

維港風光 廳房同享

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）近年不少大型發展商相繼在尖沙咀一帶「插旗」，很大程度因為該區海陸兩路四通八達，同時亦是本港大型購物點，集吃喝玩樂聚於一身，當中指標性屋苑港景峯，四周的交通及購物消閒配套更可以「無得輸」來形容，大多業主「住落唔願走」。其近千伙單位中，放盤量長期不足半百，叫價相當硬淨，可謂一盤難求。

港景峯

大窗台引光添暖意

港景峯放盤單位資料

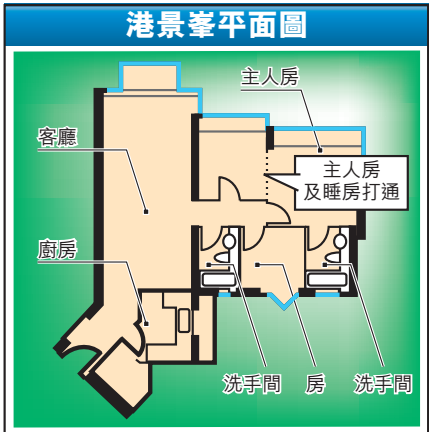
物業	港景峯1座高層E室
地址	尖沙咀廣東道188號
建築面積	1,119方呎
實用面積	873方呎
實用率	78%
間隔	2房(1套房)2廳，另設工人房(原則3房)
市值	約2,000萬元
平均呎價	17,873元(建築)/22,910(實用)
叫租	38,000/月
平均呎租	34元(建築)/43.5(實用)

港景峯檔案

座數	3座
單位總數	988伙
單位面積	678-1,304方呎
入伙年份	2003年
管理費	每方呎1.3元
發展商	長和系及中信泰富

屋苑用家持貨力強

市況方面，陳麗華指，港景峯大多為用家自住，持貨力強，放盤量一直少於50個，平均每方呎叫價由12,000元至20,000元不等。即使近期受政府出招影響，睇樓量大回軟，但業主實力雄厚，態度未見軟化。1月至今錄得約1宗成交，平均建築呎價14,154元左右，實用呎價19,615元，相比上月同期變化不大。陳麗華續指，以上述單位為例，市值近2,000萬元，連帶月租38,000元亦分毫不減，平均呎租34元。在盤源變化不大，加上業主企硬，不排除交投量會持續呈膠着狀態。



7 好玩好食

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）被視為九龍心臟地帶的尖沙咀，大部分人士，尤其內地遊客多會聯想到「血拚」購物。惟事實上，除大型商場外，區內休憩、文娛康樂設施及古蹟林立，每個人可以隨時不用花費一分一毫玩樂一整天。

百種雀鳥棲息其中

由港景峯出發，先可到香港地標之一，位於柯士甸道的九龍公園，前身為英軍威菲路軍營，園內面積逾13公頃，吸引眾多野生雀鳥棲息，先後發現約100品種，遊人逢星期五更可免費報名參與由香港觀鳥會舉辦的清晨觀鳥匯聚。此外，園內設有室內運動場、公眾泳池及兒童歷奇樂園等，加上香港文物探知館，絕對適合一家大小上一堂「親子課」。

遊走探知館清真寺

香港文物探知館前身為軍營的S61及S62座，於1910年建成，政府隨後在1967年收歸這片軍事用地作文娛康樂用途，曾為香港歷史博物館臨時館址，現時館內常設文物探索之旅，以考古和文物建築為主題，透過文物、模型及多媒體節目的互動，探索香港獨特的文化遺產。

從探知館多走一會即到九龍清真寺，寺內正中心有高達一層樓的大型水晶燈，可容納3,500個教徒。如前文所述，九龍公園前身是英軍軍營，駐有大批信奉伊斯蘭教的南亞裔士兵，並在現今尖沙咀警署興建清真寺。至1970年代末，地鐵貫穿工程使清真寺出現裂縫，地鐵公司賠償後，清真寺於1980年在現址重建。為令市民明白伊斯蘭教及香港穆斯林社群，清真寺定期舉辦開放日，讓市民參觀。



利強記北角雞蛋仔
地址：彌敦道178號地下
招牌菜：雞蛋仔蛋漿飽滿，每底15元，兩底28元。

北京水餃
地址：柯士甸路15號
招牌菜：羊肉大蔥餡餅餡料充足，每個16元；菜肉雲吞傳統北方風味，一份8隻32元。

香港科學館
地址：科學館道2號
近期活動：軍事天才凱撒大帝展覽
查詢電話：2732 3232

香港藝術館
地址：梳士巴利道10號
近期活動：安迪華荷十五分鐘的永恒
查詢電話：2721 0116

■本版攝影 記者黃嘉銘

港景峯

由3座物業組成港景峯，由長和系及中信泰富發展，提供988伙單位，於2003年初入伙，樓齡不足10年。屋苑設有會所，內有泳池、健身室、桑拿蒸氣浴室及動感影院等，而且基座自設商場。完善的配套，但管理費只是每方呎1.3元左右，以新型屋苑而言乃相當便宜。

千呎戶打通房間開揚

至於是次介紹單位為港景峯1座高層E室，建築面積1,119方呎，原本套3房連工人房，業主將其中一房與主人房打通，令休憩空間更為開揚。忠正置業董事陳麗華表示，業主花費百萬裝潢，而且大廳的落地玻璃門連接露台，擁維港煙花海景，透視感高。此外，門口玄關位安裝多塊玻璃鏡，方便住戶出門前裝扮之餘，同時增強一室的空間感。

主人房同樣望維港煙花海景，開揚壯觀，而且擁大型窗台位，注入充裕天然光，一室洋溢暖意。而主人套房及另一浴室設計一脈相承，感覺統一企理。

九龍公園 尖沙咀綠肺

九龍清真寺

地址：彌敦道150號
查詢電話：2724 0095



「上車」房策與按揭壓力

資格，是否可以獲批九成按揭，最終的審批仍有待銀行決定，而房協亦已在申請表格內列明有關免責條款。

值得注意，綠悠雅苑屬遠期樓花項目，於2015年才收樓，買家必須評估將來的供樓負擔，避免一旦最終未能獲銀行承造足夠按揭貸款而要承受「撻訂」風險，損失於今年繳付的一成首期。

綠悠「樓花」影響放款

與此同時，由於單位估價及息率會隨時間變化，一旦至2015年市況逆轉，樓價下調，銀行會為單位重新估價，如估價不足，綠悠雅苑的買家有可能要自行補回差價。

再者，屆時息口亦有回升可能，因此需同時衡量估價不足和息率有機會調整的風險。

除實際供款問題外，現時全港約有25萬個尚未補地價的二手居屋單位可供選擇，不論地區、單位總數及間隔選擇之多亦遠勝於位處青衣，只提供988個共三種間隔單位的綠悠雅苑。不過，後者簇新，適合偏好「住新樓」買家。

二手居屋買賣彈性高

至於有意於短期內轉讓的買家，更需注意兩類單位的轉售限制。二手居屋只被限制兩年內不可未補地價出售單位；而綠悠雅苑的買家除非取得房協同意，否則由2015年收樓後五年，買家不可自由轉讓物業，待五年過後還要向政府補回地價，才可在公開市場出租或轉讓，轉讓彈性較二手居屋為低，較適合打算長期持有單位自住的人士。

樓市速遞

碧湖2房實呎7250破頂

香港文匯報訊 美聯物業周志強表示，粉嶺碧湖花園單位為5座低層H室，建築面積515方呎，實用面積為400方呎，兩房間隔，成交價290萬元，折合建築面積呎價5,631元，實用面積呎價為7,250元，創屋苑同類型戶歷史新高。買家為一名外區上車客。原業主於2007年10月以101.68萬元購入物業，帳面獲利約188.32萬元。

鯉景灣3房1100萬新高

香港文匯報訊 中原地產馬忠強表示，分行新近促成西灣河鯉景灣一宗新高價交投，單位為觀海閣低層A室，實用面積797方呎，建築面積884方呎，擁三房間隔，以1,100萬元連租約沽，建築面積呎價12,443元，創同類單位造價新高。現舊約月租28,000元，回報3.1厘。原業主1991年10月以230萬元購入物業，升值3.8倍。

兆禧苑3年升值1.7倍

香港文匯報訊 中原地產鄭少芳表示，屯門兆禧苑E座高層5室，建築面積462方呎，實用面積338方呎，自由市場成交價204.83萬元，平均建築呎價4,434元，平均實用呎價6,060元。買家為換樓客，睇樓已半年，由當時樓價約150萬元升至現時逾200萬元，終肯確信樓價回落無望而落實入市。原業主於2009年11月以自由市場價76.5萬元購入上址一直出租，持貨3年多帳面獲利128.33萬元或1.7倍。

海逸豪園1房呎價12500

香港文匯報訊 利嘉閣地產朱偉雄表示，該行最近錄得紅磡海逸豪園5座中層D室成交，單位實用面積408方呎，建築面積510方呎，一房開則，成交價510萬元，實用面積呎價折合12,500元，建築面積成交呎價則剛好達1萬元。據悉，原業主在2009年6月以455.6萬元購入上址，帳面獲利54.4萬元，折算賺幅約12%。