

香港豪宅

旺中帶靜 何文田樓價硬淨

港鐵增添新動力 數地問鼎「新地王」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)何文田區屬九龍傳統豪宅地段，老牌豪宅林立，接近市區之餘，卻又旺中帶靜，不受市區煩囂所困，兼且位處名校網，過去一直為城中富豪的熱門擇居地。由於以用家為主，代理表示，區內豪宅的「抗跌力」強勁，估計過去半年樓價跌幅僅約10%，而展望明年上半年，該區樓價相信最多亦只再跌5%。

何文田位置在油麻地及紅磡之間，交通方便之餘，卻又是純住宅區，可享寧靜舒適的環境。區內名牌豪宅包括京士柏山、君頤峰、賀龍居、帝庭園、爵士花園、灝畋峰等等，大部分提供過千呎的大單位，對於換樓客有吸引力，再加上位處名校網的優勢，被多所名牌學校簇擁，更令一班「望子成龍」的家庭客趨之若鶩。

業主軟化放鬆議價空間

利嘉閣京士柏分行助理區域經理傅守敏表示，何文田區以用家為主，故相比其他地區，交投一直偏少。近半年市況淡靜，該區成交量更跌至極低水平，惟樓價未有因此大跌，過去半年跌幅只有約10%，並且至最近業主心態明顯軟化，願意提供5%至8%的議價空間，當中又以投資者較多的半山壹號下調幅度最大。

傅守敏續指，何文田區業主不乏富豪，實力強勁，不願貿然減價賣樓套現，而買家方面則估計後市繼續下滑，個別還價幅度更高達20%，買賣雙方在價錢上分歧頗大，令交投更加膠着。展望明年，因為歐債危機遲遲未解決，後市不明朗因素多，何文田區的樓價估計亦「跌多過升」，但估計跌幅相比其他區為小，最多再跌5%，交投則繼續於低水平徘徊。

翻查資料，何文田區新供應不多，兩年來只有長實與南豐發展的半山壹號、永義國際的單幢新盤勝利道1號、新世界翻新項目衛理苑A座等，合共提供單位千餘伙。不過，該區未來發展步伐將會提速，除港鐵何文田站2015年通車，更有數個大型項目即將落成，前景備受看好。

未來新盤呎價料逾1.8萬

最矚目新發展包括前山谷道邨第二期地盤，位於佛光街與忠孝街交界，毗鄰未來何文田站。該地去年6月由新地以109億元於拍賣場得，位列全港第三貴官地，並為九龍最貴地皮，僅樓面地價已每平方呎12,540元。業內人士估計，前山谷道邨項目最快1至2年內以樓花形式推出市場，開售呎價料1.8萬元以上，但觀乎該區發展前景及新地近年的賣樓方式，售價只會更高。

其他發展項目包括長實發展的亞皆老204號，以及會德豐旗下的何文田太子道西211至215C號等。此外，區內亦有數幅大型地塊待售，包括前山谷道邨第一期地盤、前何文田邨地盤等等，均有力問鼎「新地王」。



何文田前山谷道邨第二期地盤為九龍最貴地皮，每平方呎樓面地價已逾萬二。



未來港鐵路線圖。

興建中的港鐵何文田站將建造行人接駁系統，連接附近的何文田邨、愛民邨及紅磡北一帶。

何文田近期部分成交個案

屋苑單位	面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)
半山壹號1期半山徑9號高層	2,600	4,100	15,769
俊慧苑B座中層2室	2,110	2,950	13,981
君頤峰3座高層C室	2,003	2,800	13,979
俊慧苑C座中層C2室	2,110	2,500	11,848
君頤峰8座中層C室	1,681	1,950	11,600
賀龍居2座中層B室	996	1,138	11,426
富甲半山半山徑20號中層	1,491	1,555	10,429
爵士花園3座中層B室	995	995	10,000

資料來源：中原地產、美聯物業
香港文匯報記者 顏倫樂製表



何文田部分豪宅屋苑簡介

君頤峰

地址	京士柏衛理道18號
座數	8
單位數量	699伙
面積	1,062-4,136平方呎
平均呎價	12,763元
發展商	新世界、信置



灝畋峰

地址	何文田山道15號
座數	5
單位數量	69伙
面積	2,008-2,320平方呎 (全層4,210平方呎)
平均呎價	21,165元
發展商	嘉里



SKY GARDEN

地址	太子道西223號
座數	1
單位數量	114伙
面積	797-1,647平方呎 (複式4,896-5,239平方呎)
平均呎價	9,560元
發展商	一志置業

半山壹號

地址	常盛街80號
座數	12座 (另有7幢洋房)
單位數量	939伙
面積	1440-2069平方呎 (洋房6,354-8,187平方呎)
平均呎價	11,978元
發展商	長實、南豐



香港文匯報記者 顏倫樂製表

校網交通「雙優勢」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)何文田區屬於小學派位的34校網，設有不少「一條龍」升學制度的名牌小學，而中學區則納入九龍城，範圍包括何文田、土瓜灣等區，涉及拔萃男書院、喇沙書院及香港培正中學等全港性名校。與此同時，該區興建中的港鐵「何文田站」，協同帶動區內物業升值潛力看高一線。

區內中小學名校林立

資料顯示，34校網內名校主要集中於農圃道、天光道及常盛街一帶，著名小學包括協恩中學附屬小學、聖羅撒學校、陳瑞祺(喇沙)小學、農圃道官立小學、馬頭涌官立小學等。

至於著名中學則包括陳瑞祺(喇沙)書院、拔萃男書院、協恩中學、何文田官立中學、喇沙書院、香港培正中學等等，而香港公開大學亦位於區內。區內代理指，由於

名校網的帶動，該區物業一向不乏家長捧場，更有不少內地客因此慕名入住該區，為求下一代能有更好的學業前途。

「何文田站」轉車港鐵站

另一方面，根據港府及港鐵公司的最新規劃，該區將設「何文田站」，建於前山谷道邨地底，現時為露天停車場，位處佛光街、忠孝街及仁風街交界。該站並為沙中綫、觀塘綫延綫的綜合轉車站，多達8層，共5個出入口，會鋪設四通八達的行人接駁網絡，直通區內各住宅。

按目前進度，全長2.6公里的觀塘綫延綫今年中已動工，最快2015年落成。沙中綫則會遲一步，最快明年動工，並分兩期完成。其中，沙田至中環綫，大圍至紅磡段長11公里，預計於2018年完成，而長6公里的紅磡至金鐘段則預計於2020年才通車。



喇沙小學



拔萃男書院



樓市八卦陣 柏天心

何文田物業越新地運越強

何文田地理位置與風水格局如何？

何文田位於全港的正中央位置，亦位於九龍半島一條極佳的風水龍脈上，始於筆架山，途經嘉道理山、何文田，一直延伸至尖沙咀區，直出西九龍，屬於風水上當旺的地區。目前香港地運正處於八運(2004年至2023年)，何文田屬於旺丁旺財格局，而該區於九運(2024年至2043年)更屬文星當旺，開心喜慶，地運不凡。

近年何文田風水表現？

何文田區內不乏舊樓，不少物業於六運期間落成，近年舊區退氣，於該段時間落成的舊樓地運較弱，居住於舊式屋苑不能把握地運。不過，於1984年後落成七運樓，仍然能納八運，2004年後的八運樓地運最強，總括而言，該區愈新落成的物業，其地運也就愈強。

居住於何文田有何風水上的好處？

何文田區在五行方面屬於剛陽的「土」，利於從事物業管理、地產、建築業等相關工作的人士，而「土生金」，故此亦有利金融業相

關人士。此外，因為「火暖土」，故從事電子、電腦、電訊等相關行業的人士亦適合居於此區。

何文田各樓盤中，哪個樓盤擁有升值潛力？

把何文田由窩打老道及公主道劃分，位於窩打老道西面的君頤峰、SKY GARDEN、灝畋峰等等新盤，由於均屬八運樓，其地運不俗，其中SKY GARDEN位置接近又一村，又一村納氣聚氣均強勁，故屋苑的運勢亦相對更理想。至於新盤半山壹號，至今未有發揮地運，未來視乎啟德區的落成時機，因舊機場將成為該區另一條龍脈，隨著舊機場的重建，半山壹號將「食正」其龍脈，未來地運可期。

從風水角度，何文田是否適合內地從商人士居住？適合哪類人士聚居？

何文田地運屬土，有利從事木、火、土行業的人士，但由於位置不近海，屬內陸位置，經常出國工作的人士較不適合居住於此。對比起來，較近海的紅磡、西九龍等屋苑更適合出國工作人士居住。



按揭熱線 劉國圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

再談按揭擔保有上限

在上一篇專欄中，筆者提及擔保人假如尚有物業未供滿，須留意按揭擔保的限制。至於手上沒持有物業的按揭擔保人，若然日後有意置業，則留意所有按揭擔保款項會被納入計算供款佔息比率，故將來置業時的貸款額可能因此而減少。

加息兩厘壓力測試

舉例說明，假設擔保人的月薪為40,000元，根據指引，每月供款不可佔多於入息百分之五十(即20,000元)，而按揭擔保部分已佔每月入息25%，以此計算，擔保人日後若有意置業，該物業每月的供款也不可多於入息的25%，同時需要再通過指引之壓力測試，確保加息兩厘後仍維持可

負擔水平。另一方面，由於擔保涉及按揭合約等法律文件，因此按揭擔保人欲終止其擔保名義及責任，一般而言，需要貸款人透過律師處理有關手續及文件。與此同時，貸款人亦需要向銀行提供足夠的財力證明可獨力償還貸款，又或者轉換另一個按揭擔保人，不過最終須由銀行重新審批及決定是否接納終止有關按揭擔保事宜。

另外，不少貸款人亦會趁物業升值將物業轉按，同時終止按揭擔保。究其原因，由於物業升值期間，貸款人普遍可以透過轉按按揭成數降低，從而減少貸款負擔，其供款佔入息比率亦會隨之而下降，屆時便無須透過擔保人以承造按揭。