



客廳

■高達10呎8吋樓底，盡現空間感。

紀雲峰

靠山清靜

景觀馬場

香港文匯報訊(記者 周穎) 跑馬地位屬港島老牌傳統豪宅區，除快活谷馬場外，區內另一特點是人文氣息濃厚，眾多街道至今仍保留着上世紀50至70年代的歐陸式建築物，生活起居亦不假外求。區內新盤嘉里旗下山光道紀雲峰，雖然項目非正對馬場及主馬路，但物業靠近山，令起居環境反而更加清靜，全幢單位劃一為面積逾1,000方呎以上大單位，客路針對區內豪宅換樓客及投資者。



發展商早前表示，項目已經累積68伙，套現約26億元。用家及投資者各佔一半，據悉有業主以月租9.8萬元租出單位，呎租約50.8元。尚餘60伙可供發售，主力推售20樓以下的C及D室，每呎叫價介乎1.8萬至2萬元，入場費逾3,050萬元，而頂層複式面積3,841方呎，呎價約4.38萬元，叫價1.683億元，已經有本地、外地客及內地客正在洽購。

呎租叫價50元水平

為配合低層單位銷售，發展商再次與時尚家居布置專家 Indigo Living 合作，設計全新12樓D室示範單位，建築面積達1,955方呎，為三房兩套房連工人套房隔間。為強調家的感覺，全屋無論是牆身、各項傢俬和傢具，均以暖色系作為主色調，包括白色、杏色和淺啡色等，營造出簡約、雅淡的氛圍。同時為迎合不同人士的品味及喜好；特別採用了天然耐用的歐洲橡木傢具系列，以簡約流暢的線條，營造出高雅柔和的觀感。

Indigo Living 設計總監鄭添財強調，橡木的原顏色及獨特質感讓業主能更輕鬆地自由配搭不同風格的室內佈置，以突顯個人特色。

房間

■房間擺放特大雙人床後可三邊落床，空間闊落。 記者黃嘉銘攝



房間可按需要打通

至於室內另一重點主人套房，間隔亦十分合理，房間面積約230方呎，擺放特大雙人床後可三邊落床，而房間特設轉角觀景窗，將窗外豐富的景色引入室內，為室內增加一室綠意。浴室設計亦甚貼心，既提供雙臉盆，亦同時提供浴缸和淋浴間，讓戶主有更多享受選擇。主人房毗鄰的客房亦以套房設計，而房間之間的牆身為非主力牆，住戶可按個人需要改動間隔，將兩房打通成為一間特大的套房。

廚房則以實用性為大原則，爐頭及鉗盆置於兩邊，加上長形枱面，而提供用料亦十分講究，全部名廠出品，包括用上 Miele 煮食爐、Subzero 內置式雪櫃、Bulthaup 廚櫃及 Dombach 洗滌盆水龍頭等。

廚房

■廚房則以實用性為大原則，用料亦十分講究，全部名廠出品。 記者黃嘉銘攝



區內千呎大戶 起標呎價一萬

香港文匯報訊(記者 周穎) 跑馬地位屬港島老牌傳統豪宅區，香港置業跑馬地分行助理聯席董事王太衛指出，整個跑馬地地區本月首7日整體一、二手成交約15宗，與上月同期10宗，增加5成。一手方面，紀雲峰、樂天峰及上林各錄一宗成交；而二手市場，渣甸山蔚景園最近連續有兩宗成交備受注目，均為千呎大戶，呎價分別約1萬及1.5萬元。

跑馬地區內指標性豪宅要數禮頓山，整個屋苑共提供548伙，主攻1,200呎或以上大單位，平均每月維持約1至2宗成交。王氏指出，禮頓山一向以用家為主導，業主在現時出售單位意慾不大，放盤不多，連租約放盤及交吉盤合共只有70個，每方呎叫價由2.5萬元至2.8萬元水平，現時入場費3,000萬元起，議價空間不大。而屋苑受市況影響，過去一個月至今尚未有成交，對上一宗成交要追溯至今年6月份，其中5座高層B室，單位面積2,238方呎，成交價6,250萬元，呎價逾2.79萬元；本月租務市場相對較為活躍，有3至4宗，呎租介乎48至56元。相信隨市場觀望氣氛逐漸散去，本月屋苑成交會轉趨活躍。

另一新盤為南豐旗下雲暉大廈，同樣以千呎大戶作招徠，與紀雲峰客路相似，以快活谷馬場為賣點，早前樓花形式售出10伙，當中B座9伙，平均每戶售價逾4,000萬元；A座樓王，成交價更達7,000萬元。由於物業將以現樓形式推出，估計最快要9月份才會重推應市。發展商先張揚，中層戶意向呎價約2.4萬至2.5萬元，而A座意向呎價2.6萬元起。

意商會主席逾億買名鑄

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 低息環境下，一、二手豪宅持續受捧，中國意大利商會主席古楚璧以1.018億元買入尖沙咀名鑄61樓C室。

土地註冊處資料顯示，由新世界發展夥市區重建發展發展尖沙咀名鑄61樓C室以1.01812億元成交，面積3,062方呎，呎價3.33萬元，實用面積2,332方呎，為3套房2廳，新買家為中國意大利商會主席古楚璧(FRANCO CUTRUPA)及其太太魏昭鳳。

名家匯大單位售4063萬

土地註冊處資料亦顯示，恒基地產於沙田名家匯第2座30樓A室半複式單位，以4063.68萬元連2個車位成交，呎價12,435元。登記買家為TANG HANBO。此單位建築面積3,268方呎，實用面積2,548方呎。

消息又指，港島南區貝沙灣6期第2座31樓C室剛以2,140萬元易手，單位建築面積1,466方呎，呎價14,597元。

事實上，九龍各個屋苑新近頻頻錄得大額成交個案。九龍站淡日居高層園景戶剛以2,330萬元易手，呎價15,872元。置業18號天半島專組別經理陳港威表示，淡日居第1座高層A室，面積1,468方呎，3房2廳，以2,330萬元易手，呎價15,872元。原業主於2006年9月以1,109萬元購入，轉手獲利1,221萬元，物業期內升值1.1倍。

擎天半島呎價近萬五

美聯物業尖沙咀天璽分行營業經理余志宏表示，九龍站擎天半島高層海景單位剛由一名同區換樓客以2,045萬元買入自用。原業主於2004年入市上址，現沽貨賺約1,115萬元離場。該單位為擎天半島2座高層E室，面積1,389方呎，呎價14,723元。原業主於2004年12月斥約930萬元買入，持貨8年帳面獲利約1,115萬元，物業期內升值近1.2倍。

紀雲峰近期部分一手成交個案

單位	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
8樓B室	1,885	3,178萬	16,859
15樓A室	1,923	3,342萬	17,380
22樓A室	1,923	3,600萬	18,721
25樓C室	1,885	3,842萬	20,380
26樓C室	1,885	3,891萬	20,639
26樓D室	1,955	4,278萬	21,882
27樓C室	1,885	3,861萬	20,484
27樓D室	1,955	4,116萬	21,054
29樓C室	1,885	3,945萬	20,926
29樓D室	1,955	4,225萬	21,610

製表：記者 周穎

區內屋苑近期二手呎價

屋苑	平均呎價(元)
禮頓山	27,480
樂陶苑	16,065
金山花園	17,921
蔚雲閣	16,282
蔚豪苑	18,565
樂翠台	17,365
雲地利台	19,350

製表：記者 周穎

跑馬地部分屋苑分布圖



樓市八卦陣

區仲德

跑馬地為傳統豪宅區，不少名門望族及富貴人家，都以這區為居住的首選。從風水玄學的角度來看，跑馬地確實是一處風水寶地，以馬場作為一個極巨大的聚寶盆，附近的馬路和天橋皆為流動的水，本來主居於此處的人會奔波勞碌，可是一個馬場就把這些水聚集一起，成為水聚天心的格局。跑馬地背靠巨門山形山，左青龍右白虎維護有力，馬場作明堂，九龍為朝山，是富有之地。紀雲峰身處跑馬地半山區，形成居高臨下之勢，望向馬場。馬場屬於聚財局，加上草地有情，可謂旺丁旺財。高層單位格局理想，然而低層景觀受周邊樓宇所遮擋，煞氣較大，建議屋主宜作出相應的風水擺設，以作化解。環觀紀雲峰的地理環境，屋苑可望向馬場，馬場猶如一個聚寶盆，形成

紀雲峰「水聚天心」之局

「水聚天心」之局。由於馬場人流不絕，人動之局是謂「水聚」；其外貌似圓形，屋苑「面朝明堂」，形成「天心」；馬場綠草長青，山氣不絕。因而屬於旺丁旺財之局，區內亦成為貴人的聚居地。而且紀雲峰背靠的山嶺稱為「巨門山形山」，形成左青龍、右白虎之局，遙向維港及九龍獅子山，形成「朝山」之局，財氣亦會特別旺盛。背門前或窗前見岩岩聳聳的小山坡者為犯「刺面煞」。門外對着赤土山坡或疊石的擋土牆，凹凸不平的石壁皆在此煞當中。刺面煞，即窗外對山坡，山上見凹凸不平之石塊，為刺面煞，如見霓虹燈或玻璃帷幕，亦犯此煞。犯此煞則住客易遭打劫或被竊，否則，住所內的人容易做出犯法的事。犯者易有官司、口角、兇煞。化解方式：在門前或窗前犯煞之方位掛上兩串明咒葫蘆或銅大象。

紀雲峰低層單位的景觀，受周邊樓宇包圍所影響，加上附近有猶太人墳場，煞氣會較多。因此不太旺丁，對屋主的丁運有影響。低層戶亦會望向「刺面山」，因山坡較多嶙峋石頭，這會導致屋主脾氣暴躁，或子女難教個強。建議可在面向山坡的窗口，擺放花草植物，或者銅大象作化解。

利賺「流動性」財富

屋苑有利於業主賺取「流動性」的財富，例如經紀、保險、銷售等行業，或者做生意的商人等，低調地賺錢而不會過於張揚。屋苑桃花運旺，屋主緣會更好，因此對從事娛樂或演藝事業的人有利。由於屋苑有助屋主賺取偏財，對領取固定薪水的人就意義不大，除非在正職之外有自己的私人生意，才可得益。

按揭熱線

劉圓圓

去年按揭市場受到金管局推出的第四輪收緊按揭措施影響，即時收到降溫之效，第三、四季的新批出及新取用按揭貸款金額急劇下降，按季最低跌至只有249億元。今年初市況回暖，新批出按揭貸款金額錄得兩季連升，最新第二季錄得733億元，而新取用按揭貸款金額終於第二季亦成功收復失地，錄得570億元，扭轉去年連跌兩季的頹勢。儘管如此，若與旺市時，新取用按揭貸款金額每季高近900億元的表現比較，仍然有一段距離。金管局着力維持金融體系穩定，以及減低銀行借貸風險，近年推出收緊按揭措施的力度有增無減，促使貸款人的平均按揭比率由高位回落，而今年六月份最新的按揭比率錄得只有約五成半，與〇九年高逾六成半比較，下降超過10個百分點，換言之現時入市需要增加近一成首期。理論上，置業人士入市門檻提高，又需要通過按揭信貸審查及壓力測驗等重重關卡，貸款難度與日俱增，但根據金管局最新按揭統計數字顯示，今年

平均按揭貸款額創新高

平均每宗按揭的貸款金額卻較以往水平為高，六月份平均按揭貸款金額已升至260萬元歷史新高，結果有違原意。

用家主導 二手中價樓轉活

整體而言，現時市場以用家主導，受到按揭限制而供不應求及相對較高的貴價豪宅物業實非一般買家首選，另外，今年累計升幅超過逾一成，買家因應供不應求而置業，眾多物業當中，近日以700萬元以下的盤及二手物業備受追捧，鑑於700萬元以下物業按揭成數上限仍然維持七成，較700萬至1,000萬及1,000萬以上物業之按揭成數高出一至兩成，而600萬元或以下物業甚至可透過按揭保險，申請九成按揭，借取較多貸款，間接提高平均按揭貸款金額。踏入第三季，樓市在新政府的房策刺激下，用家的購買力持續釋放，焦點集中二手市場，帶動二手中價物業成交轉活，筆者預期平均按揭貸款金額短期內仍有少量上升空間，畢竟按揭成數不能超過規管上限，相信下半年偏向持續橫行。