遠離繁囂 小島風情

坪洲樓300萬有交易

香港出名人多車多, 樓價貴兼且住得細, 令不少人嚮往居住遠離繁囂的地方,奈何今 天連新界村屋都賣到天價,入場並非易事, 坪洲或者是另一個可行選擇。以為坪洲距離 市區好遠?其實中環搭船前去都不過半小時 船程。當地代理表示,坪洲大多數放盤叫價 低於300萬元,最平更只需180萬元。不 過,銀行對當地物業估價不足,首期金額至 少預備為樓價50%。不想買樓,當地租樓亦 平市區一大截,最近招租的新盤,400多方呎 連花園月租亦僅13,000多元。

> 文:記者 顏倫樂 圖:記者 劉國權







上 個坪洲只得三間代理行,林達維(Da-vid)是其中一間名叫美達地產代理的負

責人。他對記者表示,坪洲樓價低水,30多年

樓齡的村屋,目前呎價約4,500元至5,000元,

私人屋苑則約7,500元至接近1萬元。不過即使

樓價不高,坪洲樓宇買賣或租賃成交仍非常稀 疏,以該行為例,去年平均每個月才促成只得

一宗至兩宗成交,全年大約促成十多宗成交。

寧靜生活小區 成交稀疏

理,亦會兼做五金及接一些工程項目等。雖然

生意難做,但 David 仍然選擇於坪洲落地生

根。他表示,小時候曾經於坪洲居住,之後到

由於成交量稀疏,所以該行除從事地產代

備 樓 價 50% 或60%。

外國讀書,回流香港後取得測量師資格,工作

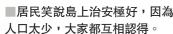
説:「好多人入嚟住就係鍾意小島的生活模 式,因為呢邊太細,大家鄰里關係好好,互相 見面都會打招呼,民風純樸,樓宇都唔使保安

坪洲以村屋群為主,屋苑式或大廈式私人住 宅並不多,可以出售的數來數去只得5個左 右,分別為嘉暉花園、遠東發展坪洲大廈、翠

濤花園、坪麗苑(居屋)及東灣豪園。居民則分 別居於元嶺仔、南灣新村、第一新村、圍仔 村、圍仔井新村及山頂村等村落

#### 估價不足 首期需多準備

現時該行大約有15個放盤,主要是村屋物 業,大多放盤叫價低於300萬元,最平一個 300 呎物業叫價只需 180 萬元。但當地成交 少,銀行估價不足,David提醒置業人士首期 方面需要預備樓價約50%或60%。不想買樓, 當地租樓成本亦不高,一般呎租在20多元,月 租最平7,000多元,新盤呎租在30元至40元, 最近招租的寶翠灣1號,入場月租亦只是







■島上食肆和商舗集中在永安街及永 興街等。





陌生人出現時都很容易被發現。 坪洲生活所需全部在坪洲碼頭附近,包括唯 一的超市和坪洲市政大廈,至於食肆和商舖多 為小店,集中在永安街及永興街等,島上沒有 私人汽車,居民大多以單車代步。對外交通依 靠渡輪,分快速船及普通船,最快約半小時即 到中環。此外,亦有新渡輪橫水渡連接梅窩、

小島人口不算多,大概只有5,000人至6,000 芝麻灣及長洲,以及坪洲街渡來往愉景灣等。 David 笑説, 在坪洲日常娛樂就是養貓狗, 或者釣魚、玩獨木舟及行山等,有時亦會玩其 且當地旅遊發展不及長洲及南丫島,於是每當 他水上活動,或到其他離島逛逛,非常悠閒。

坪洲南面的手指山有一條老少咸宜的行山徑, 最高海拔只有95米。在這裡可以遠眺青馬大橋 和迪士尼樂園,黎明及黃昏時分可以欣賞到太 陽霞光散射的無垠美景,吸引不少人士到此。

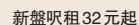
# 愉景灣國際學校供選擇

坪洲屬99校網,有聖家學校和聖公會偉倫小 學,中學屬離島區,有東涌天主教學校(中 學)、保良局馬錦明夫人章馥仙中學及黃楚標 中學。另外,愉景灣有國際學校,設幼兒教 育、小學、及中學部。

# 出租好過出售 發展商寧長揸

大部分出租。業界人士

高,有條件長期持有投資。再 者,當地樓價長期低水,出租利 潤較出售更高,故發展商傾向將



東私人投資的賃翠灣Ⅰ號,提供 40個單位。當中16個為737方呎 3房複式別墅,14個為424方呎 至512方呎的連天台或花園單 1,686方呎海景別墅。

元至35元水平,月租約1.3萬元 成將為當地最大型屋苑。不過徐 起,最貴逾5萬元,發展商於現 樓設四個示範單位供參觀。

管理,該公司高級項目經理殷勒 麒 (Frank) 接受本報訪問時透



■寶翠灣1號逾兩成單位租出

渴望有更大生活空間的 人士。夜生活較多、經

,發展商當日買地成本並不 常約會朋友、喜歡城市生活的人 士並不適合入住。

平洲新落成單位呎租在30元至40元。

至於信置早年投得的兩地落成 招租。前者提供2幢洋房及52伙 分層單位,面積約600餘方呎至約 1,300多方呎。後者提供10幢介乎 1,300多至1,400多方呎別墅。

### 23萬呎樓面待發展

坪洲餘下可以發展的私人住宅 地盤並不多,除上述各盤外,創 位,另設有10間1,415方呎至 律集團主席徐增平於坪利路以北 有一個佔地廣達 16.36 萬方呎土 項目由元旦起招租, 呎租約32 地, 可建樓面約23萬方呎, 如建 氏等一直希望增加發展密度,過 去曾申請興建一個118伙的屋 項目現由誠邦發展負責策劃及 苑,但未獲城規會通過。記者當 日到坪洲實地了解,該地仍然未 見任何發展。



■寶翠灣1號示範單位內部。

# ■ 樓市八卦陣



位於愉景灣東南面的坪洲,全島面積只有

0.99平方公里, 這是一個怎樣的概念呢? 我們

來看看同樣屬於香港知名離島的長洲及南丫

島,面積分別為2.46平方公里及13.85平方公

生活所需集中碼頭附近

人。小記曾與當地居民閒談,他們笑説當地治 安極好,因為人口太少,大家都互相認得,而

里。換言之,坪洲大概為長洲面積的四成。

不少港人會在農曆新年前後搬 屋,但須留意正月初一至十五並不 適宜搬屋,因為新年屬喜慶事,兩 件事一同進行怕會沖喜,這段時間 最好少變動。最好選擇年廿八之前 搬屋,因為俗語説「年廿八,洗邋 遢」,這一天要清潔全屋,搬完屋 進行清潔剛剛好。

搬屋入伙前要擇日,通勝中但 凡有「宜移徙」、「宜安床」、 「宜作灶」等都適合搬屋。如果 要搬神位或進行拜神儀式的話, 就要搬屋當日選擇有「宜祭祀」 的日子。拜神時準備一份天神紙 寶拜天神,如有需要拜祖先就於 拜天神後進行,再之後就拜灶 果不拜神就毋須理會。

# 分開處理拜神與拜四角

如果擇日無法有齊上述四項

# 搬屋注意之二三事

「宜」,都最好有「宜移徙」、 「宜祭祀」兩個,較適宜搬遷。值 得留意,搬屋拜神與買樓拜四角是 兩回事,兩個日子要分開,因為拜 四角是要把家中不潔淨的東西請 走,與拜天神、拜家神、拜祖先等 並不一樣。而選擇拜四角的日子, 通勝中只須要「宜祭祀」,其餘 「宜移徙」、「宜安床」、「宜作 灶」則可以不用理會。

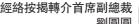
另外,通勝中亦會提到搬屋入 伙當日有哪個生肖相沖, 這亦要 留意,盡量不要與家中主要長輩 等生肖相沖。至於搬屋入伙時, 建議先拜神,之後再搬傢具入 屋,但現代搬屋,許多傢具早已 君、土地等,都要準備紙寶。如 送抵新居中,所以可以一切從

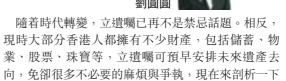
### 入伙安床安灶有先有後

為求住落風生水起,整個入伙

程序上,先開全屋窗戶後進行拜 神儀式,之後開水喉。先入神 枱,拜完神再放傢俬及安床等。 由於床褥很多時已預先送抵,所 以安床的做法可以是把原本豎立 的床褥安放好,再鋪新的床單及 被鋪等,而每個床頭放兩個吉, 有枝有葉,並各放一封利是,睡 覺前放在床旁邊就可以入睡。 灶方面可以煲一個湯,權當作

搬屋第一晚最好在屋裡入住, 因為安床後不入住的話,或者會 被不潔之物霸佔睡床。另外,不 少人都會在入伙後舉行喬遷派 對,可以在入伙後一個月內擇日 進行,有助催旺單位人氣。通勝 上寫「宜會友」、「宜嫁娶」、 「宜開市」、「宜交易」,都適 合進行喬遷派對,因為這些日子 都有利人緣交往。





遺產物業的注意事項。 一般來說,遺產在扣除死者的債務、稅項、葬禮費 用及遺產管理費用之後,要視乎死者有否在生前訂立 遺囑(即稱平安紙)而作出分配。如有遺囑,將根據 生前意願分發財產。若然沒有,財產會根據香港法例 第73章的《無遺囑者遺產條例》,以特定的遺產受 益人次序作出分配,籠統來説次序為配偶→子女→父 母→兄弟姊妹。當中分配可以非常繁複,例如已離 婚、當中有人已離世等,建議詳細情況最好諮詢律 師,在此不作多談。

## 承繼物業免印花稅

試舉例,假設死者生前全權擁有一個物業,並有訂 立遺囑,物業將根據死者的意願將物業分給指定的遺 產受益人。但若然沒有訂立遺囑,而死者配偶已故, 物業將分配給四名子女,各擁四分之一業權。要注 意,從遺產得來物業,無論受益人是否已有物業在

隨着時代轉變,立遺囑已再不是禁忌話題。相反, 手,亦可豁免繳付印花税。但若然將來想再置業,即 使只有四分之一業權,該人亦須繳付15%印花稅稅 款。因此,不少人傾向將物業出售或將業權歸一。

> 如遺產受益人將業權歸一,即當中三人將物業全部 賣給剩餘的一方,此舉亦會視為物業買賣的一種,需 要繳付相應之印花税。

### 留意聯名物業權益

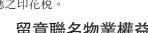
另一方面,若死者生前是以聯名方式擁有物業,要 留意業權是屬於分權共有 (Tenancyincommon) 還 是聯權共有 (Jointtenancy) 。分權共有,即當其中 一方身故,死者的業權將會成為其遺產的一部分,分 配給遺產受益人。相反,如物業屬於聯權共有,死者 的權益將自動轉移至其他在生的聯權共有人中。

作為遺產物業受益人,務必要到銀行辦理轉名手 的按揭,買家要小心衡量風險。





遺產物業衡量申按風險



續,否則銀行是不能賦予任何權力給繼承人,當遺產 物業完成所有手續及轉名後,就可以按正常按揭程序 辦理物業貸款或出售物業。作為買家,如物色屬於遺 產物業,由於遺產問題比較複雜,數年後亦有可能出 現爭產、官司等情況,銀行有可能不願承造有關單位