



■淺水灣屋苑背山面海，為吸引買家或租客的賣點。 黃嘉銘 攝



■淺水灣de Ricou Apartments 外貌。 黃嘉銘 攝

服務式住宅 de Ricou 3億豪裝

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 作為淺水灣酒店舊址綜合項目之一，位於影灣園內的淺水灣de Ricou Apartments目前對外招租。de Ricou Apartments 用了3億元翻新，預計於今年8月竣工，租金也同樣翻新，整體租金每月10萬至30萬元，全數49個單位，建築面積1,735方呎至4,955方呎。

項目現開放2個現樓示範單位，其中一個為29樓01室複式戶，建築面積3,465方呎，屬3房間隔，設計師運用大量天然材料如橡木作為主要材料，配合遠眺南中國海的景致。

淺水灣有限公司總經理甄栢禮表示，服務式住宅單位租約期最少2個月，建築面積1,735方呎至1,805方呎，呎租68元至73元；不連傢具單位租約期則最少2年，呎租52元至58元。

配備智能家居控制

據了解，de Ricou Apartments單位特點包括配備嶄新智能家居控制和娛樂系統，而寬敞偌大和時尚環保的廚房，設有Valcuine、Miele和Siemens等國際品牌之高級家電設備。發展商表示，為在空間之中營造出和諧與動感兼備的效果，設計師特別注重簡約自然的設計細節、自然的

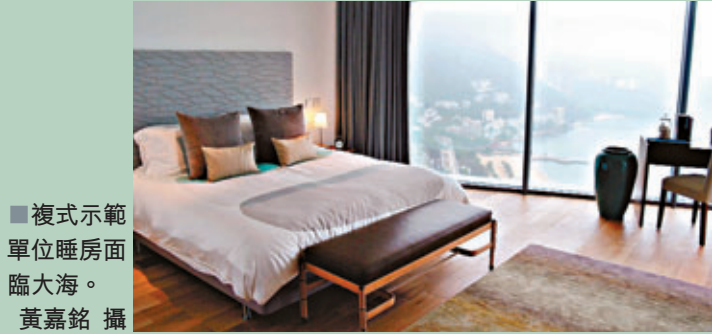
小檔案

地址	淺水灣道109號
單位總數	49伙
單位建築面積	1,735-4,955方呎
月租	10萬-34萬元
呎租	52-72元
管理費	每方呎3.8元(不連傢具住宅單位)
發展商	香港上海大酒店

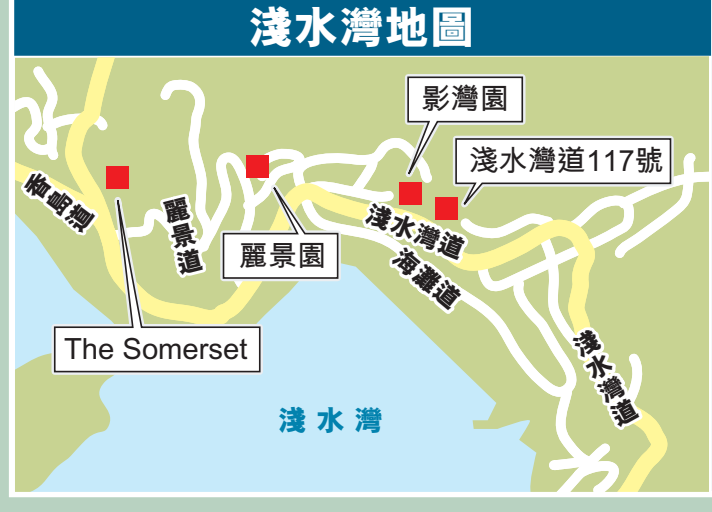
製表：黃嘉銘



■項目服務式住宅單位租約期最少2個月。 黃嘉銘 攝



■複式示範單位睡房面臨大海。 黃嘉銘 攝



■淺水灣影灣園商場流露歐洲建築風格。

黃嘉銘 攝



■鎮海樓公園有海龍王、河伯、麻姑及壽星公等塑像。

黃嘉銘 攝

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 淺水灣是本港著名海灘，淺水灣影灣園前身淺水灣酒店舊址見證着昔日香港光輝歲月，讓人緬懷本港過去歷史，建築物本身也是一幢特色建築，流露歐洲建築風格，絕對是區內地標之一，潮流一族或懂得生活享受的中外人士，總喜愛周末到此享受一個下午悠閒時光。淺水灣東面的鎮海樓公園，具有濃厚中國古典色彩，與區內的歐陸建築概念形成相映成趣。

淺水灣酒店於上世紀二十年代建成，當時是國際知名的度假酒店，在二次大戰期間，一度成為英軍的防守地點，英軍投降後，更曾被日軍改成為醫院及療養中心，到戰後才恢復其酒店用途。

該酒店重建後的建築具殖民地特色，更因張愛玲《傾城之戀》筆下主角白流蘇及范柳原在酒店譜出戀曲而聞名的露台餐廳仍保留下來，是本港著名的歐陸式下午茶熱門地點。

《傾城之戀》筆下場景

另外，淺水灣酒店曾是經典電影《榮歸》及《生死戀》的拍攝場地，蜚聲國際。酒店亦曾招待過大量皇室成員及名人，包括西班牙王儲卡洛斯一世與王妃索菲婭、丹麥王子阿克塞爾、諾貝爾文學獎得主海明威及巨星馬龍伯蘭度等。《老人與海》作者海明威長期下榻，連007作者費萊明 (Ian Fleming) 也曾是酒店住客，充滿文學氣息。

區內宜人風光吸引了不少遊客到此一遊，呈灣月形的淺水灣海灘，是香港著名海灘之一，灘床寬闊，加上水清沙幼，一直深受游泳人士歡迎。

此外，淺水灣東面的鎮海樓公園也是遊客必到之地，公園建築有濃厚中國古典色彩，並設有兩座分別高10多米的天后像及觀音像，亦有專領人間歡喜事之月下老人。海龍王、河伯、麻姑及壽星公等塑像也在公園內找到，萬壽亭、長壽橋及象徵「金鰲獻壽」的鰲魚雕塑，財神像更是遊客必摸之神像。

英皇大型商場末季開幕

事實上，淺水灣絕非購物熱點，主要商場只是英皇旗下THE PULSE，預期最快要到今年第四季才開幕，商場總面積約20萬方呎，樓高5層，耗資15億元至20億元發展，現時正在進行內部裝修，預料租戶均為國際知名品牌。廉價之選的只有便利店及薄餅店。



■英皇旗下THE PULSE預期最快要今年第四季開幕。 黃嘉銘 攝

外籍租客主導市場

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 樓市買賣兩開，發展商要拓新財路，服務式住宅也是新路之一。淺水灣de Ricou Apartments翻新後以每方呎68元至73元（建築面積）招租，相比同區豪宅，發展商定價相對進取，甚至比部分特色單位還要貴。

淺水灣The Somerset低層C室日前以市價約15萬元租出，單位實用面積2,472方呎，附設3,541方呎花園，實用呎租60.7元。據了解，業主於1993年以2,010萬元購入作出租用途，屈指一算，租金回報率近9厘。

麗景園因大廈外牆正進行維修，租金較前低20%，因此本月錄得多宗租賃成交，

如高層22室單位以6.8萬元租出，單位實用面積2,110方呎，實用呎租32.2元。有代理指，近月區內租客來源未有太大變化，仍以外籍客為主，佔整體約70%至80%，預計區內租賃市場將會平穩發展，租金水平不會出現大幅上落。

1房戶租金叫價3.8萬

同區淺水灣道117號則為大單位設計，單位清一色實用面積1,974方呎，放盤叫租介乎14萬元至15萬元不等。其他較平價的選擇有The Beachside，單位較細，現時最便宜的1個1房單位，租金叫價3.8萬元，實用呎租55元。



樓市八卦陣 柏天心

香港有很多人喜歡養寵物，但原來風水學上，養寵物亦有講究。舉例，很多人喜歡養魚，認為招財擋煞之餘，又為家居添生氣，魚缸更偏好愈大愈好，但原來單位太小、魚缸太大會導致「水浸眼眉」，而魚缸位於電視機旁邊，亦會致「水火相沖」，故此適當的魚缸比例與擺位相當重要。

另外，不同季節出生的人士，亦有不同的寵物與之相配。春天出生的人宜養龜，因龜代表「濕土」，與春天出生人士相配，亦有健康長壽的意思。夏天出生的人就最好養魚，因為魚屬「水」，可以中和夏天出生人士的火，達到平衡。秋天出生人士可養貓狗，養貓有利財運，養狗可助自身運。冬天出生人士養雀鳥可加強自身運，養蜥蜴亦可，因為蜥蜴屬火，水克火，所謂「我克者為財」，故亦有利財運。

肖蛇肖猴者不宜養貓

十二生肖相生相克，各自有不適合養的寵物。例如肖龍、肖雞者，不宜養狗，因為肖龍者會有「辰戌沖」，肖雞者會致「雞犬不寧」。而貓屬於虎科，所以肖蛇者、肖猴者就不宜養

魚缸大單位小「水浸眼眉」

貓，肖蛇會「刑克」、肖猴會「相沖」。近年愈來愈多人喜歡養松鼠、倉鼠等，但肖羊、肖馬人士就要注意，因為肖羊者會「相害」、肖馬者會「相沖」。

生肖兔、生肖狗的人士，慎養雀鳥，因為亦會有「相沖」或「相害」的問題。蜥蜴等爬行類動物，肖猴、肖虎、肖豬的人士不宜養。肖鼠、肖牛者，不宜養馬，在香港當然極少人會在家中「養馬」，但可延伸至在馬場養的馬隻。

寵物住所，例如魚缸、狗屋等的擺放位置亦要注意，放在客廳會較放在飯廳更好，東南屬文昌位，放在這個方向的寵物會更精靈聰明；放在東位，寵物會活潑好動；放在西北位，「六白」代表剛強健康進取；放在東北位，「八白」代表旺丁旺財。切忌放在西南位，寵物會顯得懶惰。

很多人喜歡養風水魚，不同的魚亦會帶來不同的風水含意。例如銀龍等會招財納財，但多置於店舖，因為這種魚本身煞氣較重，會令家居失去祥和。家居一般可養金魚，會令一家人融洽，養紅劍魚會有利事業，養錦鯉會聚財，但這種魚要視乎家居環境，太細的環境最好不要養。若風水魚或寵物等死去，一般有擋煞的

意思，但同時令家運變差。

香港屋細，很多人在家中連魚缸也沒有，但又想養魚，就於一些小玻璃罐內養魚，放在辦公室或書房內，最好置於北位，因為有助官運，東南位有文昌，亦適宜放置。

養狗雙數難「好事成雙」

養寵物的數量亦有要求，最好能「好事成雙」，不可單數。不過，養狗就不可雙數，因為會變成一個哭字，故此養兩隻狗的人士，最好在家中入口處或玄關位，放兩隻狗的飾物，狗頭向外，因為「看門口」，令狗的數量變成四。很多人對寵物溺愛，當做自己的孩子看待，甚至同房同睡，但原來這亦有不好的影響，因為人與寵物若失去尊卑之分，意味理性、感性分不開，不利工作運，亦對健康有影響。養狗養貓的人士，還需注意要讓牠在家中的洗手間內如廁，切忌在家中四處大小便，以免財位被「污染」。

(本文由記者顏倫樂訪問、筆錄及整理) 柏天心師傅將於下期 (6月14日) 專欄介紹不同命格人士適合養甚麼植物，家居風水要如何配合。



按揭熱線 劉國圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

剖析「物業估價」

準買家普遍關注「物業估價」問題，究其原因，銀行會根據物業估價及按揭申請人的還款能力審批按揭貸款，當中的「物業估價」跟隨市況波動而經常有變，甚至與業主的叫價有出入，影響按揭貸款金額，以致交易無法順利完成。

一般而言，銀行審批按揭前會委託3間，甚至4間至5間專業測量師行先為物業進行估價，並根據物業的坐向、景觀、樓層以及成交紀錄等因素評估出市值，買賣雙方亦可因應「物業估價」作為議價之基礎。近月樓市成交量出現調整，今年4月，整體物業註冊量僅錄得4,382宗，不但較3月下跌三成，更創1991年以來的第四低，除此之外，根據最新的「樓價走勢圖」資料顯示，4月以建築面積計算的平均呎價報7,202元，按月微跌1.3%，樓價已連跌兩個月，累計下調2.2%，令市場關注「物業估價」再次出現變化。

事實上，由於二手樓業主叫價仍然強硬，僅個別放寬議價空間，因此在部分

高價成交的支持下，現時整體物業估價仍相當貼市，尤其是成交量較多的大型屋苑，僅出現少許差距。當然，向來成交並不活躍的單幢式物業或唐樓，在淡市之下，估價不足問題會相對較為明顯，連同金管局持續收緊住宅物業的最高按揭成數措施影響，令準買家可獲取的貸款額下降。

單幢唐樓影響波幅大

以本公司按揭個案為例，譚先生以成交價425萬元購入長沙灣道一個單幢式物業的低層單位，原本欲申請50%按揭，不過鑑於估價低於成交價，最終銀行只批出48%，按揭申請人需要支付差額，因此要多付2%首期，才能成功上會。筆者認為，畢竟買賣物業涉及巨額金錢，要避免估價不足的問題出現，建議準買家入市前，可考慮到銀行或按揭轉介機構為心儀的單位進行估價，以及計算個人可負擔之首期及供款能力，確保上會萬無一失。