

# 26個鐵路新盤蓄勢待發 逾1.7萬伙

## 必嘉坊擁3站3綫受矚目 啟德跑道區排隊上架

### 鐵路效應

全城期待的東鐵綫過海段終告通車，除一眾「鐵路迷」雀躍外，鐵路沿綫的新盤亦頗為振奮。最少26個待售或已開賣的新盤受惠通車效應，涉及逾1萬個單位蓄勢待發，其中恒地(00012)磨刀逾10年的紅磡巨型重建項目必嘉坊，食正3綫(黃埔站觀塘綫及紅磡站東鐵與西鐵綫)匯聚優勢，加上東鐵綫過海段通車的加持，項目勢成焦點，開價必成區內新指標；另已坐擁鐵路概念的供應糧倉啟德區及啟德跑道區，未來將有過萬伙供應將坐享其「乘」，兩者均成為今次通車大贏家。

大公報記者 梁穎賢



白石角計劃興建鐵路，Silicon Hill即時受惠。



必嘉坊(綠色建築物為第一期)可望下月登場，項目食正東鐵綫過海段效應，勢成焦點。



### 屯馬綫

### 白石角擬建車站 新地成贏家

頓成焦點

發展商於5月疫情放緩而奮起力追賣樓失地。今年繼續月月有樓賣的新地(00016)，部署6個新盤未來兩季傾巢而出，而大埔白石角Silicon Hill、何文田Prince Central及沙田瓏珀山2期，均受惠東鐵綫過海段通車。

景園第1至6座(不設第4座)，涵蓋開放式至3房間隔，另備地下連花園，及頂層連天台特色戶。單位實用面積介乎217至851方呎，標準戶佔整體約九成，合共設有12種戶型，包括開放式至3房間隔。預計關鍵日期為2024年2月底，樓花期約21個月。

#### Prince Central增通車優惠攬客

而位於何文田太子道西的Prince Central，非常接近旺角東站，1分鐘步程即達到旺角站相連的商場MOKO新世紀商場，經旺角站前往會展或金鐘區，只途經紅磡站，大大縮短交通時間，往返會展、灣仔、金鐘及中環一帶上班一族的住戶，可省卻時間在MOKO享受早餐。

該盤已為現樓，發展商趁現樓修改價單及加推全新價單，新增包括東鐵綫過海通車優惠在內的7%現金回贈，以加強戰鬥力。並已於剛過去周六推售16伙。

#### 瓏珀山最細943呎 標售應市

另同系沙田瓏珀山2期早於4月開始招標，項目本身鄰近東鐵綫，自然受惠東鐵綫過海通車。該盤全屬大單位，面積最細943方呎起，所以發展商傾向招標出售，截稿前售出6伙。

### 獲東鐵過海加持之新界區新盤

項目	單位總數	發展商
大埔白石角Silicon Hill第1期	576伙	新地
大埔白石角Silicon Hill第2A期	607伙	新地
大埔白石角Silicon Hill第2B期	688伙	新地
大埔露輝路林海山城	262伙	希慎夥香港興業
火炭星凱·堤岸	尚餘約500伙待售	中洲置業
沙田瓏珀山2期	尚餘約130伙待售	新地
大圍站頂柏傲莊III	近200伙待售	新世界
<b>總數</b>	<b>2963伙</b>	大公報記者梁穎賢製表

### 南港島綫

### 黃竹坑站兩期料年內應市

內需自給

港島綫金鐘站向來在鐵路網絡上扮演重要角色，是多條鐵路綫的轉乘站，其中於2016年底通車的南港島綫，亦需於金鐘站轉車，打通海洋公園、黃竹坑至鴨洲的經脈。但何以東鐵綫過海段未能令黃竹坑站上蓋的港島南岸新盤受惠呢？

因為黃竹坑本身已擁有港島區的地理優勢，住宅已定位是高檔豪宅；而東鐵過海段的意義是在於將新界東人流純粹地帶到港島區。黃竹坑站晉環及揚海兩盤已先後推出市場且銷售理想，買家多為南區客。

順帶一提，長實(01113)投得的港島南岸第3期項目有機會今年應市。項目提供約1200伙，是港島南岸共6期中規模最大；而嘉里(00683)夥信置(00083)及太古地產(01972)的第4期項目，亦有機會年內登場，項目提供約800伙，主打2房、3房等中大單位，大

單位會望海洋公園及南區壽臣山一帶開揚翠綠景致。新世界(00017)大圍站柏傲莊III，自去年7月公布因混凝土強度不足，須拆卸重建後，至今錄得198宗取消交易個案，以項目累售845伙計，佔逾23%，涉及成交總值逾32.5億元。

#### 火炭星凱·堤岸尚餘500多伙

但又無需過於悲觀。因為項目本身位於站頂，兼具備商場，基本配套不假外求，且擁東鐵過海段的便利，因此撻訂單位重推之時，價錢必具上升空間；更可預見沒有撻訂的買家，隨時可獲得交通便利及物業升值的雙倍獎勵。

至於中洲置業發展鄰近火炭站的星凱·堤岸，項目去年開賣至今已累售800多伙，目前尚餘500多伙待售。該盤夥拍地產代理進行軟銷推廣，並於剛過去周五進行全新一輪推售，以配合東鐵通車。

恒地過往一直在紅磡機利士南路、必嘉街、寶其利街等主要街道密密收購，經過逾10年整合得以修成正果，誕下必嘉坊項目。該項目坐落於港鐵紅磡站、何文田站及黃埔站等3個港鐵站之間，距離各站步程均約6至7分鐘，連接觀塘綫、東鐵綫及西鐵屯馬綫。適逢東鐵綫過海段已經通車，經紅磡站僅需2站即可抵達會展及金鐘區(站)，車程只需5分鐘及7分鐘，比起經紅磡過海要乘車往10至15分鐘，時間大幅縮減。

必嘉坊提供約16.8萬方呎商業樓面，賣點之一是包括一條長近1公里的「立體步行街」，將劃分四大主題區域，滿足住戶及區內居民休閒娛樂所需。必嘉坊以「城市綠洲」作整個園境規劃主題，創造出可持續發展的綠化生活空間。

#### 必嘉坊下月推第1期

由8個地盤組成的必嘉坊，橫跨紅磡機利士南路、寶其利街、黃埔街及必嘉街等主要街道。項目總樓面逾104萬方呎，包括87.5萬方呎住宅樓面及16.8萬方呎商業樓面。構思興建9座住宅大樓，提供約2800伙，將分3期發展，為區內近30年來最大規模的私人重建項目。整個必嘉坊項目預計於2027年全數落成。

值得留意，項目地契999年，是本港罕見的特長地契。項目第1期位於機利士南路38號，建有3幢住宅大廈，提供約1000個單位，主打1房及2房單位，最快下月登場。預計關鍵日期為2024年3月底，樓花期長約22個月。必嘉坊屬重建項目，無需預售樓花同意書，可隨時開售，當然仍要滿足一手銷售新例7日樓書、3日價單、3日銷售安排的三部曲。

市區對上一個大型重建項目為信置(00083)夥華置(00127)及市建局合作的觀塘凱匯，提供1999伙，當年開賣首批平均折實呎價1.7萬元，震撼市場，結果掀起全城搶購潮，而對上一批價單折實平均呎價已高達2.4萬元，3年升值40%。必嘉坊無論地利、位置、交通及社區配套更勝一籌，樓盤前景相當樂觀。

另一個受惠東鐵綫過海段通車的地區，相信是駁過屯馬綫與紅磡站站之隔的供應糧倉的啟德區，區內住客可乘坐屯門綫經東鐵綫紅磡站轉

車前往會展站及金鐘站，只需6至7個站，比未通車前可能要由尖沙咀步行至尖沙咀站再前往港島更大幅省時。

自特區政府銳意力拓起動東九龍計劃後，啟德已成供應領頭羊，區內每個新盤均是市場焦點，現時在市場發售中的新盤，尚有會地的MONACO系列、恒地(00012) THE HENLEY系列以及合景泰富(01813)及龍湖集團(00960)合作的尚·瑋濶等。

#### 啟德跑道11盤申預售

啟德區現有的新盤供應基本已全數推出市場，未來焦點將落在跑道區。事實上，中海外(00688)跑道區的維港1號已於去年7月率先打頭陣，銷情不俗。稍後將有海量新盤相繼登場。根據地政總署資料顯示，約11個項目已向當局申請預售樓同意書，涉及11490個單位，單位伙數超越沙田第一城，佔受惠通車單位總數的68%，有單單位伙數仍未計其他地盤如新地(00016)及長實(01113)等持有的地皮。

整個啟德發展區除主要骨幹的住宅外，尚有甲級商廈、酒店及體育園，是一個大型綜合發展區，發展模式與九龍站類同，故一直被喻為九龍站2.0，當整個發展區落成後，面貌將煥然一新，加上東鐵綫過海段的助攻，區內發展更加不容忽視。



### 啟德成為九龍新盤主要供應地區

項目	單位總數	發展商
啟德新九龍內地第6576號(4B區1號地盤)	1590伙	會地、恒地、中海外及新世界
啟德新九龍內地第6574號(4B區3號地盤)	1213伙	會地夥新世界及恒地等
啟德新九龍內地第6577號(4A區1號地盤)第1期	1017伙	嘉華夥會地及中海外
啟德新九龍內地第6554號第1期(4A區2號地盤)	635伙	中海外、恒地、九倉及嘉華
啟德新九龍內地第6554號第2期(4A區2號地盤)	511伙	中海外、恒地、九倉及嘉華
啟德新九龍內地第6554號第3期(4A區2號地盤)	405伙	中海外、恒地、九倉及嘉華
啟德新九龍內地第6554號第4期(4A區2號地盤)	509伙	中海外、恒地、九倉及嘉華
啟德新九龍內地第6552號(4C區2號地盤)	566伙	中海外、帝國、會地及恒地等
啟德新九龍內地第6553號(4C區1號地盤)	582伙	華潤置地夥保利置業
啟德協調道10號第1期	906伙	新地
啟德沐泰街8號	756伙	恒地
紅磡必嘉坊	3期共2800伙	恒地
何文田站1期	918伙	鷹君
何文田站2期	843伙	華懋
何文田Prince Central	101伙(剛過去周六推出首批16伙)	新地
何文田芳菲	尚餘約67伙待售	協成行
何文田VAU RESIDENCE	尚餘約100伙待售	萬科
何文田St. George's Mansions	尚餘約160伙待售	信置夥中電
九龍城瓏碧	尚餘約176伙待售	碧桂園
<b>總數</b>	<b>約13870伙(啟德佔8690伙*)</b>	大公報記者梁穎賢製表

\*號備註：啟德區申請預售近8690伙，若計及其他貨尾單位及未申請售樓紙的單位，將會接近1.5萬伙。