

紅磡何文田區新盤價量齊升

觀塘綫延綫通車效應 投資者入市比例急增

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、吳靜儀)港鐵觀塘綫延綫正式通車,新增黃埔及何文田站,令兩區對外交通網絡更方便,加上近月樓市氣氛向好,紅磡及何文田區新盤近月來成交顯著以倍數增加。8月至今兩個多月兩區四個新盤(包括皓畋、ONE HOMANTIN、維港·星岸及何文田山畔)共售出約579宗,估計成交總值逾80億元,比5月至7月合共只售出115伙急升4倍。而紅磡區多個二手屋苑投資者入市比例亦明顯由今年中佔約10%升至目前的30%,樓價更較5月份低位反覆累升約13%。

受惠於港鐵觀塘綫延綫即將通車,今年3月首度推售時銷情不佳的何文田區內兩個新盤皓畋及ONE HOMANTIN,8月以來交投明顯加快,合共售出約465伙,成交總值估計逾55億元,而紅磡維港·星岸及何文田山畔於期內亦售出約114伙,成交總值估計逾26億元。

交通改善 新盤銷情倍升

何文田一帶住宅發展將以豪宅為重心,區內曾先後誕生多幅「地王」,令未來三、四年落成有不少較具規模的新盤,縱然區內居住人士不少是有車一族,但多了一個港鐵站,對外交通始終較方便。

至於作為觀塘綫延綫總站的黃埔站所在紅磡區,更可大大改善交通網絡,此後來往黃埔及金鐘只需約15分鐘,較路面交通快半小時;何文田站更受惠沙中綫及觀塘綫延綫鐵路網,通車後前往中環金鐘商業核心區及啟德新發展區,車程只需約4分至6分鐘。

「超迷你則」吸引上車族

何文田及黃埔區內的逾四千伙新供應中,包括長實的紅磡維港·星岸、悅目及VIVA、永泰於紅磡何文田山畔、新地於何文田天鑄、嘉里於何文田皓畋、會德豐地產於何文田ONE HOMANTIN、恒地於何文田加多利軒及高銀於何文田常盛街項目等。大

部分新盤已推售中,為了吸納上車一族及投資者,部分新盤更有「超迷你則」,如何文田ONE HOMANTIN設有47伙一房戶,最細面積只有350方呎;皓畋亦提供最細361方呎一房戶,而加多利軒更有最細161方呎開放式單位。

發展商紛紛減價優惠變相加價

事實上,眼見通車有利入市信心,永泰地產更於上周公佈削減紅磡何文田山畔其中7個一房單位的「港鐵何文田站通車特別折扣」,由8%減至5%,優惠削減後總售價折扣將會由16%減少至13%。而紅磡維港·星岸於8月開始已分批削減優惠,變相加價。

黃光耀:何文田樓價看升10%

會德豐地產常務董事黃光耀指,港鐵何文田站通車效應,有助帶動區內樓價向上,預料何文田區樓價未來將上升10%。他指,旗下何文田ONE HOMANTIN近兩個月錄得超過170伙成交,相信是受港鐵站即將啟用所帶動,現時尚餘第六及第七座未推出,待何文田站通車後將落實加推時間表,將適度加價或削減優惠。他稱,在市場資金充足帶動下,料未來六個月樓價將穩步上揚,相信樓價仍有5%升幅。長實執行董事趙國雄相信,樓市會繼續熱鬧,年內樓價有機會升穿去年高位。

圖為黃埔港鐵站。
張偉民攝



紅磡及何文田區4新盤近半年成交對比

樓盤	5月至7月 售出單位	8月至10月22日 售出單位	變幅
紅磡維港·星岸	23伙	72伙	+213%
紅磡何文田山畔	18伙	42伙	+133%
何文田皓畋	42伙	267伙	+535%
何文田ONE HOMANTIN	32伙	198伙	+518%

製表: 記者 梁悅琴

何文田區新盤供應

樓盤	單位數目
天鑄	527伙*
皓畋	1,429伙*
ONE HOMANTIN	561伙*
加多利軒	250伙*
常盛街項目	約900伙

紅磡區新盤供應

維港·星岸	321伙*
何文田山畔	173伙*
VIVA	75伙*

*已開售 製表: 記者 梁悅琴

港鐵概念 區內屋苑升呢

何文田區內10月二手成交個案

屋苑	單位	實用面積(平方呎)	成交價(元)	呎價(元)
雅利德樺臺	高層F室	953	1,265萬	13,274
半山壹號2期	半山徑11號中層	1,592	2,460萬	15,452
勝利道1號	低層B室	455	18,000(租)	40
勝利道1號	高層B室	455	19,000(租)	42

製表: 記者 梁悅琴

紅磡區內10月二手成交個案

屋苑	單位	實用面積(平方呎)	成交價(元)	呎價(元)
黃埔花園	12期銀竹苑7座低層B室	729	(租)24,000	33
	3期翠楊苑4座高層F室	708	(租)22,500	29
	11期紫荊苑10座中層F室	639	880萬	13,722
	9期百合苑10座高層D室	852	795萬	11,229
	4期(IVA)海逸灣20座高層D室	851	(租)29,000	34
海逸豪園	3期悅濤灣12座高層C室	545	(租)18,500	34
	2期玉庭軒10座低層H室	609	910萬	14,943
	1期綠庭軒2座高層A室	827	1,328萬	16,058

製表: 記者 吳靜儀

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、吳靜儀)觀塘綫延綫站黃埔站啟用,區內不少屋苑迅即變成擁有港鐵上蓋物業概念,身價亦提升。區內數個指標屋苑,包括黃埔花園、黃埔新邨和海逸豪園等,單是上個月二手成交一共逾100宗,較平均每月約60宗增加逾60%。區內代理指,收租客入市比例亦由今年中佔約10%升至現時的30%。

黃埔區均價升逾8%

中原地產黃埔及海逸豪園區高級區域營業董事鮑志德表示,受惠於整體樓市暢旺及黃埔站通車的消息帶動下,黃埔一帶,無論一手或二手樓盤成交都較半年前活躍。他稱,由於交通將較便利,投資者入市比例由半年前約10%,明顯上升至近一兩個月的30%至35%,平均呎價亦有8%至12%的升幅,收租回報率為2.8至3.2厘。

中原地產黃埔第三分行經理程沛賢表示,黃埔站通車帶動區內二手交投氣氛,黃埔花園本月至今暫錄9宗成交,平均實用呎價13,670元,與今年初相比,呎價已累積錄得8.6%升幅。

美聯物業九龍區董事陳光明表示,九龍區第四季新盤供應重地外,本季焦點必為港鐵觀塘綫延綫通車,新總站黃埔站及何文田站於今日啟用,由於交通網絡更添完善,勢對區內物業帶來一定刺激作用。

資料顯示,今年第三季紅磡黃埔區8個指標二手屋苑註冊量錄得約233宗,較第二季的149宗大幅上升56%,並創8個季度的新高水平,預期隨着通車後區內二手交投可進一步趨旺。區內指標屋苑黃埔花園以9月份註冊個案計算的實用呎價逾1.3萬元水平,較5月份低位反覆累升約13%,走勢凌厲。

通車吸引區外租客

利嘉閣黃埔區高級區域董事林仲山表示,紅磡區內的二手缺盤價,成交較之前少,因為盤源少且價錢高,在通車的消息帶動下,將吸引較多區外租客,有利成交。

何文田區方面,利嘉閣何文田分區董事余成偉表示,區內的成交量較半年前明顯增加,但都以一手為主,二手則由於缺盤源,沒有大升幅。他認為,通車後的前景非常明朗,區內成交量有上升空間。

圖為黃埔新邨。
張偉民攝



圖為NAPA開放示範單位。
張偉民攝

NAPA收611票超額5.6倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤持續旺場,昨日一手盤共售出70伙,其中受惠港鐵何文田站及黃埔站今日通車,紅磡何文田山畔、何文田ONE HOMANTIN、皓畋、加多利軒都有成交,合共售出6伙。至於屯門NAPA昨日截票,合共收到611票,以今日推售92伙計,超額登記5.6倍。

形勢沽清新貨即加推

昨有成交的新盤,以有新單位推售的筲箕灣形銷情最好,售出33伙,並於昨晚加價2%加推70伙,同區香島亦售出1伙;同樣昨日有新單位推售的元朗朗屏8號,售出3伙。而馬鞍山香晴售出8伙。

此外,永泰地產發展銷售總監顏鳳表示,港鐵何文田站將於今天啟用,帶動成交,「何文田山畔」昨日再沽出2伙,包括1座5樓B室1房單位及1座27樓A室高層四房雙套連儲物室之裝修單位,實用面積分別為370及1,259平方呎,售價為864.444萬元及3,667.272萬元,成交呎價分別為23,363元及29,128元。

據悉,4房的買家為九龍區客戶,參觀現樓後欣賞四房開隔方正實用,而且鄰近快將啟用的何文田站,步行約3分鐘即達何文田站佛光街出口,約2分鐘車程便抵達油麻地站,交通快捷方便,升值潛力

高。加上項目質素優越,用料上乘,面迎開揚的翠綠山巒更令人心曠神怡,因而購入單位自住。而1房的買家則為投資者,相信鐵路帶動,收租回報率看高一線,故決定購入一房單位作長線收租之用。

至於屯門NAPA昨下午6時截票,可購入2至3伙的A組共收33個登記,而只購1伙的B組共收578個登記,其中13個代理登記。今日同步推售新盤還有將軍澳藍塘做合共363伙,今日先予員工及購買2至4伙的大手客(A組買家)揀樓,可供選購共239個單位,發展商將另外124個單位預留給B組買家,而B組買家於下周一才揀樓,由於很多預留給B組買家的單位取自首兩張價單,故此B組買家亦有機會選購呎價較低的單位。

雙寓收逾550票

豪宅盤亦有成交,資本策略於沙田九肚山峰麗坪道63號屋昨截標,最終以7,575.2萬元售出,實用面積2,685方呎,呎價28,213元。華懋於大潭的紅山半島昨亦售出1伙。香港興業銷售及事務助理總經理陳秀珍表示,屯門南岸雙寓截至昨日下午6時正,共錄得逾5,500參觀人次,及收到逾550份購樓意向登記,以首張價單50伙計,超額登記10倍,反映雙寓深受準買家歡迎。



永旺全新「AEON Style Stores」已於9月重開。
張偉民攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)觀塘綫延綫是由油麻地伸延至黃埔,途經何文田,來往黃埔站至油麻地站只需5分鐘車程,若果由何文田站至黃埔站,車程時間更短。然而,目前何文田區欠缺大型商場,通車後,車程少於5分鐘的黃埔區可以彌補不足,黃埔區內的零售商早已注意到此商機。

永旺重新裝修食晒兩區

永旺於今年5月中旬開始將黃埔綜合百貨店改裝為全新「AEON Style Stores」,並於9月重開,據悉除了因為之前的永旺百貨已開業近28年,要重新裝修一下外,另一個原因便是看準何文田區欠缺大型商場,通車後,相信可吸引到何文田區市民前來

購物,加大消費潛力。

黃埔新天地推三主題周

事實上,紅磡黃埔一帶以往對外交通不太方便,區內零售商主力吸區內客消費,如今有港鐵站,自然可以將目標客源擴展。集合多個時尚別致及簡約實用家居品牌於一室的黃埔新天地家居庭亦趁港鐵黃埔站今日開通,

加上近月區內樓市交投向好,即日起至11月11日舉行《好賞·家》活動,破格首次推出三大主題周:「收納好幫手」、「享受好生活」及「家居好別致」,新婚夫婦、快樂家庭屆時可便捷地一站式搜羅功能性的收納家品、有助舒壓安眠的寢具及梳化,以及提升家居氛圍的裝飾,築起令人每天愛回家的溫馨小窩。