

何文田新盤混戰 千呎單位爭客

富豪明星聚居 罕有新貨供應



■ 中信泰富旗下何文田嘉道理山道項目日前動工。



■ 何文田位處傳統豪宅地段區內屋苑大多自成一隅，環境清幽。

香港文匯報訊(記者 周穎) 市區新盤難求，位處傳統豪宅地段的更加罕有。豪宅有價，推動發展商透過收購或重建發展一手項目。九龍何文田一帶主要是高齡豪宅集中地，當中加多利山更加是不少富豪、明星聚居地，不過未來一手市場將轉趨熱鬧，最少4個主打面積逾千呎的新盤部署登場，包括中信泰富將重建嘉道理道嘉陵大廈、會德豐太子道西Kadoorie Hill、大鴻輝亞皆老街110號及萬泰發展重建亞皆老街雅佳大廈。

事實上，不少深受實力望子成龍的家長對於純住宅區的何文田區34校網甚為鍾情，因區內傳統名校林立，設有不少「一條龍」升學制度的名牌小學，包括陳瑞祺(喇沙)小學、拔萃男書院附屬小學等。加上物業位置大多位於內街，單位環境清靜，駕車至旺角一帶，車程僅5分鐘至10分鐘，起居生活極之方便。

身處名牌小學網絡

其中加多利山山麓處處，環境寧靜，私隱度大，由加多利山步行數分鐘即達旺角東站，不足5分鐘則達港鐵旺角站，同時毗鄰拔萃男書院附屬小學。一向吸引不少富豪、明星聚居，名人包括劉德華、陳慧琳等。

加多利山山上只有嘉道理道及布力架街，由於前者多為中區嘉道理家族持有的收租物業，造成區內成交一向以租務為

主。早前加多利山布力架街別墅，曾造出月租金22.8萬元，創九龍區單一租務租金新高，呎租42.6元。區內僅布力架街物業可買賣，二手放盤極為罕有，成交一向甚少，布力架街一帶，毗鄰窩打老道及太子道西交界，交通四通八達，而樓齡多為年逾百的三層高物業。目前，區內半新樓的二手豪宅，每方呎叫價介乎1.2萬至1.5萬元。

勝利道1號呎價1.3萬

而一街之隔的亞皆老街內街，同樣為傳統豪宅地段，靜中帶旺，接近旺角東站，目前新盤只有永義集團旗下位於何文田豪宅勝利道1號開售中，平均呎價為1.3萬元，開售至今已售出40伙單位，套現逾2.6億元，而兩個高層面積介乎1,274方呎至1,301方呎特色戶意向呎價約2萬元，單位分別叫價2,500萬及2,350萬元。



■ 喇沙小學



■ 拔萃男書院附屬小學

■ 小學名校網為該區樓盤賣點之一。

中信泰富新盤 意向呎價3萬

香港文匯報訊(記者 周穎) 區內未來新供應中，最矚目要數已經有近十年未有在港推出新盤的中信泰富，旗下何文田嘉道理道123號嘉陵大廈重建項目。由於物業位處一向供應緊缺的加多利山，價錢自然睇高一線，發展商揚言，物業將參考港島山頂區物業，意向呎價3萬元，入場費6,000萬元。

單位入場費料6000萬

據悉，嘉陵大廈一向為中信泰富收租多年物業，地盤面積6萬方呎，總樓面面積15萬方呎，將重建為4幢7層高豪華住宅，提供單位約70伙至80伙，當中60%為面積介乎2,000方呎至3,000方呎的4房大單位，而特色單位面積由3,000方呎至4,000方呎。項目屬舊契，故無需預售樓花同意書，最快明年上半年開售，將於2015年入伙。發展商指出，由於物業位於傳統豪宅區，發展將不惜工本，每呎發展成本約1萬元。

會德豐年內推售新貨

另外，相距該項目不遠，位於加多利山畔、面向太子道西的Kadoorie Hill，項目由會德豐發展，據悉最快於今年內推出。項目為迎合區內換樓客需求，以單幢精品豪宅為發展概念，主打逾千呎大單位。發展商早前曾表示，標準單位意向呎價約為2萬元，入場費在1,600萬元水平；而複式單位，有望挑戰1億元水平。

Kadoorie Hill共有66伙，面積最少為800方呎至900方呎2房單位合計4個，面積由1,400方呎至1,500平方呎的3房套戶單位共38個，面積由1,900方呎至2,000方呎的4房雙套房單位共有20個，及4個頂層特色單位，面積2,800方呎至3,000方呎，天台面積約880方呎至1,200方呎，預計明年七月入伙。

毗鄰亞皆老街新盤待售

何文田區內與加多利山僅一街之隔的亞皆老街，亦有兩個新供

應。以投資工商物業為主的大鴻輝首次染指住宅重建項目，旗下亞皆老街110號的加多利峯，發展商表明，分層戶意向呎價2萬元，入場費1,800萬元，實際推售約30伙，計劃保留部分單位收租，項目預計明年中落成。物業將會重建為一幢21層高的單幢豪宅，提供55伙，當中51伙為900方呎至1,500方呎標準單位，及4伙逾3,000方呎的複式單位。

至於坐落亞皆老街與勝利道交界的雅街大廈，已經由田北俊旗下的萬泰集團收購，該廈由於位處單邊，地盤面積約4,112方呎，可發展約3.5萬方呎住宅。發展商表示，項目已取得建築圖則，會由萬泰集團負責發展，不會出售。市場估計，提供的亦將會以大單位豪宅為主。



■ 豪宅有價，吸引鄰近地區如中區亞皆老街總部計劃改建豪宅項目。



■ 由加多利山步行數分鐘即達旺角東站。



何文田主要新盤一覽

樓市八卦陣

區仲德

何文田「土可生金」

全港最高之山乃大帽山，為群山之祖，再由此伸出來而輾轉到達另一山峰，此稱為「少祖」，再轉到某一風水極佳之地而止，風水土稱為「龍穴」，若能藏風聚氣，便是我們理想居所。在此建屋立墳(兩者要求龍脈有別)，便得龍脈之「正氣」，必得旺財旺丁，百事順利。

九龍半島之名稱乃因為九龍半島之平坦地區有九條龍脈南北伸延而得名，是以大帽山為「祖山」而經大窩口及大窩坪等山脈而到筆架山結穴，成為九龍的主山。九龍半島極似一隻鱷魚形的龍穴，放目一看，前朝秀麗，三面環水一面山，太平山、灣仔、銅鑼灣北角、筲箕灣、三家村、茶果嶺、觀塘、牛頭角，及飛鵝嶺、柏架山、畢拿山、渣甸山，形成羅城周密，呈祥獻瑞爭妍鬥秀，吉氣融融，海水潮拱，水口鎖如葫蘆，山明水秀，自成天地，蔭富發貴是無疑問。

九運當旺之地

何文田位於全港中央位置，風水龍脈上，始於筆架山，途經嘉道理山、何文田，延伸至尖沙咀區，直出西九龍，屬於當旺的地區。香港地運現處於下元八運(2004年至2023年)，何文田屬丁財兩旺之格局，而該區亦處九運(2024年至2043年)旺運之地，屬喜慶星當旺之處，地運大發特發。

何文田區亦屬於剛陽之地，五行屬「土」，大利於從事火土行業如：熱能、動力、加工、發電、石油、餐館、鑄造、工程、物業管理、礦業、地產、石材、



■ 九龍半島以大帽山為「祖山」。

美容及建築業等相關工作的人士，而「土可生金」，故此亦有利金融業、科技及保險相關人士。由於此區不近海，屬中土位置，大利經常出國工作人士住居於此。

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、灝吹峰等等新盤，由於均屬八運樓，其在八運時地運布局得宜，可發富發貴。至於半山壹號，地運發於九運，至今仍未納取吉氣，將來啟德區落成後，將此區的龍氣凝聚，令舊機場造成該區另一條龍脈旺運之地，隨著舊機場的重建，半山壹號亦「食正」其龍脈而發跡。

按揭熱線

劉國圓

經絡按揭轉介首席經濟分析師

筆者上一專欄提到，二手居屋成交佔整體二手物業成交的比例極為有限，平均每個月佔比不足一成，料即使政府推出5,000個名額，讓合資格的白表申請人士透過免補地價方式購買二手居屋，預料將不會大幅影響樓價。但另一方面，按揭市場成交持續萎縮，筆者相信，若上述措施落實推行，將吸引銀行積極部署爭取居屋按揭市場，以開拓更多客源，擴大市場份額。

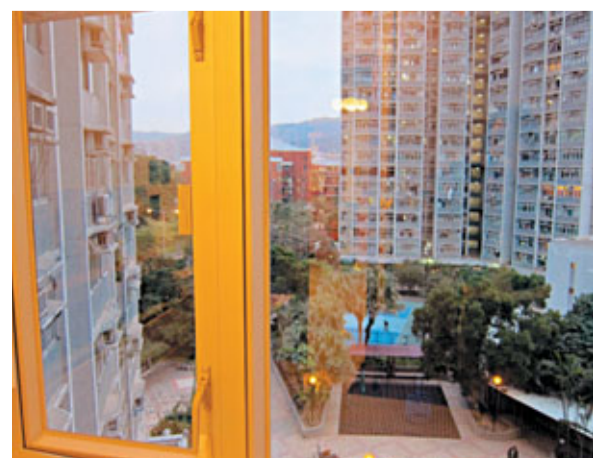
今年上半年樓價累計升幅超過一成，六月份樓市繼續處於「價穩量跌」局面，二手買賣成交雖然呈現膠着狀態，但是樓價仍然堅挺，有不少客源逐步流入以價格相宜見稱的居屋市場物色優質貨盤，與此同時，按揭需求亦見微升。根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，居屋按揭佔比連續兩個月處於升軌，最新六月份的居屋按揭佔比錄得3.4%，按月再升0.8個百分點。若以金額劃分，當中大部分為200萬元及以上的居屋按揭(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)，佔整體按揭市場份額升至64%，超過六成。相反，200萬元以下的居屋按揭則降至四成以下水平，為○九年後新低，反映細價物業買少見少，居屋的價格亦隨整體樓市帶動上揚。

第二市場存30年還款期

市場上的二手居屋單位分為已補地價及未補地價兩大類別，銀行對已補地價的居屋單位提供的按揭優惠與私樓沒多大分別，普遍按息為P-3.1%(P=5.25%)，現金回贈高達1%，如要申請高成數按揭，則可選擇按揭保險計

談居屋按揭

劃。至於未補地價的居屋單位，現時銀行提供的實際按息與市場水平相若，但銀行對於此類居屋按揭的態度較正面，究其原因，政府會為銀行，向未補地價的居屋第二市場提供按揭還款保證，將銀行貸款的風險大大降低，一旦遇上斷供情況，業主未能償還的按揭貸款將會由政府全數承擔。而去年底，居屋第二市場的按揭還款保證期已延長至30年，進一步增加銀行的保障，因此可以理解銀行為何樂意承接此類居屋按揭。按揭市場受到連串的收緊按揭措施影響，相信今年上半年按揭的市場將遠遜去年同期表現，面對市場萎縮，居屋按揭市場或成銀行積極搶佔目標。



■ 不少客源流入以價格相宜見稱的居屋市場物色優質貨盤。