

旺中帶靜 擁名校校網

何文田 領漲九龍豪宅

何文田二手住宅情報

項目	供應(伙)	呎價(元)	樓齡
何文田山道一號	113	22,365	13年
半山壹號	939	16,805	6年
御龍居	334	15,119	18年

資料來源：中原數據 製表：記者 曾敏儀



新盤浪接浪系列

上期帶大家走過「上車天堂」的元朗，來到第三期急轉彎換個風景，走進傳統豪宅區何文田。回顧歷史，何文田早已擠身全港寥寥可數的傳統豪宅區，但近年九龍站上蓋新盤密密創新高，兼搶去何文田不少客源，何文田「豪氣」盡失，但隨着近來區內多個豪宅新盤開售，包括新地天鑄及長實君柏等，加上港鐵何文田站快將通車，何文田有望來個大翻身，以全新姿態再次重奪九龍豪宅王。

位於旺角附近半山之上的何文田，盡享旺中帶靜的地理優勢，兼擁有觀絕全港的校網，多年來均為市場向隅的傳統豪宅區。但過去10年該區缺乏新盤，相反九龍站上蓋新盤陸續落成，天鑄、凱旋門等項目呎價連番創新高，現時該站項目平均呎價高達2.2萬元，大幅拋離均價僅1.4萬元的何文田，作為叱咤一時的九龍豪宅王，何文田可謂受盡壓辱。

新盤勢引領樓價新指標

不過，新地旗下何文田項目天鑄今周開價，一鳴驚人，首批52伙單位平均呎價高達3.66萬元，貴絕全區，令何文田區的豪宅價值再次閃耀。

該項目開價如此進取亦不無理由，事關當年新地以109億元投得地皮，為歷來第三貴官地，每呎地價高達1.25萬元，而項目位於何文田半山，興建有難度，進一步推高項目成交價。市場普遍預期天鑄推售後，將成為區內樓價新指標，帶動樓價向上。

除天鑄外，長實發展的君柏亦將於短期內推售，嘉里及會德豐分別位於常樂街及常富街，已獲批建築圖則，未來亦為區內觸目大盤。屈指一數，加上港鐵尚未推出的何文田上蓋項目，預料10年內區內新盤勢增約4,500伙，成為未來數年九龍豪宅新盤集中地。

更令人期待的是，重出江湖的何文田，並非單食老本，隨着港鐵觀塘延線於2016年通車，何文田搖身一變成為港鐵沿線，叫價力大增。雖然買得起區內住宅的人士，多有香車代步，但怕塞車時有多一個交通選擇亦十分吸引。現在由何文田前往港島區，往往先要乘15分鐘乘小巴或巴士到油麻地，再轉乘地鐵，車程約半小時。通車後，何文田居民10分鐘即到中環，兼免除紅綠塞車之苦。

位於沙中線沿線 交通便利

而且，何文田還是未來沙中線的沿線車站，一下子匯聚兩鐵，交通極之方便。沙中線將由

大圍經鑽石山、馬頭圍、何文田、紅磡、會展至金鐘，不論北上或到港島，都可極速到位。預期大圍至紅磡段於2019年落成後，由何文田北上只需45分鐘；而紅磡至金鐘段亦將於2021通車，屆時過海只需5分鐘，租值大增，樓價自然亦水漲船高。

不過，刀無兩頭利，區內部分項目如天鑄及君柏將於明年入伙，但屆時區內基建尚未完成落成，並有多個地盤動土，相信新居入伙者於高價買入單位的同時，仍須忍受一輪塵土飛揚，以及數年鐵路未通的窘境。

大圍經鑽石山、馬頭圍、何文田、紅磡、會展至金鐘，不論北上或到港島，都可極速到位。預期大圍至紅磡段於2019年落成後，由何文田北上只需45分鐘；而紅磡至金鐘段亦將於2021通車，屆時過海只需5分鐘，租值大增，樓價自然亦水漲船高。



■港鐵何文田站快將通車。

■何文田名校林立。

■傳統豪宅區何文田，樓宇密度低，旺中帶靜。



何文田新盤小檔案

	項目	發展商	單位數量(伙)	位置	入伙日期
今年推售	天鑄一期	新地	256	佛光街23號	2016年9月
	君柏	長實及郭炳湘	228	亞皆老街2014號	2016年6月
	梨梨雅道3號	豐泰	67	亞皆老街116號	2015年10月
潛在供應	天鑄二期	新地	約290	佛光街23號	未知
	未命名	會德豐	約400	佛光街常富街交界	未知
	未命名	嘉里	約1,500	常樂街常富街交界	未知
	未命名	港鐵	約1,800	佛光街何文田站上蓋	未知

資料來源：市場消息 製表：記者 曾敏儀

具備各種優勢「無得輸」



■何文田生活配套完善，民生店舖多。

何文田區名列本港少數幾個傳統豪宅區之一，絕非浪得虛名。該區以住宅為主，卻被幾個全港最有名氣的商業區或熱鬧市集所包圍，包括油尖旺、紅磡、土瓜灣、九龍城等，真正做到「旺中帶靜」。更重要是該區地勢有山丘，住宅物業注定了「高人一等」，再加上生活配套完善，兼且名校林立，得天獨厚，只能說一句「無得輸」。

何文田區規劃得宜，區內住宅密度偏低，很多10層以下的低矮樓房，亦建有洋房別墅等，綠樹林蔭，街道寬闊，一派豪宅氣勢，難以想像由何文田步行至旺角鬧市只需十多分鐘。於香港這個擠逼的石屎森林裡，幽靜悠閒的何文田就如同清泉般，撫平城市人內心的煩悶，難怪該區能夠成為不少名人富豪的擇居之地。

鄰近鬧市 飲食選擇多



■何文田鄰近鬧市，區內餐廳有高級料理亦有平民餐廳，任君選擇。

雖然何文田貴為豪宅區，但亦因為鄰近鬧市，故區內餐廳既有高級料理，亦有平民餐廳，任君選擇。區內富豪聚居，不少都有飼養寵物，令該區出現了一條「寵物街」(勝利道)，相當特別。不過，該區交通配套一般，一直只有巴士代步，富豪出入則大多自備坐駕，因此自成一隅，但未來何文田站開通後，沙中線貫穿大江南北，該區交通優勢必有大躍進。

在家長眼中，何文田除了是豪宅區，更是孩子成龍成鳳的最佳跳板，因為該區位處的34校網，擁有多間名校，如擁有聯繫中學的陳瑞祺(喇沙)小學，其他小學還有拔萃男書院附屬小學、香港培正小學、協恩中學附屬小學、聖羅撒學校及馬頭涌官立小學等等，令人趨之若鶩。

中學方面，區內亦有多間傳統名校，如喇沙書院、九龍真光中學、瑪利諾修院學校(中學部)及民生書院等，不少家長不惜「孟母三遷」，以高昂價格承租或購入該區物業，為的只是讓子女能在該區入讀名校。



■區內不少居民有飼養寵物，令該區出現了一條「寵物街」(勝利道)。

天鑄 VS 君柏

發展商新地與長實今年激戰連場，本月更由將軍澳到何文田，本周新地旗下天鑄率先開價，每方呎均價為3.66萬元；長實旗下君柏雖仍待批預售同意書，但預期短期內將可推出，迎戰天鑄。市場把兩個樓盤視為競爭對手，兩盤均主打三、四房大單位，均於明年下半年入伙。

交通地勢天鑄略勝一籌

論地理位置，天鑄略勝一籌，位處何文田山坡的最高點，居高臨下，而且四周高樓大廈不多，並被綠化公園包圍，包括東何文田配水庫遊樂場及京士柏上配水庫遊樂場，相信未來的景觀相當開揚。

而君柏位於馬頭角亞皆老街，地勢較低，但環境同樣幽靜。

君柏環境幽靜購物便利

而交通方面，天鑄則明顯佔優，對正於同年落成的何文田站，名副其實一落樓就到地鐵站。相反，鄰近君柏的馬頭圍站屬沙中線沿線，需至2019年才落成，而連接至港島區的線段，更要至2021年才通車，幾年後才可享受鐵路之便。不過來往馬頭圍及各區的小巴及巴士網絡十分發達，交通算是理想，而且馬頭圍一帶較近鬧市，購物較方便。最關鍵一項是天鑄貴絕全區，尚未開價的君柏，市場預料未會跟隨定價，售價相對相宜。

樓市八卦陣
區仲德
風水命理開運師

何文田屬土 利火生金

九龍半島有九條龍脈南北伸延，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，筆架山是九龍半島龍脈之一，前朝秀麗，三面環水一面山。

大旺建築金融等行業

何文田位於全港中央位置，風水龍脈始於筆架山，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。該區亦屬於剛陽之地，五行屬「土」，大於從事火土行業，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、美容及建築業等相關工作的人士，「土可生金」，故此八運亦有利金融業、科技及保險相關人士。

丁財兩旺格局 地運大發

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。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及瀾啟峰等等新盤，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，至今仍未能納取吉氣，將來啟德區項目落成後，將此區的龍氣凝聚，造成該區另一條龍脈旺處之地，半山壹號才能「食正」其龍脈而發跡。

最近開價的天鑄，位處何文田半山位置，坐落佛光街的高處，具高高在上，呈現出眾山皆矮我獨高的感覺。以局勢而言，天鑄呈現出三足頂立之勢，極似三國時代蜀國劉、關、張三雄並立，居高臨下，飽覽維港景緻，納取遠洋海水，大發投資橫財。但要留意的是此屋苑觸犯「孤峰煞氣」，雖旺財，但丁弱，必需在背山位置放一石山以旺丁口為佳。

「山管人丁，水管財」，勝利道1號位於市區繁密之處，四方巒頭山水力弱，且零正神山水位置不合，先天健康運及財運均平平無奇。外鑿雖無山水可收，幸好城市氣聚，大旺事業求謀。大廈前方為單程行車路，直水無情，生氣難留。朱雀前方乃明堂生氣會聚之處，但過窄。縱使納得當元向星，氣運難聚而令財運欠佳。大廈後方為東鐵車站，交通雖便利，但背靠玄武方宜靜不宜動，因背方見動，恐怕健康運易受損。

按揭熱線
劉國圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

「新沙士」疑雲未衝擊樓市

今年第一季政府推出第七輪收緊按揭措施，一度凍結樓市購買力，按揭貸款亦出現短暫調整，第二季「北水南調」造就了財富效應，刺激豪宅市場成交，為樓市重添活力，按揭貸款逐步回升。不過在措施威力日漸消散同時，憂慮韓國「新沙士」疫情對樓市構成影響。不過，本港尚未發現疑似「新沙士」確診個案，樓市未受衝擊。

按揭數字全線回落

政府收緊按揭後，按揭數字已全線回落，雖然市場陸續有新盤推出，不過單靠新盤成交並未能撐起大市。根據金管局最新住宅按揭調查數據顯示4月份新申請按揭貸款宗數較3月份減少4.1%至10,007宗，期內新批按揭按揭貸款金額及宗數錄得227.67億元及6,690宗，按月分別急跌18.9%及18.2%，當中涉及一手按揭貸款額只得61.24億元，按月減少11.5%，至於二手按揭額跌幅更大，按月下跌22.3%至120.89億元。總結今年首4個月，新取用按揭貸款金額及宗數累計錄得872

億元及26,676宗，與去年同期的531億元及18,293宗比較，分別有64.1%及45.8%增長，至於今年首4個月新批按揭貸款金額更錄得1,078億元，較去年同期的718億元增加約五成，整體按揭市場表現，仍較去年同期優勝。

「新沙士」添不明朗因素

近日「新沙士」疑雲再度觸動市民神經。回顧2003年「沙士」，全年新取用按揭貸款額按年急跌近兩成，筆者認為，「新沙士」無疑為第三季樓市增添不明朗因素，甚至令全年交投表現反覆。不過港人汲取2003年處理「沙士」經驗，現時面對疫症的防護意識水平提升。其次，自金管局收緊按揭後，過度借貸問題隨之而減少，按揭比數遠遜於當年，今年4月份按揭比較進一步下調0.2個百分點至52.5%，更比2003年減少超過10個百分點，業主的負擔能力仍處約四成合理水平，因此即使市況逆轉，在現時低息環境之下，對樓市的抗跌力相對2003年明顯較高。