九龍站知名度高受捧

內地客入市比例逾15% 成交縮樓價仍硬淨

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）九龍站為香港新晉豪宅區，主要由5個豪宅樓盤組成，包括凱旋門、君臨天下、擎天半島、天璽、漾日居，由於知名度高，相當受內地客追捧，入市比例佔15%以上。即使上月政府出招打擊炒風，但該區表現亦相對「硬淨」，交投量回落同時，樓價卻未見明顯下調，整體表現甚至較一些藍籌屋苑更好。

九龍站上蓋及類近的物業近年成為「新晉豪宅」的行列，原因是區內的屋苑樓齡年輕，全部樓齡10年之內，再加上該區有強大交通網絡，除現有的九龍站、柯士甸站外，加上未來廣深港高速鐵路開通後，將為該區增添更大優勢。

鄰近商業區 租金回報有保證

世紀21日昇地產經理吳嘉榮指，除交通外，九龍站上蓋的環球貿易廣場（ICC），以及鄰近尖沙咀商業區，均為九龍站屋苑帶來穩定的租金回報，令區內屋苑前景持續看漲。他續稱，九龍站上蓋屋苑包括凱旋門、天璽等，均曾往內地作宣傳，令該區在內地的知名度相當高。

吳嘉榮表示，本年中樓市正值熾熱的時候，該區內地客入市比例一度高達25%，他們多喜歡購買凱旋門、天璽、君臨天下等，主要因名氣夠大，並鍾情購入面積較大單位。而即使政府上月出招，嚇窒市場炒家，內地客於入市該區比例仍達15%以上，如天璽日鑽璽高層A室近日就獲內地買家承接，涉資高達5,400萬元。

政府出招 區內交投量跌67%

不過，政府出招仍然對該區交投造成影響，本月成交量錄得下跌。據吳氏指，九龍站本月至今暫錄得約22宗成交，較11月同期約67宗下跌67%，當中又以擎天半島跌幅最大，由20宗跌至僅3宗，凱旋門、君臨天下等屋苑則交投相對穩定。

另一邊廂，九龍站物業業主於政府出招後，雖然曾經一度將議幅擴至3%，但很快又縮窄至1至2%，減價放售情況亦不多，反映該區業主相當有實力。而本月至今該區樓價未見明顯回調，若以交投量來看，甚至還較一些向來流通量大的藍籌屋苑表現更好。

數據又發現，本月九龍站成交的物業，均屬較優質單位，吳嘉榮解釋，由於現時短線投資者數量劇減，本月入市的買家以用家及長線投資者為主，他們着眼於物業的質素以增加長遠保值能力，造成部分單位價格不跌反升，如擎天半島更錄得一宗兩房單位呎價新高成交。

凱旋門君臨天下望維港海景

九龍站物業間隔亦多元化，據悉，當中以凱旋門差距最大，面積由最細505呎至最大5,497呎不等，現時放盤260個，叫價由700萬元至2億元。漾日居則屬樓齡最大的樓盤，入場門檻相對較低，近月成交呎價最低曾至9,800多元。

該區另一優勢在於景觀，並以凱旋門、君臨天下可正望維港海景，景觀最優越。吳嘉榮說，該兩幢物業，只要中高層以上，能正望維港景的單位，全部索價每方呎2萬至3萬元不等。展望該區前景，相信新措施被消化後，下月交投可望回升至約40宗以上，樓價並將保持平穩。

■九龍站豪宅區主要由5個樓盤組成，其中包括擎天半島(左)、漾日居(中)及凱旋門(右)。 資料圖片

■九龍站為香港新晉豪宅區，內地客入市比例佔15%以上。 資料圖片

九龍站最近二手豪宅成交

樓盤	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
凱旋門摩天閣中層A室	2,517	7,600萬	30,195
君臨天下2座極高層C室	1,367	3,800萬	27,798
凱旋門映月閣高層C室	1,326	3,550萬	26,772
天璽日鑽璽高層A室	2,070	5,400萬	26,087
天璽星鑽璽中層D室	739	1,470萬	19,892
擎天半島6座高層A室	846	1,461萬	17,269
漾日居3座中層A室	1,170	1,300萬	11,111
擎天半島6座中層G室	1,016	1,125萬	11,073
漾日居1座高層F室	1,168	1,236萬	10,582

資料來源：中原、美聯、世紀21

代理精通普通話 溝通無難度

■九龍站區內著名中學有拔萃女書院。 資料圖片

內地客看點

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）九龍站相對知名度較高，加上區內樓齡較年輕，單位間隔選擇又多，吸引大批內地客青睞。香港置業高級營業經理何偉航表示，個別屋苑如凱旋門和天璽，內地客佔買家比例更接近4成，未來廣深港高速鐵路開通後，內地客比例勢必再增加，為迎合這股內地購買力，該行亦要求旗下營業員精通普通話。

九龍站上蓋5個屋苑的設施配套均相當完善，並建有一個走高檔路綫的大型商場「圓方」，商場內名店林立，更有溜冰場及戲院等，吃喝玩樂不假外求。同時，香港最高建築物ICC就坐落區內，更為該區增添名氣。該區另一優勢在於景觀，尤其凱旋門、君臨天下正望「無遮擋」的維港海景。

據了解，九龍站屋苑屬小學31校網，區內小學包括嘉諾撒聖瑪利學校、油蔴地天主教小學等，中學更有拔萃女書院、華仁書院等。不過，何氏稱，雖然該區具有名校網，惟入市該區的買家，最看重的卻是該區未來的交通網絡優勢和基建等，除已開通的九龍站和柯士甸站，未來落成的廣深港高鐵總站、西九龍文娛藝術區等，均增添該區的發展潛力。

31小學校網

- ■循道學校
- ■德信學校
- ■佐敦道官立小學
- ■廣東道官立小學
- ■油蔴地天主教小學
- ■油蔴地街坊會學校
- ■中華基督教會灣仔堂基道小學
- ■嘉諾撒聖瑪利學校
- ■東華三院羅裕積小學
- ■東莞同鄉會方樹泉學校

各區豪宅成交

雍景臺海景戶減價100萬沽出

香港文匯報訊 美聯物業西半山豪宅組輝煌豪園分行高級營業經理李淑賢表示，西半山雍景臺高層E室單位，面積約1,353呎，成交價約1,800萬元，折合呎價約13,304元。據悉，買家為同區換樓客，因見單位間隔實用，擁3房連工人房設計，遠望維港海景，加上業主減價約100萬元，故趁勢購入作自住之用。原業主99年1月以約1,360萬元購入上址，現帳面獲利約440萬元，物業升值約32.4%。

貝沙灣連車位平均呎價萬四

香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME西半山分區經理陳昌如表示，薄扶林貝沙灣6期5座中高層A室，面積1,900呎，擁三房連套房間隔，享海景，單位連車位以2,750萬元易手，平均呎價14,474元。新買家為用家，打算購入單位作自住之用。原業主於07年4月以2,242萬元入市，持貨3年半，現帳面獲利508萬元，單位升值23%。

君頤峰業主持貨六年賺775萬

香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME九龍豪宅首席分區聯席董事王婉婷表示，何文田君頤峰7座中層B室，面積1,223平方呎，三房連套房間隔，另設工人房及露台，享內園景致，現成功連同車位以1,350萬元成交，折合呎價11,038元。新買家為一名外區客，購買上述單位作自住用途。據了解，原業主於2004年以575萬元購入上址，持貨6年，現帳面獲利775萬元離場，單位升值134.8%。

外區客1768萬入市富甲半山

香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME九龍豪宅首席分區聯席董事王婉婷表示，何文田富甲半山半山徑23號高層，面積1,491呎，三房連套房間隔，另設工人套房及露台，現成功以1,768萬元成交，折合呎價11,858元。新買家為一名外區客，入市上述單位作自住用途。據了解，原業主於09年以1,819萬元購入上址，持貨1年，現轉手帳面微蝕51萬元離場。

畢架山峰業主蝕194萬離場

香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME九龍豪宅首席分區聯席董事王婉婷表示，九龍塘畢架山峰2座極高層B室，面積1,538呎，四房連套房間隔，另設多用途房，享開揚景致，以2,438.8萬元成交，平均呎價15,857元。新買家為一名同區客，單位將作自住用途。原業主於2007年以2,633萬元購入上述單位，持貨3年，現帳面蝕194.2萬元離場。

換樓客3000萬買海名軒三房

香港文匯報訊 利嘉閣地產皇牌屋苑黃埔二行助理區域經理周德龍表示，紅磡海名軒3座高層A室，建築面積1,891呎，三房一套房開則，外望鯉魚門及煙花海景，獲同區換樓客以3,000萬元承接，每方呎售價約15,865元。據悉，原業主在09年斥資約2,600萬元購入上址，現帳面獲利400萬元，折算單位升值接近15%。

跑馬地嘉雲臺19年升值逾倍

香港文匯報訊 利嘉閣地產至尊豪宅禮頓山分行經理薛紹基表示，跑馬地嘉雲臺4座中層A室，建築面積1,819方呎，三房開則，望山景，連一個車位以2,883萬元易手，每呎售價折合15,849元。原業主於91年以1,100萬元買入上址，現帳面大幅獲利1,783萬元，單位升值1.6倍。

各區其他豪宅最新成交

樓盤	面積(平方呎)	呎價(元)
跑馬地嘉雲臺6座高層	1,907	19,927
貝沙灣6期5座中高層	1,900	14,474
貝沙灣4期南灣第2座中層	913	12,924
西灣河嘉亨灣3座高層	1,311	12,204
奧運站一號銀海8座高層	1,006	12,922
奧運站一號銀海1座低層	1,015	11,084
西半山殷樺花園1期中層	1,106	10,669
紅磡半島豪庭5座高層	1,250	10,144
北角港濤軒中層	1,120	11,054
寶馬山花園11座中層	1,072	9,655

資料來源：中原、美聯、港置、利嘉閣、亞洲地產

風山水起

柏天心

西九五黃動土煞氣已除

九龍站是香港過去10年發展最迅速的地區，不論是政府規劃興建的高鐵車站、西九文化區等大型基建項目，或是漸趨成熟的商業網絡設施，如機鐵、商場、休閒和娛樂設施等，以及錯落有致且富現代氣息的住宅樓宇，到處都能嗅出一股新社區的活力和能量。

記得上世紀90年代初，西九龍地區開始大興土木，塵土飛揚使周邊區域的空氣質素變差，不僅影響居民的健康，也造成了風水學俗稱「五黃動土」的煞氣。近年，隨着各大屋苑相繼落成，建築地盤也相應地減少，附近樓宇的風水和住戶的健康已不再受到威脅。

「天」字屋苑利權勢財富累積

九龍站是一片新興的豪宅區，比較著名的屋苑包括擎天半島、凱旋門、君臨天下、天璽等等，以這些屋苑的名稱而論，吉祥又尊貴的名字為住戶帶來了心理上的優越感。從玄學角度來說，由於西九龍區屬「金」和「水」，屋苑的名字選取「天下」、「擎天」、「天璽」能夠加強權勢與財富的累積，從事金融、旅遊、零售業的人士考慮進駐此區是個不錯的選擇。

該區大部分屋苑都在04年前後落成，即是「八運樓」，意思是這些建築物更能吸納「八運」之地氣，「八」屬艮卦代表財星，由於此區的地運當旺，所以相比其他傳統豪宅區有更強的「納氣」功效。另外，生肖屬龍、猴、雞、豬和鼠的經商人士亦適合居住在西九龍區，由於以上生肖的朋友與該區的地運相配合，更能使生意發展一帆風順。

秋冬出生人士擇居有助事業

而秋季和冬季出生的人士居住此區更有利個人運勢的提升，包括事業或財運都能有顯著的風水功效。香港大部分時間都是吹東風或東南風，新鮮的空氣沿維港由東向西輸送至西九龍，政府前些年已公布的東南九龍發展計劃，相信可以有效地控制屏風樓建築物所帶來的影響，從而令九龍半島的「氣口」保持通暢。

除了通風的改善，政府亦致力於處理維港的水質問題，維港渡海游泳賽不久後亦將再次舉辦，屆時西九龍區風水將更佳。在政府的大力發展下，九龍站有了翻天覆地的變化，雖然新晉豪宅區的樓價不菲，但附近交通配套設施漸趨完善，大型商場、酒店、休閒和娛樂場所形成了蓬勃的經濟商業圈，這些都是九龍站屋苑持續升值的潛在推動力。

按揭熱線

劉圓圓

經絡按揭轉介首席經濟分析師

工商舖按揭比例有望上升

上月港府推出嚴厲措施打擊住宅物業炒賣，令樓市降溫，措施分別為增加物業轉售成本及收緊按揭成數兩大範疇。在新措施下，住宅物業一旦在兩年內易手，則買賣雙方需額外繳交合共5%至15%不等的新增額外印花稅，此舉大大增加短線投資者入市風險，措施甫推出即見成效，成交步伐明顯放緩。另一方面，雖然工商物業的按揭成數同時亦收緊，貸款最高成數一律降至五成，但由於買賣不受額外印花稅限制，市場預期投資者或將資金轉投工商舖市場。

根據經絡按揭數字顯示，工商舖市場的按揭比例，過去兩年以來，每月約佔整體按揭市場百分之二至三。11月份新樓控措施推出，工商舖更錄得高達4.92%的按揭比例，反映措施對住宅物業打擊較大的同時，亦間接令買家轉投工商舖市場。截至本月22日，工商舖的最新按揭比例為4.4%，連續2個月保持4%以上水平，屬09年以來的第二高位。

街舖按揭優惠較商場舖優勝

值得留意的是，銀行承造工商舖按揭沒有劃一標準，因為工商舖成交未及住宅物業般活躍，風險亦較高，所以按揭成數及按息亦較審慎。舉例而言，「街舖」及「商場舖」同為舖位，但據了解，銀行一般會視「街舖」較「商場舖」優質，因此即使「街舖」及「商場舖」位處同一地段，兩者的按揭優惠可以截然不同，前者的優惠較為優勝。

目前，市場上的舖位按揭優惠，由全期按息P-1.25%至P-2.5%不等（P為5.25%），罰息期一般1至2年，供款期一般由10至15年不等。而對於「街舖」業主，甚至可享本年深受市場歡迎的拆息按揭計劃，優惠可低至全期H+1%、上限為P-2.75%（P為5.25%），同時亦可享現金回贈優惠。