景，兼享連綿山巒翠綠景致，加上南圍毗鄰西貢公路、清水灣道，駕車數分鐘即可前往匡湖居商場，購物方便，相信會吸引喜愛綠色生活的家庭者。

項目全部10幢洋房推出招租，面積由2,987至3,001平方呎，每幢洋房皆兩層高，首層為客廳、飯廳及廚房，其中大廳總面積約600平方呎，上層為4房雙套房間隔，所有天台面積劃一908平方呎，每幢洋房均有面積介乎416至1,618平方呎的花園，及雙連車位。發展商只提供廚房配套電器、牆身和地磚等基本設備，並不提供傢俬等裝修。洋房月租約由6萬元起，整個項目的租金水平在8萬元之間。

廖氏稱，御濤最近推廣以來，由於洋房月租約由6萬元起，整個項目的租金水平在8萬元之間，價格有競爭力，承租情況不俗，已經有逾3至4宗承租。



御濤只租不賣，整個項目月租估計在8萬元水平。資料圖片

倚遊艇會 麗匡湖極渴市



匡湖居部分洋房提供私家遊艇泊位，曾多次舉辦世界級遊艇展。資料圖片

香港文匯報訊(記者 周穎)西貢區內最具規模的指標洋房屋苑匡湖居，樓齡超過20年，物業私隱度高，一直備受買家關注。匡湖居環海而建，坐享白沙灣海景、山景及內湖景，物業最大特色是部分洋房提供私家遊艇泊位，可泊遊艇長度普遍由17呎至23呎，私隱甚高，是全港唯一提供此設施的屋苑。

匡湖居分6期發展，共提供463座洋房，洋房標準面積介乎1,460至2,554平方呎，每座高2至3層，均採半層式設計，外形獨特。其中屋苑內身價最高，要數置身遊艇會內湖的6期H段麗匡湖，由於該類洋房只有17座供應，業主極少放售，甚為渴市；其次為4期K段洋房，外望白沙灣全海景。事實上屋苑清靜宜人的度假環境吸引不少富豪、名人及明星擇居。

樓市八卦陣 區仲德師傅

西貢結穴巧妙，有好幾條山溪流匯集而至，地靈較重，海中洲島，布列周密，內局緊固，外朝秀麗，後面山脈，星峰磊落，倉庫旗鼓，大富大貴之穴，諸山拱護，山山朝我含情脈脈，左右出帳，靈秀三分天下，西貢得一，地靈人傑，富貴自見，山中藏龍虎，平地起蛟龍。

西貢地靈人傑顯富貴

難免矣，難享受財運之福。一直是全匡湖居居民流動性最大的區域。C段街道特色是分開有兩排排屋。一排靠近小矮山，面對匡湖居本身的遊艇灣。可用靠山局，亦可用向水局，可旺丁或旺財。

漆喬利事業旺財運

漆喬洋房大部分分向東、南，露台向正東、正南、正西或西南，屬背山面海格局，其中坐正北向南位置最佳，局成「星奇乘龍」格，入住者利事業及財運投機。左方有青龍砂重壘，權力大進之象，第一重為打蠟墩下圍及蕉坑，而這方的第二重青龍向前伸捲至朱雀位成朝山之勢。右方白虎亦作掩護，形成白沙灣成為水聚明堂之局，鑽頭之美，可利貴人照護。論西南方的20至28的平房位置犯槍殺及反弓煞，病痛及是非較多。向正南方的80至83

西沙小築桃花旺宅

西沙小築坐落西貢竹洋路，倚山而建，盡享山海景致，屬「東龍耀日」局，廳房落地玻璃設計，享有西貢海景，此區一帶屬一所桃花旺宅，有利情緣結聚之地。白沙灣花園部分單位建於1991年，七運犯山下水，財丁皆弱。待致八運，氣場略轉強勢，奈何只利人緣，投資財則欠奉，欲求退休隱居，可作養老安享餘年之用。大門向東南而主牆向西北，屬乾宅巽門，有利賺取正當之財，故欲求財運事業安定者，可在此購置安居之所。

按揭熱線 劉國圖

經絡按揭轉介首席經濟分析師

推盤量增料帶動一手按揭

受到政府推出多項房策及收緊按揭措施影響，去年下半年發展商推盤步伐顯著放慢，一手按揭宗數連續6個月下跌。及至本年初，發展商開始重新加快推盤步伐，而且部分新盤造價吸引，因此錄得不俗銷情。筆者相信，2012年首季新盤勢成樓市焦點所在，加上每年首季的按揭市場表現素來亦較為活躍，故此預期銀行將以審慎樂觀的態度積極爭取市場份額，有助帶動首季一手按揭表現上揚。根據金管局上月底公布之最新數字顯示，2011年11月份的一手按揭宗數跌至不足500宗，屬於去年最低位，而一手按揭金額亦只有22億元，對比年內3月份高位的57億元，大跌逾六成，若與2009年6月的高峰期93億元相比，跌幅更超過七成半，可見房策及收緊按揭等對樓市構成巨大打擊。首季一手按揭 銀行必爭 雖然適逢本月下旬為農曆新年，屬樓市傳統淡季，相信二手市場未必會有太大改善，不過隨着各大發展商逐步調整銷售策略，重新部署推出旗下新盤，新盤按揭需求將隨之而增加，預期銀行首季將集中一手市場按揭，以爭取市場份額，今年首季一手按揭表現或較去年第四季理想。現時只有少部分銀行為個別新盤一按提供H按計劃，大部分銀行為提供的新盤按揭計劃主要為P按計劃，全期P-2.95厘(P=5.25厘)，實質按揭利率約2.3厘水平。另外，市場上的定息按揭計劃，息率由2.3至2.7厘不等，可供一眾希望置業更有預算的買家選擇。

近期西貢區內二手成交個案

單位	面積 (平方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)
匡湖居第4期 J23號洋房	1,907	2,460萬	12,900
匡湖居第2期 E25號洋房	1,907	2,528萬	13,256
匡湖居第1期 37號洋房	1,000	1,828萬	18,280
匡湖居第4期 J41號洋房	1,885	2,460萬	13,050
匡湖居第5期 A27號洋房	1,896	1,870萬	9,863
匡湖居第4期 麗匡湖H4號洋房	2,267	4,500萬	19,850
漆喬23號屋	5,368	5,800萬	10,805
漆喬99號屋	1,908	2,000萬	10,482
漆喬96號屋	2,883	2,910萬	10,094

資料來源：土地註冊處及中原地產 製表：香港文匯報記者 周穎

西貢部分豪宅屋苑簡介

漆喬



漆喬擁有逾130萬平方呎的綠化園林，是屋苑一大賣點。資料圖片

地址：西貢白沙灣萬基台
物業座數：63座
物業層數：2層
物業面積：3房一套房：2,300至4,700平方呎
4房雙套房：1,700至2,000平方呎
4房四套房：4,000至5,368平方呎

備註：車房可泊兩部車
物業設施：室外泳池、室內外日式風呂、兒童池及健身室、瑜珈室及燒烤場等
發展商：南豐發展及永泰地產

匡湖居



地址：西貢公路380號
項目期數：6期
洋房數目：463伙
物業面積：1,460至4,129平方呎
單位間隔：3房至4房
屋苑設施：遊艇碼頭泊位、會所及商場
發展商：恒基地產

御濤

地址：西貢南圍路3號
洋房數目：10伙
物業面積：2,987至3,001平方呎
單位間隔：4房雙套房
花園面積：416至1,618平方呎
天台面積：908平方呎
車房面積：468平方呎
屋苑設施：室外泳池
發展商：裕泰興

製表：香港文匯報記者 周穎