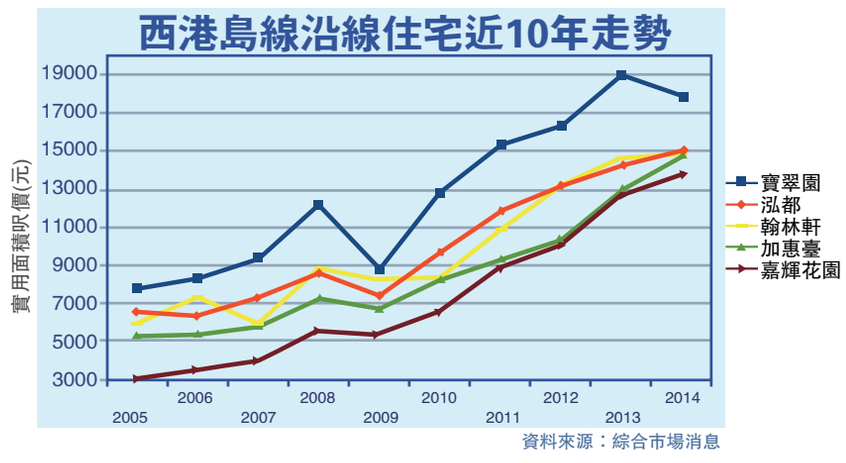
港樓 有軌升「上車」難

「話咁快就到」，不只是港鐵的宣傳標語，更適合形容鐵路發展的急促。西港島線盛傳12月28日通車，意味本港鐵路網的覆蓋範圍再度擴大。至於港府最新《鐵路發展策略2014》（下稱《策略》）更計劃發展7個鐵路項目，涵蓋港、九、新界多個住宅區。鐵路概念往往是樓價推手，個別受惠鐵路的屋苑，呎價在10年間升逾3倍，對業主來說是福音，鐵路伸延至家門意味着物業的升值潛力；但對計劃上車的「無殼蝸牛」而言，則可能預告自己距上車路更為遙遠。■記者 蘇洪鏘

呎價十年翻逾倍 港島西



資料來源：綜合市場消息

市區交通完善配套齊備，對不少人來說，在港島置業堪稱保值信心保證。自西港島延線動工，據本報整合市場資料顯示，工程沿線物業呎價，過去10年間升值至少逾倍，個別屋苑甚至翻逾3倍（**見表**）。另一邊廂，同樣有鐵路動工的南區，今年亦頻現破頂成交消息。市場人士預計，南港島線（西段）概念下，區內樓價短期至少有兩成漲幅。

綜合市場資訊，西港島線概念過去10年一直醞釀，向西伸延西營盤、香港大學及堅尼地城站，沿線主要屋苑樓價期間升值一倍有多。其中，前身為公務員合作社的藍籌豪盤寶翠園，最新平均實用呎價約1.8萬元，相較2005年時7,808元上漲達1.3倍。至於老牌屋苑嘉輝花園，現時平均呎價約1.39萬元水平，相較2005年時3,000元呎價水平激增3.6倍。

西港島蝸居呎價逾2萬

至於各大小發展商近年亦在區內爭相插旗推盤，當中不乏「豆腐」（指面積細小）精品盤，單以西營盤的南里為例，短短百餘米的路上近期便有兩盤短兵相接。去年底先由新界世推出EIGH SOUTH LANE，平均開售呎價2.38萬元，及至今年華人置業推出南里壹號，平均開售呎價為2.5萬元，兩盤單位實用面積均200餘呎起。

另一邊廂，據《策略》顯示，擬建的南港島線（西段）將與南港島線（東段）及西港島線連接，形成涵蓋南區、灣仔區及中西區的港島西部環線。該線覆蓋林立不少老牌豪宅的薄扶林，至於規劃設站的香港仔、田灣更是發展相當完善的獨立社區。業界人士相信項目一旦落成，區內樓價升值潛力將相當可觀。

南區公屋居屋稱王稱霸

事實上，今年南區頻現新高成交。黃竹坑居屋雅濤閣一個高層戶，以綠表價518萬元成交，呎價高達8,995元，貴絕南區一帶居屋。至於「富貴公屋」華貴邨，年內就曾出現連補價318萬元的天價成交，冧莊「全港公屋王」。

樓價自港府出招後一直反覆向上，區內代理中原周世康說，鐵路概念自10年前已在南區醞釀，期內樓價水漲盤高至少升2倍。他估計，倘連同計劃中的南港島線（西段）落成，區內樓價升幅至少兩成。

代理指，目前區內入場放盤由400萬元起跳，其中藍籌屋苑置富花園一個低層2房戶，叫價460萬元；至於居屋漁暉苑，自由市場入場價為420萬元。

南港島線(西段)初步概念方案

■西港島延線帶動區內住宅重建及升值，日後西港島環線成形，預料帶來變化更快更大。 資料圖片

東九龍 未動工先炒高

港府大力發展東九龍，除開發安達臣石礦場、發展東九CBD及興建郵輪碼頭外，未來亦計劃增添東九龍線，由新蒲崗橫越人口密集的觀塘北申延至將軍澳。觀乎東九龍北一帶，資助房屋為數不少，在鐵路概念推動樓價下，資金有限的置業人士上車路似乎進一步拉遠。

嘉峰臺油翠苑率先破頂

上述提及區域有多項現有及已落實的大型發展項目，包括彩雲道與佐敦谷發展計劃，以及安達臣道發展計劃等，預計將令觀塘北人口增加73,000人，交通發展需要自然產生。今次建議中的東九龍線將沿觀塘北部運行，並由現時觀塘線及未來沙中線的鑽石山站，經新設的彩雲站、順天站、秀茂坪站、寶達站等人口稠密地區，並以將軍澳線的寶琳站為終站，初步建議落實時間為2019年至2025年。

據了解，規劃中的東九龍線沿線以資助房屋居多，例如老牌居屋龍蟠苑、麗晶花園及順緻苑等。觀乎今年，區內屋苑誕生新高紀錄。牛池灣嘉峰臺先在6月底，出現一宗綠表價440萬元成交個案，一度打破東九龍居屋最高綠表價；不過數天後，旋即被油塘油翠苑一個中層三房戶，免補價以480萬元再度打破紀錄。

至於沿線公屋被瘋搶，今年10月初鳳德邨黛鳳樓實用面積約160呎的一個低層，連補價以168萬元成交，呎價高達1.05萬元，令本港公屋呎價首度衝破萬元關口，登上「公屋呎價王」。

近年東九龍不乏大型新盤推出，近年入伙的黃大仙現崇山，二手呎價已達1.4萬元水平，而去年起開售的市建局重建項目觀塘觀月．樺峯，成交呎價亦高見1.6萬元，可見東九龍住宅有價有市，發展商對後市相當樂觀。

港鐵觀塘線部分沿線屋苑

地區	屋苑	物業類型	平均實用呎價*
鑽石山	龍蟠苑	居屋	9,407
鑽石山	星河明居	私人屋苑	13,096
新蒲崗	采頤花園	居屋	7,074
慈雲山	慈愛苑	居屋	7,377
秀茂坪	曉麗苑	居屋	5,856
九龍灣	德福花園	私人屋苑	9,884
九龍灣	麗晶花園	居屋	8,444
牛頭角	順緻苑	居屋	5,739
牛頭角	淘大花園	私人屋苑	11,024
藍田	康逸苑	居屋	6,946

*居屋為自由市場價

資料來源：市場消息 製表：記者 蘇洪鏘

東九龍線初步概念方案

■公屋鳳德邨有單位呎價突破萬元。 資料圖片

■安達臣道石礦場地盤確定興建房屋，加上未來地鐵發展，刺激鄰近住宅交易。 資料圖片

碼頭區明日之「升」 屯門南

新界西北樓價過往由於交通不便而維持「低水」，故一向有「上車盤勝地」之譽，然而自西鐵線伸延至屯門，區內多個老牌大型屋苑均創新高，呎價更突破5位數。於《策略》中，西鐵計劃由屯門站南下伸延增建屯門南站，涉足碼頭區。區內代理認為，鐵路概念有望為碼頭區的樓價帶來至少兩、三成升幅。

名牌屋苑呎價破萬

市區樓盤交通便捷，同時一二手盤源匱乏，過往預算有限的置業者，新界西北樓盤往往是上車佳選，區內呎價往往僅及市區的一半，屯門及天水圍等地被視為上車天堂。不過近年「天堂」美譽不再，天水圍藍籌屋苑嘉湖山莊低於300萬元的放盤幾近絕蹟，而屯門區部分屋苑的二手呎價更突破萬元關口。

其中，屯門市廣場2座低層G室，實用面積327方呎，買賣雙方爭持多時後，業主近日最終只象徵式減價1.2萬元，以338.8萬元成交，樓價為兩房戶新高，至於折合呎價則衝至5位數至10,361元，創下屋苑新高。另一老牌屋苑大興花園的實用呎價，於上月首度衝破8000元，2期1座高層G室，實用面積約446方呎，在上月以365萬元成交，折合呎價達8,184元，進一步打破8月時創下的7,942元紀錄。

而同區規模較小的冠峰園一個兩房戶，日前亦以390萬元易手，造價創屋苑兩房戶新高，涉及單位為3座高層A室，實用面積580方呎，折合呎價6,724元。

而近年屯門區市中心鮮有大型新盤供應，最新一項新盤為新地與港鐵合作的鐵路上蓋物業瓏門I及II，其中二期項目自去年底開價，定價平均呎價由萬元起跳。而該盤的第一期瓏門於9月將餘貨推出，主要為天台特色戶，呎價更高達2萬餘元。無獨有偶，瓏門一個低層戶於今年中以1,500萬元易手，成為屋苑入伙以來最大宗的二手成交金額，涉及辣稅或逾400萬元。單位位於1座底層G室，實用面積886方呎，折合呎價16,930元。

■屯門碼頭區生活環境良好，受惠交通基建發展，業界看好住宅升值空間。 資料圖片

屯門南延線初步概念方案

大型基建上馬添助力

隨着鐵路線伸延至屯門，區內陸續有新盤落成，帶動二手住宅價格水漲船高。被喻為屯門「地膽」的祥益地產總裁汪敦敬直指，屯門近年不少大型基建上馬，包括連接北大嶼山的通道，與港珠澳大橋相通；近年西鐵落成，令往返市區更便捷，屯門將成為舉足輕重的交通交匯點，故區內樓價節節上升。他預料，在西鐵延線概念下，屯門碼頭區或有三成至五成的升值空間。

主管屯門碼頭區的祥益主任古文彬表示，自西鐵動工及至年前開通，屯門市中心的屋苑呎價一直穩步向上，部分屋苑實用呎價已破萬元。另一邊廂，由於目前碼頭區與屯門市中心有一段距離，樓價普遍較市中心低兩至三成，倘是次計劃中的屯門南延線落實，相信兩地的樓價將進一步拉近。「保守估計至少升兩三成，有些好友甚至估升一倍。」不過目前估計受制於「佔中」行動等不利息消，令投資者卻步，目前區內樓價升勢放緩。

上車盤少量供應

蕞爾一角的碼頭區一帶有多個臨海屋苑，包括啟豐園、邁亞美海灣、慧豐園、美樂花園，以及居屋悅湖山莊。古文彬指，現時區內造價較為入門級的私人屋苑放盤，要數啟豐園一個3座中層H室，目前叫價270萬元，屬區內為數不多低於300萬元的放盤，以實用面積330方呎計算，呎價達8,000餘元。

至於相距不遠、位處南端的慧豐園，入場費亦需300多萬起，以3座低層D室為例，實用面積約487方呎，叫價約350萬元。而居屋二手市場的叫價亦不遑多讓，悅湖山莊15座中層E室，實用面積431方呎，綠表價叫價190萬元，呎價約4,400元。