



大一大山莊隱身於廣州白雲山麓，與其不知名開發商一樣，給人一種神秘莫測的感覺。更令人意外的是，這座鮮為人知的山莊，連續5年被評為中國第一豪宅，連內地有名的上海湯臣一品等等豪宅亦只能緊隨其後。市民對大一大山莊的好奇心日漸增加，直到今年，大一大山莊正式開賣，細節才開始呈現公眾面前。

■香港文匯報記者 古寧 廣州報道

買家資產要50億

探秘中國第一豪宅

「大」與「一」兩字分別取自《莊子·天地篇》與《老子·道德經》，「大」「一」兩字組合即為「天」字。按照開發商當初設想，銷售對象是身家達50億元以上的客戶，因現時在廣州，富豪難覓理想好房子。大一大山莊營銷總監張吉伏認為，現在廣州人都在感歎與同為一線城市的京滬乃至深圳的房價有一定差距。其實他們沒有意識到，這是在廣州沒有好房子，豪宅別墅亦一樣。「這可以解釋為何二沙島有不少別墅買了都要重建，有房子太老的原因，還有就是開發商並沒有把房子建好」。

別墅最大面積3,500平米

由於開發商及產品資料成謎，市民對這座中國第一豪宅非常好奇，且不僅在於豪宅本身。張吉伏表示，大一大山莊的背景並非一般人想像般複雜，廣東中力集團拍地後，和另3個陽江籍民營企業家合作開發，「說起來，4個公司在房地產領域都是小公司」。不過，中力老闆對建築的確有很多想法。他舉

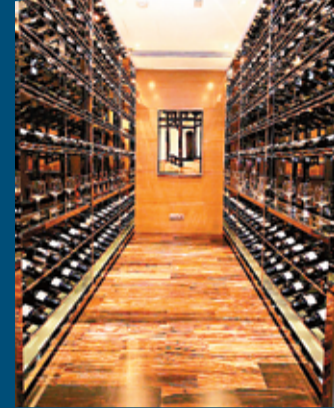
例稱，琶洲中洲中心空中觀光走廊很有創意。廣州有錢人沒有好房子住，開發商的銷售對象為擁有50億元身家的客戶。有能力購買豪宅的人，主要是希望房間夠住，建築本身要有空間感，還要有花園。大一大山莊小區360畝原本容積率為1.0，即可建300棟別墅，但規劃只建99棟，不算地下室容積率僅為0.5，是純粹的別墅小區。從別墅面積上來說，最小800多平米，目前建好的最大有1,400平米；規劃中最大面積有3,500平米，一般別墅標配的電影院、游泳池等齊備，每棟別墅還有獨特設計的花園。

園林樹木種類超植物園

目前，別墅小區的園林投資已近6億元，園林中樹木逾200種，比一般植物園還要多。在植物類別上，一年四季都有開花的品種。人造園林自然離不開石頭，據稱大一大山莊所用石頭不管是石山還是石砌小路，全是在外購買的。正在建設的北區用石2,500噸。值得一提的是，由於工程進度原因，經過這幾年未開盤，反令小區擁有了成型的植被。



■此樓已售出，售價為一億元人民幣。



■樓板房儲存室。



■馬里奧·博塔設計的其中一棟別墅。



■小區中的樓亭。

別墅設計獨一無二

大一大山莊邀請全球著名設計師參與設計豪宅，希望在建築設計、室內設計和花園設計均能做到每棟別墅獨一無二。目前，內地還沒有其他豪宅這樣做，頂多是個別樓盤邀請著名設計師參與。參與設計大一大山莊的設計師，包括全球著名的馬里奧·博塔，以及北京奧運火炬祥雲的設計者馬巖松等。其中，博塔設計了9棟，形成風格別致的一條街；馬巖松則設計了一棟別墅和會所。會所以天鵝為外形，與大一大山莊所在的鳳凰山呼應。另外亦有部分香港設計師參與，例如有會所的室內設計出自香港設計師高安安之手。

建築材料特別訂製

張吉伏稱，除了「設計師不同，每棟別墅所使用的材料亦有分別」，每一棟別墅的建築材料均根據設計師的設計訂製。「我們並不追求有多貴，多高級」，但這樣以來進度相對緩慢，兩年僅做出50個設計方案。他舉例稱，會所設計成天鵝形狀，由於是弧形，看起來漂亮但非常難施工，已花了近4年，目前正在做外立面。「成本亦非常高，很多公司不願意接，因為工程量大，但施工報廢率高，目前投入已近3億元」。儘管如此，大一大山莊地塊2005年拿地今年開盤，開發速度還是被業界詬病。



■會所設計效果圖。

售價較京滬豪宅低

大一大山莊北區首推的20棟別墅，目前已售出17棟，清水房起價5,000萬元（人民幣，下同），均價在8,000萬元左右，目前最高一棟實價為2.8億元。業界指這個價格在內地很少見，目前內地主流別墅價格約3,000萬元至4,000萬元；以均價來說，大一大山莊目前已售別墅均價為約每平米7萬元，豪宅來說並不是一個高價。事實上，目前京滬等地的超級豪宅，單價達每平米20萬元至30萬元。

周邊樓盤多 售價難定位

大一大山莊位於廣州市白雲區白雲大道東段，在南湖國家級旅遊度假風景區規劃紅線內，同時處於政府規劃的白雲新城範圍內。項目地塊環繞白雲山北部山麓，圍繞這一塊生態資源，該項目周邊已有部分樓盤在開發。目前白雲區一手樓均價約每平米2萬元。

隨著白雲新城的規劃發展提上日程，該區域日漸受到開發商關注。此前，白雲區永泰村集賢莊地地拍賣，樓價就達到了每平米1.5萬元。周邊較低的樓盤大致每平米1.7萬元，估計該地塊樓盤日後至少升至每平米3萬元。在大一大山莊北側，是萬科的雲山花園，目前二手樓價不到2萬元。

在大一大山莊西南面則是廣州利海集團托斯卡納房地產項目，該項目目前主打小戶型公寓，每平米均價2.2萬元。在其相關規劃中，也有別墅項目。而在托斯卡納東邊，則有港資新世界中國大盤嶺南新世界，均價3萬多。此外，還有中海雲麓，均價3.5萬元左右。再有保利雲禧項目，均價也是3.5萬元左右。



按揭熱線 劉國輝 網絡按揭轉介首席經濟分析師

政府自2009年起推出多項樓市需求管理措施以來，不但未為市場帶來正面訊息，反而逐漸出現購買力向下流的後遺症。筆者認為，若能解決市民置業問題，非常時期採取非常手段，短暫壓抑投資者及非本地人的住屋需求，確實無可厚非。不過現時房屋規劃過於側重上車盤的供求，忽視中產對換樓的需求，長遠不利本港樓市發展，建議稍為放寬換樓人士的按揭限制，平衡各階層置業需要，引導樓市重回正軌。

宜平衡各階層置業需要

換樓市場成交現萎縮

根據經絡按揭轉介研究部數字顯示，現時市場的購買力大幅減少，豪宅及換樓市場成交呈現萎縮，當中2,000萬元以上的物業，以及價值介乎1,000萬元至2,000萬元的物業，佔整體按揭比例分別只有1.1%及3.6%。其間一直被視為上車盤的200萬元以下細價物業，亦隨着樓價上升，數量持續減少，佔比最新跌至只有4.8%，創有紀錄以來新低。現時上車盤普遍入場費由300萬元起，市場僅餘的購買力，紛紛流向此類物業市場，促使200萬元至500萬元的中小型物業佔比升至接近七成有紀錄新高，反映成交趨趨失衡。

辣招打碎中產換樓夢

政府近年接二連三出招壓抑樓市投資氣氛以及非本地客對豪宅的需求，現時物業投資者及非本地客幾近絕跡。儘管如此，豪宅向來並非市場主流，故只屬有限度影響，不過對於中價換樓市場，打擊相對較大。理論上，換樓客的經濟基礎一般較上車客鞏固，收緊按揭措施增加其入市成本，對比之下變相受到懲罰，加上換樓後更受到額外印花稅（SSD）網綁的心理壓力雙重打擊，換樓意慾持續回落。數字顯示，500萬元至1,000萬元物業的佔比由年初逾三成，跌至最新只有兩成半水平。

放寬按揭助升級置業

政府官員連日來多次表明無意放寬辣招，與此同時，有發展商亦揚言調整物業開發策略，為配合市場對上車置業的需求，未來將以興建中小型單位為主，加上政府積極增加公屋及居屋等資助房屋供應，以及推出「港人港地」及「限呎、限量地」政策，預期細單位將主導市場，將來換樓人士豈不是更艱難？筆者認為，措施推出至今已長達4年時間，不乏中產市民仍期望透過換樓來改善生活，建議適度放寬換樓人士的按揭成數，一方面有助完成用家升級置業夢，推動物業流轉，另一方面上車客受惠盤源增加選擇空間，從而達至雙贏局面。

責任編輯：馮雪婷 版面設計：歐鳳仙



名模Jessica C. 玩盡觀瀾湖·海口

Jessica C.日前到了觀瀾湖·海口度假，難得來到這四季如春的海南島，當然要換上bikini享受陽光放鬆心情。觀瀾湖·海口度假區是健力士世界紀錄「世界第一大溫泉水療度假區」，Jessica每晚必去浸溫泉嘆Spa！Jessica此行更特別到高爾夫學院學藝拜師，寓度假於學習。十一期間度假區更有住宿優惠，包括溫泉、水上樂園、Cooking Class、Free Wifi等。

日·精彩

充滿陽光氣色的Jessica來到陽光普照的海南島當然不會錯過與陽光玩遊戲的機會！度假區距機場只需15分鐘車程，Jessica甫下機便趕回酒店換上bikini到度假區內的火山岩水上樂園大玩特玩。Jessica表示家人朋友都會打Golf，唯獨自己從未接觸過這項運動，加上度假前模特兒朋友們都推介觀瀾湖的高爾夫學院，因為觀瀾湖的高爾夫學院是英國認可PGA學院，極有名氣；所以Jessica今次度假便跟學院的英籍首席教練Stuart Pusey拜師學藝，本身亦有運動的Jessica打起來有板有眼，連教練都大讚有潛質，令Jessica十分開心！

夜·精彩

平時做模特兒經常要出外工作，



■Jessica拜師學藝

Jessica亦懂得疼愛自己，晚間會到觀瀾湖水療中心做特色Spa，好好呵護自己嬌嫩肌膚之餘，亦趁機放鬆一下！Jessica試了度假區最有名的海南島特色素材Spa，以不同海南天然素材來做Body Wrap和Scrub，她首推荔香清爽磨砂，先以當地盛產的香荔消除身體多餘角質，再配上特色的海貝熱能按摩，為Jessica源源送上海洋能量，做完身體還會散發天然香味！最特別是水療中心以客家土樓為設計靈感，由內而外都散發着傳統中國文化氣息，既特別又舒服，而Treatment Room更有獨立沖涼間與冷暖Jacuzzi，十分貼心。

來到健力士級的礦溫泉Spa Resort，Jessica每晚一定要浸溫泉才會休息，度假區有超過160個冷熱礦溫泉，以五大洲特色來劃分區域，Jessica最愛特色溫泉，如埃及獅身人面像作主題的按摩冷泉、充滿日本禪意的冥想池及附設人造沙灘，以馬來河做背景的特色礦溫泉。

郝家鎮：農業升級 服務業轉型

兩「馬車」齊頭並進

在魯百一店子農超共建綠色生態觀光園建設現場，筆者看到，標準的圍擋已經建設完畢，場地內彩旗飄展，機器隆隆，一派生機的建設場面。

■通訊員 蓋智廣、孟小朵

山東省墾利縣郝家鎮把農業升級作為發展重點，着力實施高科技項目，向家庭牧場、休閒觀光、綠色生態要效益。農業開始實現產業升級。

傳統農業轉型 高標準示範工程

農業由粗放型向集約高效型快速轉調。堅持產業向園區集中、農業與旅遊深度融合，以示範圍區、家庭農場、合作組織建設為重點，相繼流轉土地6,556畝，投資1.85億元重點實施了7個農業示範項目，建設了4處家庭農場；總投資4,600萬元（人民幣，下同）、佔地近2,000畝的魯百一店子農超共建綠色生態觀光園、勝凱生態農業示範園、萬通綠色有機蔬菜生產基地3個項目現正快速推進；前岳、培香、岳金良、宋峰傑4處家庭農場新建標準化養殖大棚10棟；新成立農民專業合作社4家，全鎮農民專業合作社達到24家。總投資5,657萬元的旱澇保收高標準農田示範工程、萬畝中低產田改造項目、沿黃生態林工程竣工，農業生產條件有效改善。

東營西郊 現代服務業基地

服務業窪地效應進一步凸顯。以東營西郊現代服務區為載體，堅持項目驅動、產業帶動、輻射帶動，着力壯大主導產業、提升傳統產業、培育新興產業，新上項目6個，續建項目3個，全鎮規模以上及限上企業達到37家。投資8億元、總建築面積26.7萬平方米的中凱汽車後市場產業園項目汽車綜合服務大廳主體框架完工，汽配城建設快速推進、駕駛員培訓中心一期竣工，奧迪、賓利、勞斯萊斯等品牌即將入園；投資6億元、總建築面積30萬平方米的萬坤國際五金建材家居廣場項目有8棟商舖樓正在主體施工，建成後將成為全市規模最大、功能最全的五金、建材、家居品牌體驗、展示、交易平台；以樂安村鎮銀行、中保財保、新廣源會館、陸海科技為代表的金融保險、科技研發等新興服務業態實現快速發展；總投資10億元的萬通金順油庫105萬立方米罐區項目新建罐區49萬立方米，建成後輻射帶動濟南、京博、神馳、海科等石油化工企業發展，成為全國重要的油品倉儲物流基地。

「愛麗健」全身療效器

英國劍橋大學醫學博士，2002年諾貝爾獎獲得者約翰·蘇爾斯頓教授多年研究結果指出，心臟血管病雖然病在大腦和心臟，而根在血管。人體血管壁上的細胞由於缺氧和能量不足而受到傷害，細胞會表現電位下降，功能衰退，引起動脈硬化，管腔狹窄，血流不暢，誘發和加重心臟血管病。這個理論闡釋了心臟血管病之久治不癒，出現嚴重併發症，危及病人生命的根本原因。

日本生產的「愛麗健」全身療效器，就是根據上述醫學理論而研製的最新高科技醫療產品，通過獨特研製的醫療儀器，將特定微電流輸入人體的組織和細胞，激活人體細胞膜上ATP酶，提升細胞的膜電位，從而可改善心臟細胞供血不足，維護心臟的正常跳動，對關注心臟血管病及健康的人士甚為合適，為心臟病人士之健康開闢了新途徑。此「愛麗健」療效器經歐盟、日本政府厚生省、中國國家衛生部醫療認證，可醫院或家庭用，安全有效，無任何副作用，每天使用，可有效改善健康，對提升心臟血管健康大有裨益。

網址：www.eaulier.com

