

西半山 有名校有靚景 業主叫價企硬

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘、攝影記者 張偉民）要數香港豪宅地段，少不了西半山區的份兒。除環境及治安具保證外，最重要的是地段位處11校網，名校林立，深得家長客路支持。事實上，在政府雙辣招推出逾月，各區成交均大幅回軟，西半山區雖不能倖免，但有區內代理表示，現時賣盤叫價企得相當硬淨，部分業主表明毫不減。指標地段干德道各屋苑於本月暫錄5宗成交，按月大跌一半，但價位在與出招前後變化不大，維持呎價13,000元水平。



干德道豪宅近期成交				
屋苑	單位	面積(方呎)	成交價(元)	平均呎價(元)
殷樺花園	2座中層C室	1,063方呎	1,500萬	14,111
康威園	中高層單位	1,600	1,950萬	12,188
康苑	低層單位	3,280	5,000萬	15,244
慧明苑	2座中層B室	1,433	1,960萬	13,678
麗豪閣B座	高層單位	1,052	1,430萬	13,593

製表：記者 黃嘉銘



維港煙花海景單位屬區內罕有盤源，業主企硬不減價，難有平價的豪宅成交。

美聯助理區域經理劉錦梅表示，由於政府新招買家印花稅（BSD）針對境外投資者為主，而西半山區一直以來超過8成的客路均為本地用家，故所受影響小於其他區域。再者，內地客對西半山豪宅認識不多，普遍認為地方略為偏遠，交通不及市區方便，故內地客比例一直只有二成以內。

本地客佔據八成市場

與此同時，大多數業主並未因為政府出招而大幅減價求售單位，叫價仍然相當硬淨。利嘉閣分行經理余達文表示，干德道殷樺花園二期於月中成交的中層C室，建築面積1,063方呎，三房套間隔，外望海景，以一口價1,500萬元成交，每呎售價折合14,111元，反映出原業主很具實力，持貨力高。

據了解，原業主於2006年8月以730萬元購入單位，現轉手帳面賺價770萬元，折算6年間樓價累升1.05倍。該盤現有10個放盤，一般分層單位每

呎叫價約12,800元。

特色戶不怕少睇樓客

至於翡翠島置業總經理霍家傑表示，干德道另一指標豪宅屋苑慧明苑，近期受政府出招影響，睇樓量明顯回調，但叫價穩定。該盤現時最平入場費為2,000萬元，可買入低層1,400方呎戶，而該盤盤源一直維持單位數，不超過10個，每方呎叫價由14,000元至26,000元不等。其中一伙為特色高層複式連天台戶，自出招前放盤價為7,500萬元，由於單位為罕有特色連天台戶，可望維港煙花海景，屬區內罕有盤源，故業主一直企硬不減價，再次印證市場難以出現減價甚至平價的豪宅成交。

翻查資料，干德道一帶除上述提及的兩個較具知名度的屋苑殷樺花園二期及慧明苑外，同地段內還有新聞多多，位於干德道39號，由恒基發展的天匯，以及由榮豐國際發展的干德道38號THE ICON。

干德道部分豪宅屋苑資料

慧明苑	
單位座數	2座
單位總數	198伙
單位面積	1,348-2,874方呎
入伙年份	1990年
發展商	南豐
殷樺花園二期	
單位座數	1座
單位總數	110伙
單位面積	1,017-1,106方呎
入伙年份	1995年
發展商	新世界
天匯	
單位座數	1座
單位總數	66伙
單位面積	2,808-7,622方呎
入伙年份	2009年
發展商	恒基

製表：記者 黃嘉銘



慧明苑盡覽維港煙花



慧明苑高層複式連天台戶擁有821方呎天台，有君臨天下之感。

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘、攝影記者 張偉民）香港人常嘆盤源寡少見少，樓價越升越高，具級數豪宅更猶如「家傳之寶」，業主對其愛不釋手，不願輕言沽貨。西半山干德道36號的慧明苑高層複式連天台戶，擁有821方呎天台，外望全維港煙花海景，有君臨天下之感；室內設計融合時尚與古典設計及傢具，提升生活品味。

天台戶逾百萬裝修

翡翠島置業總經理霍家傑表示，慧明苑樓齡約22年，提供198伙單位，屬區內指標性物業。該高層複式連天台戶業主豪花7位數字為單位裝修。大廳間隔分明，分成客、飯兩廳；客廳放置方形木製茶几，配以紅、白色相間布沙發，洋溢溫馨

感，融合時尚及古典品味。客廳接連落地玻璃窗門通往逾百方呎的露台；露台外望全維港煙花海景，予人高瞻遠矚感覺。同時，落地玻璃窗門可為室內引入充足的自然光，一室暖意洋溢。

飯廳設計同樣予人感覺典雅，以一張木製的大餐桌，讓家人或親友可於此聚首一堂，再配以天花的特色吊燈，帶出室內的古典美，為住戶提供一個舒適寫意的用餐環境。

主人房大窗望海

通往二樓房間的樓梯設計，亦足見設計師心思，單位設有5間睡房，當中主人套房空間充裕，可透過房間大型玻璃窗戶，外望開揚海景；其他房間則盡顯心思，既方便小朋友活動及休憩，而且擁大型窗戶，空氣流通，且一室感覺光亮舒適。

天台是大宅焦點，面積821方呎，為住戶提供開揚寬敞的戶外活動空間，而且布局亦絕不馬虎，業主於此擺設戶外沙發組合，以及放置一些盆栽營造綠化空間。當然，天台亦可望全維港煙花海景，另一方亦可望翠綠山景及開揚市景。

慧明苑放盤單位小檔案

地址	西半山干德道36號
單位	慧明苑1座高層複式
建築面積	2,864方呎(另設821方呎天台及102方呎露台)
實用面積	2,136方呎
實用率	74.6%
間隔	5房(1套房)3廳
樓齡	22年
叫價	7,500萬元(連1車位)
平均呎價	26,187元



客廳接連落地玻璃窗門通往逾百方呎的露台。



房間有大型玻璃窗戶，予人光亮舒適感覺。



雍雅山「流動中生財」

1.請問沙田雍雅山地理位置與風水格局如何？

雍雅山位於大學站附近，地理位置鄰近九肚山，靠山面海，風水不錯。靠背為大帽山，前臨位置則屬於出水口，即沙田城門河的河口位置，流向吐露港，風水上可以聚財。

不過，這種財氣有「財來財去」的性質，亦意指「流動中生財」，即使戶主賺錢能力強，但開支亦大。

雍雅山前排13座，再分東、西翼，後排8座，共21座，細洋房面積約3,000餘方呎，意向呎價2.8萬元，入場費已達8,400萬元，董事屋意向呎價3.5萬元，約1.7億元入場。這個價錢不是一般打工仔能夠負擔，相信入住的人士都是經商之人，流動性會強，風水上與「流動中生財」吻合。

樓盤建於八運時(2004年至2023年)，現正屬於地運當旺的時間，對其風水亦有好處。

2.適合哪些人士居住，居住於此有何風水上的好處？

適合從事「金」、「水」行業的人士入住。金的行業包括機械、金融、股票等，水的行業包括物流、零售等。

另外，樓盤東北面為中文大學，有文昌性質，若單位能望向此方向，將有助於學業。

雍雅山中的「雅」字，屬土，所謂土生金，金生水，有利於金水，與地理環境、行業等亦互相配合。

命格忌水的人士較不合適，因冬天出生的人士屬水，配合地理環境，嫌水太多。春天與夏天出生的人都適合，為何？因春天屬木，水生木，木克土，兩者有生克作用。

而夏天出生的人，火較重，由於火暖土，亦能制火，有助屬「火」命格的人能得到調和，若單位剛巧望海就更好。

3.雍雅山間隔如何？

看過屋苑平面圖，大多數呈長方形，方方正正，四平八穩，沒有甚麼缺角，入住的人能得妻財子祿。大屋座向東面活躍，座向東北則向財，洋房2樓有3個房間，窗戶向東北，屬財星位。

4.從風水角度上，是否適合內地從商人士居住？

內地人是否適合，要視乎其本身從事的行業，若經商人士則合適。



淨車位按揭難有優待

政府環環出招打壓樓市，住宅物業交投亦表現遜色。不過市場資金充裕，部分資金遂由住宅物業流向非住宅物業(包括工廈、舖位、寫字樓及純車位等)，以致非住宅物業交投跑贏大市，當中以車位成交表現更勝一籌。值得注意，購買車位所涉及金額較少，實力雄厚的買家當然可以選擇一次過付款，但若買家需要以按揭籌集資金，則不容忽視以下事項。

事實上，銀行提供之車位按揭貸款主要分兩類，第一類是車位與物業一併購入，第二類是純粹獨立購買車位。前者買家可以向銀行申請一筆過貸款，即車位變相享有與住宅按揭相同之按息優惠，買家亦可因應個人選擇，採用最優惠利率計算的P按計劃、拆息掛鈎的H按計劃，甚至定息按揭計劃，還款年期最高可長達30年，按揭條款較為優勝。至於後者，買家購買獨立車位則需要明白，並非所有銀行均提供純車位按揭，亦沒有H按計劃可供選擇，而且按揭息率普遍較住宅物業高出大概50點子至60點子，最長還款年期亦只有10年至20年不等，與一般住宅按揭比較存在明顯差距。

據地產代理數字資料顯示，今年截至10月，純車位註冊量達到8,632宗，已超越去年全年總數8,282宗，佔整體物業註冊量的比率達8.8%。而在發展商積極拆售車位的情況下，本年至今更已錄得近萬宗買賣登記，在車位需求增長帶動之下，市場預期今年全年純車位註冊量可望挑戰12,000宗。換言之，屆時純車位註冊量佔整體物業註冊比率有機會突破一成，挑戰雙位數的歷年新高。

非自用最多批五成

值得注意的是，由於銀行普遍將純車位視作投資用途，因此即使額外印花稅不適用於購買車位，純車位之按揭成數上限自2010年底政府出招收緊非住宅物業按揭成數起，已由原先最高七成降至五成，當時除非買家能夠證明購入之車位為自用，例如買家為車位所屬屋苑住戶，仍可酌情處理，獲銀行批出較高之按揭成數。然而自從今年9月落實收緊第二套房開始，銀行審批已十分嚴謹，上述個案即使有證明，按揭成數上限也一律調整至五成，筆者建議車位投資初哥入市前先諮詢專業按揭顧問意見，確保順利上會。