

光明日報 每一天的好朋友

# 房產達人

報導 黃梓清、陳慶隆

# B14

23 · 11 · 2011 (星期三)



## 方炎華

本期達人  
年齡：54歲  
大華集團董事經理

■ 三層樓的排屋設計新穎，贏得購屋者的青睞。

# 買賣地皮奠定基礎

## 房產概念佳 不怕沒市場

大華集團今年推介了第一期的Orange Villa圍籬式高尚住宅區，此計劃在還未有房屋模型之下，僅通過藍圖設計及概念圖冊就已售出60%單位。除了現代化且設計前衛，地點和卓越的房屋概念是最大賣點。

談起來時路，集團董事經理方炎華說，當年在威北北甘達拉的一塊地皮，是牽引他進軍建築業的試金石，之後他專攻低價收購或透過拍

賣會購買廉價地段，再轉手售出，賺取差額。

他表示，擁有一些地皮後，他融合本身的電子工程經驗，與北海著名發展商聯合發展屋業計劃。累積30多年的經驗後，他創立了大華集團。

方炎華指出，集團把顧客群定在中上階層，主要興建圍籬式高級住宅。他相信，只要地點優越、房屋概念吸引購屋者，就不怕沒人買。



■ Orange Villa內設有泳池和豪華俱樂部，設備應有盡有。

## 住宅講究實用 設計兼顧全家需求

方炎華指出，建房子最重要是打好基礎，需設定概念及打好房子設計，包括屋內設計也不可馬虎，一切為購屋者安排妥當最重要。

他以該集團進行中的Orange Villa計劃為例說，此計劃以內部設計滿足購屋者各年齡層的家人，格局設計兼顧老年人及年輕人的需求，並強調住宅的功能和實用。

“現在的購屋者非常強調與家人一起建立理想家園，因此Orange Villa就採用一體化概念，將豪華俱樂部及泳池集中在一區，讓客戶享受如如在度假酒店的生活，而且

豪華俱樂部也能充當宴會廳，擺設80桌筵席絕沒問題。”

另外，Orange Villa也在住宅區內建造跑道及栽種樹木，讓住戶可以隨時在空氣清新的環境運動，免去下班後又必須到公園或健身中心的舟車勞頓。

大華集團堅守房產增值及購屋者最佳投資選擇的原則，決定房產地，而位於宋萬慶路黃金地段的Orange Villa，除了靠近市中心，毗鄰也有學校和其他公共設施，並且靠近商業中心和南北大道，離檳城大橋也相當近。

## 力求完美創新 未來房產着重綠意

方炎華表示，大華集團還計劃在威省創造一個新地標，帶動當地市場及經濟發展。

“新地標將分成住宅區及商業區，商業區將引進著名品牌餐飲及商店，並設置遮篷，打造成大型商場。”

在計劃中，商業區也將興建自住投資兩相宜的酒店式公寓，此類公寓也適合在當地工作的外人居住，售價則定在工薪族的能力範圍。

至於住宅區，他表示設計會更創

新，並改善現有計劃的缺點，讓房屋概念更完美。

“我希望未來的房屋計劃，能規劃出更多空間種植樹木，塑造綠意景觀，把每間屋子的後巷變成清新的後花園。”

他也期望興建中廉價的高樓房舍，但前提是地點適中，因為“讓房子有增值潛力”是他的原則，這才能讓購屋者的產業物有所值。

30年前，拿督方炎華在檳城鐘靈中學畢業後，由於在電子工程界發展，間接接觸了建築行業。1990年，他看中檳城產業的發展潛能，在威北北甘達拉以每平方尺50仙的價格買了一塊地皮，並在3年後以每平方尺5令吉50仙的價格脫售，賺幅翻10倍，為他的建築事業奠下基礎。



類型	圍籬式高尚住宅區
位置	威中大山脚
建設	3770平方尺特大家庭房，3915平方尺寬敞半獨立洋房
設施	桑拿、游泳池、嬉水池、按摩浴缸、閱讀角落、健身房、多功能宴會廳、燒烤區、園景花園。

## 完美生活世代相傳

Orange Villa以“世代相傳的完美生活”為主題，讓購屋者自行選擇是否安裝升降機，方便年長或行動不便的家人。

Orange Villa設計高貴時尚，並以卓越品質和精緻典雅建材打造，環境翠綠寧靜，保安嚴密。

為了讓客戶的每一代家人都能安居，單位更備有升降機結

## 公司背景

大華集團早前主要業務是產業買賣，創立至今已29年。為進行多元化投資，集團在今年10月推出首個屋業發展計劃，宣告正式進軍房地產業。

集團重視讓購屋者擁有一個理想家園，同時通過住宅區各項設備，提升住戶優質生活。

## 裝潢好手 不用築牆也可以隔間

開放式的格局可放大空間感，讓住家看來寬闊不少，但是有時候，因空間使用目的不同，適當的或是以更有彈性的方式去設計半開放式隔間，對一些住家來說相當重要又實用。

### 秘技1 床頭背板也可分間

想在臥室中創造一個辦公的書房區域？不需要再大動土木調整格局，利用床頭背板，便可在臥室空間中分隔出就寢區與書房區。



### 秘技3 半圓弧日式柵欄區隔和室與用餐區

想要讓空間有所區隔，又不想做死板的隔間牆面？設計師利用半圓弧日式柵欄，成功區隔用餐區與和室空間。



### 秘技2 條狀拉門保留空間使用彈性

拉門是經濟實惠又有高度彈性的隔間方式，想要完全區分空間時將拉門拉上，想要擁有空間開放感時再將拉門拉開。



### 秘技4 玻璃配卷簾分隔書房與餐廳

想要分隔書房與餐廳區域，又想保留空間的穿透感？設計師在這打掉部分隔間牆面，改用透明玻璃材質，搭配卷簾使用，書房仍可保有隱私。



## 掌握5大購屋原則 換屋可致富

有些人一生會至少購買兩次房子，或因收入成長，或因工作需搬遷，或因孩子就學需求等，換屋成每人生命中必經的過程。掌握正確的黃金換屋時機，不僅讓房子這個不動產變為動產，更成為創造人生財富的重大利器。

凡事起頭難，第一間房屋總價、空間可能不盡理想，但隨著不斷繳貸，以及原房價也會增值，可慢慢累積換屋實力。但通常換屋最困擾的是，如何在一買一賣之間將資金做最好的運用，是先買後賣，或先賣後買，或邊買邊賣，必須控制好兩邊交易進行的速度，才能將資金做最有效的搭配。

此外，若想透過換屋讓財富增值，必須原先的房子也具有成長潛力，才不會因為房價原地踏步或是不易出售，而讓換屋行動大打折扣。因此，如何挑選具有成長潛力的房子，是買第一層或第二層都需注意的重點。不妨跟着以下5個挑屋原則，讓自己買到具增值與流動性的好屋，也有助於下一次換屋，讓財富隨着換屋三級跳。

### 選擇主幹道或地標型建物

位於主幹道的房子價格較穩定，若是當地知名地標，代表地段、產品規劃及建材等各方面都有一定的口碑，知名度較高，脫手較不用愁。若主幹道上幾乎都以商店為主，那麼可以選擇主幹道後第一條巷子內的靜巷住宅，俗稱“一巷住宅”，能享鬧中取靜的居住品質。

### 善用重購退稅

善用重購退稅，尋找公告現值較原屋高的房子。許多屋齡20年以上、地段又不錯的房子，售出時需繳納的土地增值稅可能高達上千令吉，但若新購房屋的土地公告現值大於原來的房子，則可適用重購退稅，退回高额的土增稅。

### 選購樓屋有樹景

拥有无敵海景、河景及面對大片公園綠地的房子，一般來說都會靠着景觀為房價加分，然而如果地段較偏遠，景觀能夠加持的還是有限。

### 市郊換市區

許多退休族群想搬到市郊較安靜、綠地較多、活動空間較大的區段，這是可以理解的，但不要太相信自己老年的體力，年紀愈大，時間愈寶貴，最好有輕快鐵、巴士、火車等大眾交通工具可搭，方便自己出門也方便子女、兒孫、親友來訪。

### 樓梯換電梯

年紀愈大，愈能感受到高樓爬樓梯的體力負荷。買菜、倒垃圾、出國行李的進出、家具的搬運等，都需耗體力，對膝蓋的負擔也很大。因此，年輕時可住在公寓，或選購低樓層公寓，等年紀漸長就會感受到電梯的重要。