

全港分層豪宅呎價紀錄

樓盤	建築面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
跑馬地OPUS 8樓複式**	約6,200	4.7億	約7.5萬
西半山天匯66樓 A室複式	5,640	3.604億	6.39萬
西半山天匯61樓B室半複式	5,633	3.38億	6萬
九龍站天匯日鑽82樓A室連平台*	2,589 (平台632)	1.3145億	5.077萬
中半山雅實利36樓複式	6,828	3.38億	4.95萬

\*獲預留 \*\*市傳售出  
製表：記者 梁悅琴

# OPUS傳呎價7.5萬 香港分層新高

■太古OPUS單位坐擁環迴360度之城市及維港景觀。圖為早前開放的十樓示範單位。 資料圖片



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市況向好下,一手豪宅盤亦屢見新高價。市場盛傳,太古地產於跑馬地司徒拔道53號的 OPUS HONG KONG 剛以4.7億元售出8樓,呎價達約7.5萬元,打破全港分層豪宅新高呎價紀錄,比恒地西半山天匯66樓 A室複式的呎價6.39萬元還要高出25%。

對於此單位成交傳聞,太古地產發言人接受查詢時表示,沒有相關資料可以提供。今次盛傳售出的8樓,建築面積約6,200方呎。

### 市傳8樓4.7億沽

由太古持有司徒拔道53號地皮逾60年,前身是洋房,及後申請重建為分層住宅成為 OPUS HONG KONG,並於08年初進行補地價8.07億元,每方呎1.18萬元,該盤設計以螺旋型的結構圍繞著建築的外部向天緩攀,令單位坐擁環迴360度之城市及維港景觀。項目已為現樓項目,提供10個全層及2個複式花園單位,建築面積約6,000至6,900方呎,並設頂層的泳池設施。據悉,此盤早前曾開放示範單位予貴賓參觀,影星關之琳亦曾是參觀者。

由信置等發展的大埔「濶明·天賦海灣」最後一伙「濶瓏·濶天大宅」天際泳池屋

剛以5,454萬元售出,呎價17,500元,成交價及呎價均創項目新高。

### 濶明泳池屋售出5454萬

信和置業營業部總經理田兆源表示,剛成交單位為第1座單邊大宅擁全海景,建築面積3,117呎連3,060呎泳池及平台,買家為商人,購入單位自用。另外,一位上海客戶剛落實斥資1,250萬元購入此盤1伙1,400呎單位,呎價逾8,928元。

嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成表示,香港仔深灣9號昨錄得3宗成交及預留,涉及金額逾9,500萬元,單位均位於2座,建築面積為1,593方呎,買家分別為商人及本地九龍站客,其中商人為連環預留兩單位作長線投資;而本地九龍站客購入作自住。

近期一手豪宅盤亦相當旺場,新地於九龍站天匯日鑽82樓A室連平台特色大宅亦獲

內地客以1.3145億元連車位預留,單位建築面積2,589方呎,平台632方呎,間隔四房連雙套房及書房,呎價50,772元,創項目新高呎價。



■太古OPUS物業外貌。 資料圖片

## 500萬裝身 襯西貢海景

# 白沙灣別墅

香港文匯報訊(記者 周穎)西貢綠樹環繞,背山面海,一向有香港後花園美譽,為配合美景,業主斥資500萬元裝修打造安樂窩。是次介紹的單位為白沙灣別墅,位處立德台B區及C區之間,為獨立地段洋房,毗鄰金菊台,全屋均可眺望整個白沙灣海景,看見船隻穿梭,景觀開揚。洋房面積2,600平方呎,樓高兩層,採4房3套房間隔,另附設面積約4,000方呎花園連私人泳池。

為免喧賓奪主,全屋設計以白色為主軸,再在提升空間感及增加採光方面下心思,全屋採用落地玻璃門窗,引入充足天然光,加上大廳樓底高逾20呎,營造高曠舒適的生活空間,以突顯清純、恬靜環境,讓屋主日夜與碧海藍天作伴,空間感充足。

穿過玄關,甫入大宅,感覺豁然開朗,因大廳擁有20呎特高樓底,超然的空間感,配合玻璃幕牆設計,令室內盡顯通透感,內廳寬敞舒服,掛上透明水晶吊燈,突顯大屋不凡氣派。全屋設計風格簡約,配襯中西合璧

的擺設,極具時尚品味。

### 20呎樓底大廳 中西合璧

地下為客飯廳,設計以清新素白作基調,白色牆身,白色水磨地磚,配以同為單純的淨白色大型沙發,水晶面茶几,為視察帶來清涼感受。為免單調,其中一幅牆身利用灰調石材做成錯落有緻、深淺顏色不一的主石牆,配搭剛柔並濟,突出單純的白色,前端矮柜擺放雅緻飾品,在素淡的空間中平添優雅獨特之感。

白色系的三角形演奏鋼琴,坐落在分隔大廳及花園的落地玻璃門前,成為大廳另一亮點,讓住戶在海景前演奏。飯廳與向海的花園相連,僅以落地玻璃門相隔,部分位置更備有天窗設計,用餐時亦可感受日與夜的變化。另毗連的廚房採開房式設計,廚櫃簡約素淡,配合全屋的色調,中央更特意建構酒架,利用銀白色作對比,既富時代感又簡樸實用。

戶外 ■別墅眺望整個白沙灣海景。



泳池 ■海景泳池環境開揚舒適。



飯廳 ■飯廳與花園相連,用餐時可感受日與夜的變化。



房間 ■主人房從大窗引入自然光。



## 景觀因素 差價逾3千萬

香港文匯報訊(記者 周穎)受到外圍因素帶動,西貢區市況轉活,村屋、別墅成交轉旺。當中成交由早前集中於分層村屋,漸漸蔓延至其他類型物業,別墅成交亦有開始增多跡象。不過,面積相近的別墅,叫價卻可因景觀因素而相差逾3千萬。

### 2千呎海景單位租13萬

世紀21奇豐物業西貢區區董董事廖振雄表示,白沙灣獨立屋供應罕有,獨立地段少之又少,加上租金有上升趨勢,令業主惜售,故交投未能受大市帶動。區內的金菊臺及寶石小築均為排屋別墅為主,當中面積約2,000方呎海景單位,月租金達12萬元至13萬元水平。

白沙灣對上一宗成交要數至今年5月,為寶石小築單號屋,面積1,600方呎,成交價2,466萬元,呎價15,413元。至於近期區內大碼成交為銀線灣銀線路12號Bougainvillea Gardens的單號屋,早前以8,500萬元成交,呎價3.1萬元。

廖振雄指出,是次介紹的白沙灣別墅叫價7,000萬元,雖然叫價屬於偏高,不過單位連全屋豪華裝修,加上物業位處獨立地段,新業主可為物業冠名,故始終有其獨特性。

至於附近同類型放盤要數由馬斯葛集團前董事會主席陳愛玲於2008於官地拍賣投得的西貢白沙灣地皮,現建成1幢兩層高加1層車庫的獨立屋,物業建築面積約2,570方呎,並擁約1,956方呎的戶外面積,另連15米長私人泳池,物業叫價3,800萬元,呎價1.47萬元,叫價差別主要是反映景觀因素。

### 樓市八卦陣 柏天心

1.請問西貢地理位置與風水格局如何?

西貢白沙灣以港九新界的地理位置來看,位於東面的位置,在風水學上稱為「青龍位」,亦屬太陽升起的方位,居住於此的人,會帶有生氣並較為活潑。同時間,東面的玄空飛星為三碧星,亦帶有活躍、朝氣的性質,於2004至2023年八運期間為吉星,擇居於西貢的人士會顯得有精神及健康,亦有利事業衝刺。

白沙灣在風水上與水有關,海灣將水聚在一起,水為財,地運不錯。至於三碧星的五行屬木,所謂水生木,因此在西貢居住的人在官星、事業等均有有利,亦利財運等。三碧星於八運及2024年至2043年的九運期間內,都屬於當旺星,因此該區地運仍有30年當旺。

## 西貢地運30年當旺

### 2.可否分析該區物業的風水?

西貢區內以低密度的住宅群為主,多屬「屋仔」,例如匡湖居及漆喬等,但相比之下,於2005落成入伙的漆喬屬八運樓,地運會較強,建於七運時期的匡湖居則有退氣的跡象,但因該區地理環境理想,因此地運仍有利於居住在匡湖居的人士,但匡湖居會較新晉的八運樓遜色。

由於西貢區屬水及木,春天屬於木,夏天屬於火,於春天及夏天出生的人士居住在此均合適,而秋天及冬天出生的人士,因秋天屬金,冬天屬水,冬天的水有寒冷的意思,居住在白沙灣會較不理想,秋天出生的人士要居住在白沙灣,最好選擇窗戶面向南方的單位,因南方屬火,能輔助運氣。

由於有官星的關係,專業人士較經商人士更適合居住西貢區。工作上偏向水及木的人士亦合適選擇居於此地區,屬於水的行業包括藝術界、娛樂界等,流動性大的行業包括貿易、物流、運輸、航空等亦能配合水的地運。屬於木的行業則包括時裝、製衣、出版、文化界等。

### 4.從風水角度上,西貢是否適合內地人士居住?

內地人士亦要視乎其行業性質,經常往返兩地的人士亦非不適合居住西貢,但若與九龍塘、上水等比較,西貢會是第二選擇。

### 5.未來西貢的風水形勢會有何變化?

由於八運及九運當旺,西貢尚有30年地運,不過,2013年及2014年屬於火年,屬於水及木的西貢區會顯得升勢緩慢。

■資料整理：記者 顏倫樂

### 按揭熱線 劉圓圓

經絡按揭轉介首席經濟分析師

今年初香港樓市以本地用家為主,二手物業買賣表現活躍,單月計二手註冊量曾一度重上萬宗水平,相反,內地買家入市步伐明顯減慢,首季內地客按揭市場的比例下跌至只有8.3%單位數。不過,隨著內地逐步放寬銀根,樓市回暖,次季內地客入市態度轉趨積極,按揭市場的佔比回升至9.6%。筆者相信,下半年內地客來港置業取態正面與否,仍要視乎房策去向,以及發展商的推盤步伐。

### 房策及推盤步伐影響

去年金管局推出的兩項收緊按揭措施,有助降低內地買家借貸的槓桿情況,根據經絡按揭轉介統計數字顯示,2012年首季內地客戶在按揭市場的比例下跌至只有8.3%單位數,較2011年第四季11%下跌2.7個百分點,創五個季度新低。收緊按揭措施多管齊下,當中去年推出兩項包括收緊非本港主要收入及以資產淨值作依據的按揭申請,令該類貸款的按揭成數平均下調一成,受影響的內地客,入市步伐

## 內地客來港置業取態

亦見暫緩。然而隨著內地開始放鬆銀根,次季市況回暖,在樓市小陽春的帶動下,內地客的比例逐漸回升,最新數字顯示,2012年次季內地客在按揭市場的比例,按季上升1.3個百分點至9.6%,儘管如此,仍然不足雙位數。按揭成數方面,次季內地客主要維持在四成至五成按揭,佔內地客按揭比例超過33%,只有24.5%內地客戶借取六成至七成按揭,反映該類客戶仍具有相當充裕的資金。

展望第三季,樓市用家需求持續強勁,二手市場承接力相當不俗,一手市場同時備受追捧。值得注意的是,本年迄今一手私樓物業註冊量錄得8,374宗註冊登記,而涉及的金額則錄得857億元,換言之,平均每宗一手私樓金額1,023萬元,較去年全年平均數1,207萬元下跌約15%,亦為2009年後首現回落,對於鍾情一手樓的內地客而言,按揭成數減少了,惟一手平均價格回落,似乎產生了抵銷作用。除非政府進一步限制內地客入市,否則發展商未來積極推盤,只要訂價合理,料仍不乏內地客戶支持,筆者預期全年內地客按揭的比例仍有望挑戰雙位數。