

居高臨下 渣甸山屋地重建有價

香港文匯報訊（記者 周穎）渣甸山一直是本港低調富豪、老牌家族及上市公司主席等名人聚居地，不單靜享寧謐優美之居住環境，又可享方便之交通網絡，僅需十餘分鐘車程便可到達銅鑼灣購物中心或中環商業樞紐，故此一直不乏捧場客。由於區內的洋房放盤罕有，加上近年內地富豪開始涉足該區，區內樓價日高，最近吸引區內業主高價放盤。

區內內人業主當中較為人熟悉為華置主席劉鑾雄或有關人士，除在白建時道12號大宅外，也持有高士美道2至3號，及高士美道5號等物業，持貨之多，堪稱「渣甸山大業主」。另外，何鴻燊二姨太藍瓊縵、合和集團主席胡應湘、雅居樂主席陳卓林等，也分別在白建時道及包華士道持有屋地。

劉鑾雄「大業主」持貨多

由於區內屬純住宅，物業樓齡偏舊，一般逾40年，大部分業主也採惜售態度，多留自用或個別作長線收租，因此區內成交甚少。最近成交包括鞋類連鎖店百麗旗下的美麗寶創辦人之一鄧偉林或有關人士，2008年年中斥資逾3.1億元購入的白建時道53號，正進行拆卸工程；華置大股東劉鑾雄於去年5月以每方呎樓面地價5.78萬元購入區內高士美道5號屋地，成交價逾4.6億元；由「米王」唐學元家族持有的渣甸山白建時道16號大屋於去年6月以5億元易手，以可建8,351方呎樓面計算，每方呎樓面地價59,880元，創下渣甸山最高紀錄。買家為東北電氣前董事盧粵及關係密切的遼寧蒙客徐寧。

區內代理表示，目前渣甸山區內地盤面積近1.6萬方呎放售的地段不逾10個。據悉，由和黃作長線收租之用的軒德蓀道2至2A號屋地，地盤面積約1.6萬方呎，以0.6倍地積比計算，可建樓面約9,600方呎，現時叫價約7億元，即每方呎樓面地價7.29萬元。

另外，由「星」系大馬主游定楮家族持有的渣甸山軒德蓀道5號屋地放售，市場估值約7億元，即每呎樓面地價約7.46萬元，若成功售出，將創東半山新高，物業於本月30日截標。

軒德蓀道5號屋7億放售

獲業主委託銷售的第一太平戴維斯香港住宅部高級經理劉之偉表示，軒德蓀道5號屋位處軒德蓀道之西南邊，地盤面積15,691方呎，為兩層高之大宅，實用面積8,579方呎，私人附屬面積包括逾2,000方呎真草園林前花園及天台，現狀面積約1萬方呎。除寬敞客廳外，共提供6個房間，其中4個為套房，並設有一層可放置約25部車的車房。資料顯示，物業於1990年2月13日入伙，現以現狀交吉標售，物業於上月30日截標。據悉，是次放盤合共收到3名買家出價，最快下周一公布結果。

物業市場估值7億元，以地積比率約0.6倍計，可重建約9,415方呎樓面，每方呎樓面地價約7.46萬元，若成功售出，將創東半山新高。惟由於上述兩個物業樓齡較高，買家一般購入要重建，而軒德蓀道5號屋樓齡較新，加上車房大，市場罕有，相信對喜歡收藏名車的買家有吸引力。

東半山分層盤源短缺

香港文匯報訊 渣甸山洋房價格動輒億計，一般高收入人士亦只能望而輕嘆，轉投跑馬地區內入場門檻相對較「低廉」的分層住宅單位。惟中原豪宅STATELYHOME東半山跑馬地分區聯席董事張偉光表示，東半山盤源短缺，4月成交量對比3月下跌約半成，該區二手交投持續放緩。

禮頓山5年多升89%

張偉光表示，位於禮頓山道的禮頓山5座中層A室，面積2,238方呎，擁四房一套房間隔，望開揚馬場景，新近以6,280萬元成交，折合呎價28,061元。買家為本地用家，有感屋苑景觀極佳而購入單位自住。原業主2006年8月以3,316萬元購入上址，持貨5年多，轉手賬面獲利2,964萬元，單位升值89%。



■禮頓山

同屬區內的黃泥涌峽道利安閣，一伙逾二千呎的四房單位以逾半億易手。據了解，交易涉及中層A室，單位面積2,800方呎，望山景，以成交價5,308萬元計算，呎價18,957元，屬市價成交。買家為本地用家，因有感屋苑屬低密度住宅。原業主1965年以14萬元一手向發展商購入上址，自住達47年，是次大幅獲利5,294萬元。

渣甸山部分地屋成交個案

物業	地盤面積 (方呎)	可建樓面 (方呎)	成交價 (元)	每呎地價 (元)
谷柏道19號	16,360	9,816	4.68億	47,677
高士美道5號	13,283	7,970	4.608億	57,826
白建時道16號	13,918	8,351	5億	59,880

製表：香港文匯報記者周穎



■軒德蓀道5號屋位處軒德蓀道之西南邊，地盤面積15,691方呎。

香港文匯報記者劉國權 攝



■大廳約26呎高樓底，配上高採光玻璃大窗，自然光源源透入。

香港文匯報記者劉國權 攝



■巨型大套房配上落地大窗，將室外景觀引入室內。

香港文匯報記者劉國權 攝



■車房可以停泊逾十架車輛，對喜歡收藏名車的買家有吸引力。

香港文匯報記者劉國權 攝



■渣甸山居住環境寧靜，十餘分鐘車程便可到達銅鑼灣購物中心或中環商業樞紐。

香港文匯報記者劉國權 攝

洋房今季買賣增近2倍

香港文匯報訊 本港今年首季洋房買賣向好，當中西半山寶珊道24號的18.97億元成交個案，金額更創下歷年單一洋房新高。3月整體洋房（包括一手及二手）買賣合約登記錄得329宗，總值72.69億元，較2月的43宗及34.05億元上升6.7倍及1.1倍。其中，當月金額最高的洋房登記是薄扶林貝沙灣3期貝沙徑17號洋房，成交價1.60億元。

至於按季方面，今季本港洋房買賣合約登記錄得401宗，總值122.73億元，較去年第四季分別各上升1.9倍。登記數字是創2011年第二季472宗及155.72億元後的三個季度新高。其

間，一手洋房買賣合約登記首季錄得257宗，總值66.05億元，按季上升7.3倍及2.7倍；二手洋房買賣合約登記錄得144宗，總值56.68億元，按季上升32.1%及1.3倍。

季內12宗億元買賣登記

總結首季，全港錄得12宗一億元以上的洋房買賣登記，當中西半山寶珊道24號金額最高，成交價18.97億元，金額創下歷年單一洋房新高。次高是渣甸山谷柏道19號，成交價4.68億元。南區香島道33號5號洋房，成交價錄3.0億元，排名第三位。

小陽春帶動 按揭重上百億

(19%)，若與去年同期的706億元比較，跌幅更接近六成半，同時創2009年首季後的新低，反映按揭業務逐步萎縮。

銀行多元產品吸客

不過基於按揭還款情況穩定，因此年初經緯已預期銀行為消除按揭貸款壓力，料積極保百億新取用按揭貸款額，以平衡保持還款及貸款兩者之間的速度。最新數據顯示，首季新批出之按揭貸款額錄得524億元，按季彈升51%。

與此同時，銀行趁樓市強勢推出多元化的按揭產品及微調按息吸優質客，帶動3月新申請按揭宗數再增加66%至17,419宗，創出一年新高，因此筆者預期4月的按揭貸款額仍有繼續上升空間，不過升幅或隨着樓市小陽春威力減弱及長假期影響而收窄。



渣甸山九紫當旺

1.請問渣甸山地理位置與風水格局如何？
渣甸山於港島區的位置正中，但若連同新界九龍等全局觀看，則處於香港的南面位置，風水上南面屬於「九紫」，於八運期間（2004至2023年），九紫當旺，九紫又屬離卦，五行為火，帶有開心喜慶的性質，令財星高照，地運不錯。及至九運期間（2024至2043年），九紫更是當令星，其氣運去到最好的時間。意味渣甸山的地運於未來30年都是一個好方位。

2.居住於渣甸山有何風水上的好處？

渣甸山能遠眺維多利亞港海景，所謂水為財，而背靠大潭郊野公園，前面的朱雀位有大球場及跑馬場等，就好像一間屋的前面有一幅平坦的土地，可聚人氣，令渣甸山具備了旺丁旺財的絕佳風水氣運。至於渣甸山的青龍位，左面的位置有香港仔隧道，朝向北面，令渣甸山的青燈亦旺，尤其男丁更顯剛強健康。

3.請問渣甸山軒德蓀道5號的風水格局？

如果單看軒德蓀道5號的風水，則大球場為其朱雀位，得以配合

渣甸山的整體地運，而大球場的天幕設計，遠望便如金蛋狀，尤如朱雀生金蛋，意味錢財可聚。傳統上近中區的樓宇有利官場人士，而渣甸山則有利經商人士，再加上這幅大屋的地理位置優越，相信一般的專業人士無法購入，購入者以從商人士居多，與大屋風水相吻合。

4.軒德蓀道5號適合哪些人士居住，居住於此有何風水上的好處？

軒德蓀道四個中文字，街名亦合風水，當中「德」的下面有心，心屬火，而「蓀」的上面有草，屬木，故若以命格論之，則與火及土有關的行業會較適合擇居於這間大屋，屬火的行業，例如電訊、電子、飲食等，而與土有關的行業則包括地產、物業等。至於街名之中的「軒」字，當中車屬金，則從事金融及機械行業的人亦適合居住。

5.從風水角度上，軒德蓀道5號是否適合內地從商人士居住？適合哪類人士聚居？

大屋的青龍位活躍，子孫多向外發展，於流動中生財，故此對於經常往返中港兩地的商人亦適合。



按揭熱線

劉圓圓

經絡按揭轉介首席經濟分析師

小陽春帶動 按揭重上百億

(19%)，若與去年同期的706億元比較，跌幅更接近六成半，同時創2009年首季後的新低，反映按揭業務逐步萎縮。

銀行多元產品吸客

不過基於按揭還款情況穩定，因此年初經緯已預期銀行為消除按揭貸款壓力，料積極保百億新取用按揭貸款額，以平衡保持還款及貸款兩者之間的速度。最新數據顯示，首季新批出之按揭貸款額錄得524億元，按季彈升51%。

與此同時，銀行趁樓市強勢推出多元化的按揭產品及微調按息吸優質客，帶動3月新申請按揭宗數再增加66%至17,419宗，創出一年新高，因此筆者預期4月的按揭貸款額仍有繼續上升空間，不過升幅或隨着樓市小陽春威力減弱及長假期影響而收窄。