

四大名校網「平住」培育狀元

二手放盤量逾7200個 入場門檻低至300萬

近水樓台

疫情下，DSE（香港中學文憑試）在7月20日放榜，誕生8位狀元，他們大部分來自傳統名校。很多家長望子成龍，希望子女躋身狀元行列，於是認真考慮進「住」名校網，從小學開始鋪路，寄望一躍龍門，身價百倍。名校網樓價一向給人的印象是貴不可攀，其實豐儉由人，「四大名校網」不一定是高價樓，當中不乏平價樓選擇，部分單位售價更不足300萬元，還可選用新寬按揭借盡九成上車，繼而協助子女入讀心儀學校，「平住」培育狀元。中原地產住宅部整理名校網的今年下半年最新二手放盤行情，且看能否覓得最筍上車盤。

要數本港4大熱門小學校網，肯定非11、12、34及41校網莫屬，當區星級名校林立，不少家長買樓亦好，租樓亦好，買多間收租都好，總會把「4大名校網」物業放在入市排行榜首選，令名校區物業變得更有市。

參考中原地產的網上搵樓，「4大名校網」提供超過7200個二手放盤，當中西區「11校網」佔306個最多，其次是灣仔「12校網」佔213個，之後為何文田「34校網」的191個，九龍城「41校網」最少，僅43個。業主叫價方面，由299萬元至逾8億元不等，呎價3.43元至21萬元，適合不同人預算的家長。

大公報記者 連風

11校網樓價差距大 上車吼西營盤

11校網位處中西區，涵蓋中環、上環、西營盤、石塘咀、堅尼地城和山頂一帶，共有16所小學，是傳統名校網之一。中西區中學同樣名校雲集，如聖保羅男女中學、英皇書院及聖士提反女子中學等，所以中西區自古以來必然是家長選校的大熱校網。根據中原統計，11校網二手放盤中，逾四成供應來自西半山，銀碼主要為1000萬元以上的中高價樓，但區內亦有較平民化選擇，並集中堅尼地城、石塘咀及西營盤，不少更400萬元有找，但多為樓齡三、四十年舊樓。不嫌舊和面積較細的話，但求於名校網有個小天地，可考慮西營盤第三街榮華大廈中層B室，實用面積157方呎，樓齡約36年，現為1房間隔，業主叫價338萬元，貼近市價，是11校網目前叫價最低二手盤。

不講不知，11校網可能是全球樓價最貴的校網區。皆因隸屬同一校網的山頂區，亞洲新樓王一個又一個誕生，能夠在山頂購買豪宅，已成為身份象徵。

山頂現有17個二手放盤，推介2個山頂上車盤界各位，其中一間1億元有找，物業為加列山道瑞燕大廈低層C2室，實用面積

1197方呎，5房1套房間隔，叫價9380萬元，呎價78362元。瑞燕大廈屬山頂老牌豪宅，於1961年落成，不乏名人業主，英皇娛樂藝人管理部總監及唱片部總監霍汶希，2017年斥7280萬元購入大廈單位。

另外，柯士甸山道山頂花園一個實用面積2475方呎3房雙套房大宅，叫價1億元。



▲山頂區列入11校網，可能是全球樓價最貴的校網區。

11校網二手放盤

單位	實用面積(方呎)	間隔	叫價(元)	呎價(元)	樓齡(年)
山頂瑞燕大廈低層C2室	1197	5房1套	9380萬	78362	61
西營盤榮華大廈中層B室	157	1房	338萬	21528	36
中環荷李活道227號中層	277	開放式	350萬	12365	63
堅尼地城青蓮臺3號E室	286	2房	378萬	13216	43
西半山樂欣大廈低層C室	266	1房	550萬	20677	35
西營盤翰林峰3座低層D室	199	開放式	578萬	29045	2
西營盤臻苑低層J室	221	開放式	590萬	26696	4

附近學校(部分)：

嘉諾撒聖心學校、新會商會學校、英皇書院同學會小學、英皇書院同學會小學第二校、聖公會聖馬太小學、聖公會呂明才紀念小學、聖嘉祿學校、聖公會聖彼得小學、聖士提反女子中學附屬小學、聖公會基恩小學、天主教總堂區學校

12校網新樓少 灣仔成尋寶熱點

12校網二手放盤

單位	實用面積(方呎)	間隔	叫價(元)	呎價(元)	樓齡(年)
灣仔康富大廈高層A室	145	開放式	340萬	23448	37
大坑金樂居低層C室	159	開放式	408萬	25600	23
跑馬地萬俊花園低層B室	203	開放式	410萬	20197	33
天后金山閣低層A室	180	開放式	430萬	23888	29
銅鑼灣泰港大廈低層G室	294	2房	440萬	14965	55
銅鑼灣美漢大廈高層P室	308	2房	500萬	16233	55
跑馬地樂景園中層B室	2583	5房1套	1.39億	53770	27
東半山曉廬中層A室	2739	3房3套	1.58億	57685	19

附近學校(部分)：

軒尼詩道官立小學(灣仔)、軒尼詩道官立小學(銅鑼灣)、佛教黃焯菴小學、寶覺小學、保良局金銀業貿易場張凝文學校、聖公會聖雅各小學、聖若瑟小學、聖保祿天主教小學



▲請匯為灣仔半新盤，目前有逾70個二手放盤。

12校網的灣仔同樣是傳統名校區，涵蓋灣仔、銅鑼灣、跑馬地、大坑、渣甸山、掃桿埔、筆輝台、東山台、勵德邨、玫瑰新邨、松柏新邨、柏景台及金龍台。網內熱門小學有聖若瑟小學、嘉諾撒聖方濟各學校及瑪利曼小學等。12校網二手放盤，主要集中灣仔一帶，提供718個放盤，由於毗鄰多個港鐵站，衣食住行方便，加上不乏平民化選擇，深受家長歡迎。現時12校網最平一個放盤亦是位於灣仔區，為康富大廈高層A室，實用面積145方呎，價錢340萬元。

如預算較多，灣仔1000萬元以下的選擇多的是，七球已經買到間有600方呎的3房單位。樓齡半世紀的灣仔駱克道414至430號偉德大廈，位置方便，鄰近銅鑼灣時代廣場，現有1伙低層戶放盤，叫價720萬元，單位實用面積600方呎，屬3房間隔。

想在灣仔住新少而有規模的屋苑，灣仔的請匯向來是不少用家及投資者首選，現有逾70個二手放盤，開放式入場費850萬元、1房入場費1090萬元、2房入場費1500萬元、3房入場費3900萬元。

41校網豪宅主導 納米樓成另類選擇

要數九龍區的名校網，不得不提41校網，是本港其中一個最受家長歡迎的焦點名校區，亦是九龍區傳統名校雲集之地，包括喇沙小學、拔萃小學及瑪利諾修院學校(小學部)等多家傳統名校林立。小學41校網覆蓋九龍城、九龍塘、筆架山道、廣播道、美東邨及曉譽。網內以大單位供應為主，3房或以上單位的二手放盤量，現有近280個，佔全區放盤量逾六成，並集中九龍塘一帶，適合住慣大單位人士。

九龍塘是香港數一數二的傳統豪宅區，較有名氣的大型屋苑有碧華花園、根德閣、畢架山一號及賢文禮士等。當中毗鄰瑪利諾修院學校及喇沙小學的根德閣，現有7伙二手放盤，入場費1700萬元起。

前身為港台教育電視大樓的九龍塘廣播道79號住宅地皮，去年由麗新發展以逾16億元投得，令廣播道再成樓市焦點。昔日有「五台山」之稱的廣播道，環境清幽，並以老牌豪宅屋苑為主，樓價相對低水。廣播道現有約130個二手放盤，實能闖入場費最

低，2房770萬元有交易。

九龍塘豪宅一般普羅大眾難以負擔，想以較低門檻進駐41校網，將目光移過少少的九龍城也有選擇，樓價卻平一大截。如入伙3年的啟德道55號AVA 55，提供88伙，戶型由開放式至2房，現有16個二手放盤，開放式入場費390萬元，是目前41校網唯一400萬元內選擇。



▲畢架山一號是41校網內熱門選擇之一的物業。

41校網二手放盤

單位	實用面積(方呎)	間隔	叫價(元)	呎價(元)	樓齡(年)
九龍城AVA 55中層B室	166	開放式	390萬	23493	3
九龍城曉譽中層C室	182	開放式	398萬	21868	7
九龍塘百美花園低層A2室	496	2房	850萬	17137	45
九龍塘寶能閣2座低層D室	440	2房	825萬	18750	46
九龍塘畢架山一號1期2座低層B室	2073	4房1套	1.08億	52098	18
九龍塘新德園48座洋房	2375	4房4套	7000萬	29473	39

附近學校(部分)：

拔萃小學、喇沙小學、九龍塘官立小學、瑪利諾修院學校(小學部)、耀山學校、華德學校、嘉諾撒聖家學校、嘉諾撒聖家學校(九龍塘)、黃大仙官立小學

34校網受惠啟德發展 供應源源不絕

34校網二手放盤

單位	實用面積(方呎)	間隔	叫價(元)	呎價(元)	樓齡(年)
何文田冠嘉苑高層11室	211	開放式	270萬(未補地價)	12796	22
何文田冠輝苑高層閣高層4室	287	開放式	378萬(未補地價)	13170	23
啟德1號2座高層H室	376	1房	800萬	21276	5
土瓜灣翔龍灣2座低層A室	360	2房	698萬	19388	15
啟德龍譽1A座低層C室	245	開放式	590萬	24081	3
土瓜灣DOWNTOWN 38低層F室	301	開放式	660萬	21926	3

附近學校(部分)：

九龍婦女福利會李炳紀念學校、陳瑞祺(喇沙)小學、中華基督教會灣仔堂基道小學(九龍城)、聖公會聖匠小學、基督教香港信義會紅磡信義學校、協恩中學附屬小學、聖公會牧愛小學

34校網是橫跨九龍東南部至九龍西，覆蓋何文田、土瓜灣、馬頭角和啟德新發展區一帶，也是4大名校網之一。

啟德新區近年有不少新盤落成，佔盡小學34校網及屬九龍城區中學校網地利，有不少家長為此而來。啟德現有約350個二手放盤，包括天



▲被喻為九龍站2.0的啟德區，除佔盡鐵路沿線地理優勢外，更坐擁34校網。

寰、啟德1號、OASIS KAI TAK、嘉峯匯、嘉匯、龍譽及尚·肆濶，開放式最平525萬元起、1房750萬元起、2房1000萬元起、3房1400萬元，以及4房以上單位約3000萬元起。

若覺得啟德樓價偏貴，可留意毗鄰土瓜灣一帶舊樓。34校網內目前最平一間二手放盤，雖然講個名未必有人識，樓齡頗高，勝在價錢取勝，亦毗鄰港鐵站，距離土瓜灣站約7分鐘路程，具交通優勢。這個平絕34校網的上車盤，是馬頭角馬頭涌道36號、57年樓齡的僑榮大廈中層戶，實用面積228方呎，2房間隔，業主叫價299萬元，呎價13114元。