

豪宅價勢大戰

去年本港發展商賣樓「鬥平鬥細」，今年卻一轉銷售策略「鬥豪鬥靚」。事關中小型住宅遇跌市，發展商紛紛避火頭轉戰豪宅市場。2016年只過了21日，已有4個豪宅盤出場，包括華懋的銀海峯和碧沙路項目、資本策略旗下尚家生活的九肚山峰，以及恒地的帝滙豪庭，更有至少另外4個豪宅項目蓄勢待發。有關項目各有賣點，有採用歐洲古典建築風格的，也有以現代設計的；有私人度高的獨立洋房，也有近市區的分層豪宅，但均是吸睛度十足的氣派大宅。 ■記者 曾敏儀

碧沙路20及22號 設計融入自然

■西貢的自然環境成為區內樓盤的主要賣點。資料圖片



華懋今年連推兩項西貢豪宅項目，另一個為碧沙路20及22號，提供兩座三層高獨立屋。有別於銀海峯的歐洲古典風格，碧沙路項目設計富現代感，着重融入自然的感覺。因此，天台設按摩浴池，一樓客廳設天窗，加上分別達3,441方呎及4,246方呎的極大私家花園，室內室外，巧妙融匯。

樓底高 星級衛浴設備

兩座獨立屋實用面積分別為3,630方呎及3,666方呎，為今年推出的豪宅中最大，一樓樓底高逾14呎。另外，項目配備豪華廚房設備包括Miele及Dada，主人套房浴室更有星級酒店衛浴設備包括Villeroy & Boch及Dornbracht。

項目已上載樓書及開放示範單位，即日起至2月5日招標。目標價稍低於銀海峯，料將不少於4萬元。



銀海峯 居高眺望海峽



■銀海峯示範單位採用新古典主義設計。記者張偉民攝



■示範單位大廳採光度充足。記者張偉民攝

西貢清水灣一帶為傳統豪宅地段，華懋發展的銀海峯更位於高地安寧徑，居高臨下，可眺望平靜的銀線灣海峽。項目共設4座獨立洋房，參照歐洲古典風格而建，劉榮廣伍振建築師事務所(香港)董事關紹怡表示，由於項目自然環境條件優越，因此設計時希望可以帶給住客有遠在外國的感覺。

設計配合環境引光通風

4座獨立洋房略有不同。項目中間位置的B屋及C屋帶法式莊園風味，採用了新古典主義設計，外牆灰色，頂層的老虎窗可提高樓底空間，更有通風及引入自然光的作用。而在兩側的A屋及D屋，面積較大且景觀較開揚，因此特別設計了半圓的大廳，在廳裡每個位置都對室外視野有均等享受。

另外，銀海峯配備Kaldewei和Victoria + Albert高級浴缸，以及

Miele優質廚房電器和私人酒櫃，設計華麗而實用。不過其餘傢具未有附送，買家可自選心頭好。

銀海峯4座洋房全屬四房四套設計，兩層高，包括私家平台、天台、花園、泳池及車庫。實用面積介乎2,343方呎至2,561方呎，管理費約1.9萬元至2.8萬元。項目已上載樓書及開放示範單位，即日起至2月29日招標。雖然不設意向價，但由於成本高昂，目標價將不少於4.5萬元。



■天台遠望西貢海景。記者張偉民攝



■廚房配備Miele廚房電器。記者張偉民攝



九肚山峰 戶型多有得揀

■沙田九肚山峰洋房間隔由三房至七房。資料圖片



資本策略旗下尚家生活發展的沙田九肚山峰，項目規模較大，涉及20座洋房。所有洋房以橫排式分佈，坐向與景觀大致相同，享九肚山一帶的山景。項目其中一個特點是多戶型，樓高2層至3層，間隔由三房至七房，共提供6種戶型。

發展商同時採價單及招標方式銷售，當中5座洋房以價單形式公開發售，其餘15座則用作招標。屋苑僅部分洋房設私家泳池，私家花園面積較銀海峯及碧沙路項目細，泳池及健身室設施設在住客會所。不過價錢較銀海峯及碧沙路稍低。

自年初開售以來，至今錄得兩宗招標成交個案，分別為廳坪路61號及67號洋房，前者成交價約1.3億元，實用面積3,244方呎，平均呎價40,181元，創九肚山區內新高紀錄。後者以9,189萬元獲承接，每方呎價約3.4萬元。餘下洋房截標日期為3月30日。

山景項目折扣優惠高

不過面對近日有多個豪宅新盤推出，發展商因而提供付款折扣及優惠吸引買客。首張價單共有5間屋，售價8,672萬元起，發展商另提供逾22%的折扣優惠，折扣後售價6,693萬元起。



帝滙豪庭 首期200餘萬

豪宅市場亦有較划算的選擇。恒地發展的西半山豪宅帝滙豪庭本周公佈首張價單，首批單位30伙，平均呎價2.3萬元，較華置上月底開賣同區的干德道55號做珀賣出的12伙平均呎價45,270元，低出49%。

有二按 平同區新盤49%

而且發展商提供二按計劃，買家只須付樓價10%，即200餘萬元便可做豪宅業主。事實上豪宅的超訂定價，在發展商早前把銷售方式由原定的招標形式改為價單時，已有所啟示。而帝滙豪庭定價較保守亦不無理由，皆因項目四周被樓宇包圍，景觀不算開揚。

帝滙豪庭提供90伙，單位面積由約1,023方呎至1,735方呎，標準戶由兩房至四房，而10個特色戶則由兩房至七房間隔不等。首批30伙，定價介乎2,414.3萬元至4,146.7萬元，呎價介乎2.15萬元至2.7萬元，當中18伙於周日以先到先得方式發售。



■位於西半山的帝滙豪庭四週被樓宇包圍。資料圖片

今年推出豪宅資料

項目	銀海峯	碧沙路20及22號	九肚山峰	帝滙豪庭
位置	清水灣	清水灣	沙田	西半山
規模	4幢獨立屋	2幢獨立屋	20幢獨立屋	90伙
建築風格	歐洲古典	現代設計	多戶型設計	分層豪宅
發售形式	招標	招標	招標：15幢； 價單：5幢	價單
價錢(元)	呎價 料不低於4.5萬	意向呎價4萬	價單：約8,672萬 至2.3億	2,414.3萬 至4,146.7萬
實用面積(方呎)	2,343-2,561	3,630及3,666	1,996-4,162	1,023-1,735
花園(方呎)	2,972-5,085	3,441及4,246	388-1,531	不適用
天台(方呎)	437-1,005	1,187	73-106	不適用
間隔	四套房連工作間	四套房	三房至六房	兩房至七房
車位	每幢2個	每幢2個	共42個	約71個
落成日期	現樓	現樓	現樓	2018年
發展商	華懋	華懋	資本策略 旗下尚家生活	恒地
銷售進程	已開始招標	已開始招標	已開價單及開售	已開價單
截標	下月29日	下月5日	3月30日	不適用
資料來源：各大發展商	製表：記者 曾敏儀			

即將推出豪宅資料

項目	MOUNT NICHOLSON	君柏	媽廷	傲瀛
位置	山頂嘉歌信山道	馬頭角	元朗	清水灣
規模	48個分層及19座獨立屋	228伙分層單位	41座洋房	680伙分層
發展商	九龍倉及南豐	長實與郭炳湘	長實	新世界
落成日期	今年6月	今年3月	今年3月	今年10月
資料來源：各大發展商	製表：記者 曾敏儀			



樓市八卦陣 區仲德 風水命理開運師

玄關納「氣」亂不得

財運和事業運往往是風水上最多人探求，最多人希望改變的運勢，而家居風水格局對以上兩運影響頗大，所以本欄將一連數期以概括的方式去了解家居整體風水如何影響財運事業運。首先是玄關，玄關是接納「氣」與「錢財及事業運」的重要場所，一旦骯髒凌亂，錢財及事業運就不會進家門，所以，一定要讓玄關保持整齊清潔，如果隨手把運動器材、拖鞋、傘具丟在玄關，使進門顯得擁擠凌亂，「氣」就不會進家門。此外，玄關太暗財神不易進入，亦無法順利存錢，應該增加玄關的照明，宜以三盞、四盞或九盞燈為最佳，以收旺財之效，或是採取間接照明、投射燈等方式增加明亮度。但切忌使用凸出的石塊作為玄關裝飾，凹凸不平，則財及事業運運便會有諸多阻滯，必須盡量避免。

大門玄關大小需符比例

除了內明堂（也就一般稱為玄關的地方）象徵着風水上的錢財及事業運外，外明堂（就是大門外的區域）同樣重要，在風水上主掌遷移、人際公共關係，以及對外業務的推廣。因此大門內外的部分可說是主掌錢財及事業人生路以及事業求財發展的風水重地，此處的空間規劃相當重要，尤其大門與玄關比例相配，錢財及事業運才會相輔相成。舉例來說，如果大門與玄關大小不成比例，玄關空間特大，但大門很小，那麼玄關則會壓制大門，等於讓錢財及事業路壓制財運

之外，也會讓自己的負荷過大，對於錢財及事業路都會有不良的影響。

廚房方面，可用色彩來改善問題。一般來說其實可根據個人的興趣、愛好而決定色彩，但巧妙地利用色彩的特徵，能夠創造出空間的高、寬、深。廚房空間過高可以用凝重的深色處理，使之看起來不那麼高，太小的房間用明亮的顏色和淡色調，可以給人寬敞舒適的感覺。而純度低的色彩會使廚房溫馨、親切、和諧，暖暖的色彩會使廚房空間氣氛顯得活潑、熱情，有助增強財運及事業運。

廚房門外不宜見爐灶

爐灶不宜太暴露，風水角度認為吃得好才能工作賺錢，用現代的話說它是全家人身體與心靈的補給站。所以廚房是關乎一個家庭和睦快樂、幸福錢財及事業、錢財及事業泉源廣進的重要場所。但由於現代建築甚少會考慮到廚房的風水擺位，往往都是設計錯誤，使業主易損財破財，事業運欠佳。首先從風水角度而言，爐灶是一家煮食養命之處，不宜太暴露，故此忌門路直沖，以及廚房門外見爐灶均不宜。此外爐灶宜背後靠牆，不宜空曠，倘若背後是透明的玻璃窗亦不吉，另一個易犯禁的是水火相沖，爐灶屬火而洗碗盆則儲水，兩者不宜太接近，尤其忌爐灶夾在兩水之間，例如夾在洗碗盆和洗衣機之間。



按揭熱線 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

銀主盤市況逆轉驟增？

去年9月至11月樓價均錄得跌幅，樓市出現轉角，市場開始憂慮銀主盤將會持續湧現。早前筆者曾撰文指出，在金管局的逆週期措施下，入市的業主均具相當實力，因此即使現時樓價高企，但負擔比率仍低於五成，與1997年的逾九成比例並不一樣，供樓負擔處於合理水平。同時，去年第三季本港負資產住宅按揭貸款個案仍為零，負資產已連續四季絕跡於市場。

近期樓價的調整幅度，並不足以令大量業主變成負資產，而且銀主盤的成因，歸根究底是貸款人斷供數月，銀行無可追溯，最後才會收回單位，繼而將物業於市場上拍賣、出售或出租，故與樓價由升轉跌並無絕對的直接關係。綜觀近月兩地股市走勢，其中恒指於今年1月18日即市低見19,195點，創出超過三年的新低，相信令到不少投資者遍體鱗傷。

港股如此波動之下，不排除有部分業主出現短期資金周轉問題，特別是專業或機構投資者，有可能同時持有大額豪宅物業及高風險投資產品，一旦資金被綁便可能影響供款。另一方面，「辣招」造就了「財仔」（即是財務公

司）的商機，若然該業主持有的是多按物業，因息率遠高於銀行，故供款壓力非常大，萬一經濟下行或股市持續波動，淪為銀主盤的機會就更高。

多按物業貸款總額有限

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，2015年本港住宅按揭貸款涉及三按或以上的個案合共有1,212宗，而扣除三級制銀行（即認可機構），餘下的財務機構個案有1,086宗，較2014年的1,056宗增加30宗，但佔全年現樓按揭註冊量維持1.3%（與2014年的比例相同）。

假設上述1,086宗涉及財務機構三按或以上的個案均為500平方呎單位，而去年首十一個月二手平均呎價約10,619元，即樓價約531萬元，以及大部分財務機構的最高按揭成數為九成或以下，以此推算的話，牽涉三按或以上貸款額有51.9億元，相比經絡預測2015年新取用住宅按揭貸款額2,584億元而言，數字亦僅佔2%，相信即使市況逆轉，多按盤對整體樓市衝擊仍有限。