



客廳

■名鑄62樓D室坐擁壯闊西南維港景致，發展商特別以逾600萬元豪裝，更顯身價。



客廳

■客廳內沿着落地大玻璃窗是一張鋪滿咕啞的舒適大梳化，提供絕佳的位置俯瞰無遮擋維港海景。



飯廳

■8人大餐桌成為客廳與飯廳的分野。

名鑄

空中樓閣鬧市築 名人為鄰顯身價

酒吧枱

■獨立式酒吧枱，讓住客前往客廳前，先享受一番。

主人房

■主人套房用料簡潔，強調同擁維港海景。



逾億豪宅交投半年大增62%



■物業基座為K11商場，27樓以下為凱悅酒店，由27樓起才是名鑄的住宅部分。

香港文匯報訊（記者 周穎）根據中原研究部資料顯示，今年上半年全港共錄得68宗逾億元成交，較去年下半年的42宗，大幅攀升近62%，成交量創半年計歷史新高。二手市場統計中，今年上半年，全港共錄得44宗逾億元的二手成交，涉及金額98億元，較去年下半年的24宗及58億元，分別攀升83%及69%，較去年上半年則分別上升42%及15%。

上月租賃成交創11月新高

一手方面，今年上半年全港共錄得24宗逾億元成交，總值36億元，比去年下半年的18宗及32億元，增加33.3%及12.5%，大額成交量均呈

上升趨勢，反映豪宅需求不斷增加。

豪宅需求增加，帶動該類物業租務亦表現理想。利嘉閣地產董事張偉文指出，暑假未到，豪宅租賃市場已在6月份淡季先旺起來，綜合利嘉閣地產研究部資料所得，全港35項指標豪宅物業合共錄得232宗租賃成交個案，較5月份的224宗增加4%，單月成交量更創下近11個月新高。

租金方面，全港35項指標豪宅物業6月份加權平均指數最新報124.98點，較5月份的124.84點輕微上升0.1%；過去半年，累積升幅僅為1.3%，呈現載浮載沉狀態，與大型屋苑同期租金升幅5.9%比較，表現迥異。

尖沙咀是集商業、文化、購物和消閒於一身的地區，區內核心住宅以單幢舊樓為主，近年最矚目大型新盤是位於河內道的名鑄，物業基座為K11商場，27樓以下為凱悅酒店，住宅均由27樓起，即使最細的一房單位面積亦由800餘方呎起，高層特色戶全部均盡享360度環迴維港煙花海景，因此售價一直高居不下。買家中亦不乏城中名人，包括資深物業投資者兼玩具城主席鄭鄺洪、名媛鄭明明及小型發展商藍馬集團等。

■香港文匯報記者 周穎、攝影 黃嘉銘



發展商早前特意斥資600萬元打造的全新豪華裝修相連大宅，推出市場不足一星期，即獲內地客吸納。據悉，新買家為內地商人，主要鍾情物業擁優越地段，亦看好本港樓市前景而入市單位自用。單位成交價8,510.9萬元，平均呎價3.57萬元。

內地客8510萬購豪華大宅

上述成交單位為62樓D室，建築面積2,384方呎，樓高約12呎2吋，採三房套房間隔，另設工人套房，壯闊西南維港景致盡收眼底。單位裝修耗資逾600萬元，全屋設計均以淺橡木色、橙色及青銅色為主調，製造色彩對比效果，為全屋增添青春活力；而採用盡顯現代美的木地板，為單位帶來一室溫暖。而獨有的獨立式酒吧枱，讓住客前往偌大的客廳前，先享受一番。客廳內沿着落地大玻璃窗是一張鋪滿咕啞的舒適大梳化，提供絕佳的位置俯瞰無遮

擋維港海景，為大大提供娛樂空間，飯廳擺放8人大餐桌，與客廳分隔，間隔分明。而三間睡房亦均可擁有維港海景，主人套房更加附設私人浴室及入牆衣櫃，用料名貴。

發展商惜售 甫推速售罄

中原地產余倫峰表示，名鑄成交主要以一手為主，而發展商新世界亦非常惜售，每次只推出少量單位，但迅即被市場吸納。目前一手標準分層單位只餘下兩伙，呎價逾2萬元起。而二手方面，放盤不多，約120個，分層單位每呎叫價由1.6萬元至4.5萬元不等，當中又以有裝修單位較受歡迎，內地買家佔比例較高。

發展商早前表示，名鑄提供的345伙單位中，至今已售出九成，其中本年內售出14伙，套現6.73億元，呎價2.37萬元起。項目現尚餘約30伙，全為特色戶，市值逾33億元。單位面積介乎2,384至5,260方呎，其中2至3伙為分層戶，最低呎價約3.3萬元起；複式及相連各15伙，最貴為66樓頂層複式B室，面積5,260方呎，呎價高約53,232元，售價約2.8億元。

煙花景難求 呎價屢破頂

事實上，維港煙花海景物業一向有捧場客不惜一擲千金購入，因此名鑄呎價屢錄新高，其中，名鑄一個816平方呎的一房單位，2009年也曾以2,450萬元成交，呎價達30,025元，是目前全港最貴一房單位。而據土地註冊處資料顯示，名鑄63及65樓E室複式戶，以1.2億元成交，面積3,333方呎，呎價3.6萬元。另外，名鑄位於66及67樓E室的頂層複式單位，已於早前易手，面積同為3,333方呎，以1.31億元成交，呎價39,304元，打破項目呎價紀錄。不久前61樓C室，建築面積為3,062方呎，以超過1.07億元售出，呎價為3.5萬元。



名鑄近期部分一手成交個案

單位	單位面積 (平方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)
60樓F室	1,589	2,925萬	18,410
27樓C室	2,052	3,771萬	18,378
28樓J室	1,570	2,390萬	15,223
28樓C室	2,052	3,928萬	19,143
58樓F室	1,589	2,774萬	17,455
53樓J室	1,584	3,230萬	20,390
31樓C室	2,052	4,036萬	19,669
40樓L室	1,568	2,309萬	14,726

資料來源：中原地產

製表：香港文匯報記者 周穎

名鑄小資料

地址：	九龍尖沙咀河內道18號
座數：	1
住宅層數：	27至67樓
單位總數：	345伙
每層伙數：	6至11伙
單位間隔：	1房至4套房+2多用途套房
建築面積：	標準單位：816至2,062方呎 相連單位：2,384至4,088方呎 複式單位：2,743至5,260方呎
設施：	商場、停車場、會所及空中花園
每月管理費：	2.8元/呎
校網：	小學31網 中學油尖旺
發展商：	新世界及市建局
落成日期：	2009年



1.請問尖沙咀的地理位置與風水格局如何？
獅子山龍脈，經過九龍塘、何文田後直出尖沙咀，對尖沙咀地運有帶動。另外，尖沙咀位於九龍南面，離卦屬火，2004至2023年為八運時期，八運屬土，所謂「火暖土」，有利該區發展，而2024至2043年的九運時期，九運屬火，對該區就更有幫助。因此尖沙咀仍能「旺足30年」，但亦提醒九運時，屬水五行屬金的行業，因為「火克金」的關係，那時侯在該區工作較不合適。

2.可否分析尖沙咀名鑄的風水格局？
名鑄為綜合性的單幢物業，由3個部分組成，包括商場、酒店、住宅，配合南方的九紫，帶有開心喜慶的性質。大廈外形呈橢圓形，五行屬金，名鑄的「鑄」字中亦含「金」，因此金融界的人士入住於此相對合

名鑄屬金 金融界宜居

適，包括從事銀行、金融、首飾等行業人士。
另外，「土生金」，「金生水」，故此工作與土、水有關的行業亦可擇居於此，土的行業包括建築、房地產、地產代理，水的工作有零售業等。另外，於屬金的秋天、屬水的冬天出生的人士亦適合居於此居所，反而屬木的春天、屬火的夏天出生的人士就較不合適。

3.內地從商人士是否適合居住於名鑄？

以名鑄的周邊環境及地運看來，流動性大，經常往返世界各地的商人適合居住，若本身從事工商業界就更好，反而有小孩的家庭就較不合適，因為該區過於熱鬧，不利小朋友專心讀書，專注力會較弱，反觀何文田、九龍塘、又一村等會適合有小朋友的家庭入住。而本身從事需要「靜」的行業，包

括會計師、老師等亦需注意，名鑄鄰近的環境日夜燈火通明，對該些行業的人士亦有影響。

4.名鑄有沒有升值的潛力？

名鑄目前每呎售價逾2萬元，樓盤地運旺足30年，若長線持有升值應不是問題，但最近1年樓市有調整，樓價難望上升，長期持有3至4年應會有上升。

5.名鑄外形獨特，是利是弊？

名鑄橢圓形的外形，最主要影響兩邊間隔半圓形的單位，因單位「缺角」，風水上並不理想，東面缺角長男會長期出外，南面缺角則九紫開心喜慶的性質會減少，業主可以擺放石春或木葉植物化解。西面缺角則偏財運少，北面缺角事業運較弱。其他單位間隔方正，風水四平八穩無問題。



受到一系列收緊按揭措施影響，今年上半年按揭市場表現較去年同期遜色，整體按揭貸款宗數及金額顯著回落。值得注意的是，若以物業價格分布計算，當中以豪宅及中上價物業的按揭跌勢較為明顯，兩者佔整體按揭市場的比例更呈下降趨勢。相反，中價物業的比例則與日俱增，7月份最新比例佔整體按揭市場已突破六成，表現一枝獨秀。
事實上，金管局由09年四度收緊住宅按揭，以致按揭市場規模收縮，按揭貸款金額隨之而大幅減少。而上述的收緊措施，最初主要針對貴價物業，及後再伸延至中上價物業，令該類價格的物業按揭成數至今平均下降最少一成，買家貸款能力下降，加上物業造價不斷上升，細價物業盤源收窄導致供應減少，促使部分買家流向

中價樓按揭佔比破六成

中價物業市場。

新房策帶動 佔比料續升

根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，7月份的物業按揭分布，逾千萬物業按揭佔市場比例合共少於一成，而價格介乎500至1,000萬元之中上價物業，佔比亦顯著下降，由6月份的31.7%減少至7月份的22.1%，按月下跌9.6個百分點，而200萬元以下物業按揭佔市場之比例跌至只有8.1%，不足雙位數。相反，價格介乎200至500萬元的中價物業按揭比例急升，最新7月份達到61.9%，創出05年有紀錄以來新高，表現相對較其他類別為佳。日前新政府推出新居屋政策，刺激用家入市意慾，連帶私人市場的中價物業亦備受追捧，成交活躍，預期該類物業的按揭佔比可望再創新高。