# 大變天蓄勢待發 高收入家庭佔全港首位

# 港島東樓價動力強勁

港島東鰂魚涌的太古城一直被譽為「樓市探熱針」，憑着優越位置、大型商場、完善社區配套等優勢，多年來均成為投資者及用家的熱捧對象，回歸 15 年來屋苑之造價一直成為全港二手屋苑的重要指標，9 月份平均成交呎價為 10,811 元，較 2003 年的低位 2,758 元，反彈近 3 倍，跑贏大市升幅。



港島東在未來數年將有多個重建項目「上馬」，料會為區內樓價帶來強大升值動力。圖中為港島東頭屋苑太古城。

太古城提供逾 1.2 萬個單位，建築面積由 585 至 1,237 平方呎，間隔多元化，一直以來吸引着不同客源入市。1997 年樓市高峰期時，太古城的投資者佔買家比例 50% 以上，當中 3 至 4 成屬短炒投機，炒賣情況十分普遍。

區域聯席董事邱鵬（Alex）指出，當年全港樓市均有短炒投機者，即使是位置稍遜的杏花邨也吸引了不少炒家。「記得有個炒家打電話向同事問盤，查詢杏花邨有多少個 990 呎向東的優質海景單位在放盤。當時同事謂有 3 個，並問他想買哪一個，結果對方想也不想就全買下 3 個，可見當年炒風之盛。」

## 用家支持　全面收復97年後失地

然而，1997 年底爆發金融風暴後，太古城樓價跌勢一直持續至 2003 年中，平均呎價由當時最高位的 8,458 元，下跌至最低的 2,758 元，累積跌幅達 67%。2003 年沙氏疫潮過後，太古城的樓價亦隨大市拾級而上，至去年 9 月屋苑整體平均呎價更衝破萬元大關，至今年 9 月最新呎價報 10,811 元，較最低位上升達 290%！

以太古城面積 675 平方呎的「兩房則王」單位為例，1997 年 9 月金星閣 11 樓 A 室，以 581 萬元易手；同類單位於 2003 年，金星閣 6 樓 E 室，造價為 165 萬元，呎價僅 2,444 元；到今年 9 月中，金星閣 26 樓 A 室以 800.9 萬元易手，呎價逾 1.18 萬元。

Alex 強調，太古城 9 月份的樓價雖較 1997 年高峰期高出近 30%，但是現時市場以用家為主，且供樓息率超低，市民的持貨能力較強，所以樓市相對 1997 年更健康。「尤記得 1997 年供樓利息逾 10 厘，以太古城一個 1,237 呎單位為例，當時造價約 1,200 萬元，做 8 成按揭的話，每月供款約 10 萬元！」

除了樓價衝破 1997 年的高位外，他更指出，近期太古城的租金升幅驚人，對樓價也有一定支持。同樣以 675 平方呎的「則王」單位為例，金山閣低層 C 室，近期以月租 2.1 萬元租出，呎租 31 元；同類單位 5 月份時租金約 1.55 萬元，短短 4 個月間租金已勁升 35%，雖然前者有頗佳裝修，兩個單位不能直接比較，但升幅肯定吸引，故能招徠長綫投資者入市。

## 新盤入伙 帶動東區換樓潮

邱鵬表示，港島東的多個龍頭屋苑，如太古城、康怡花園等，其中一個賣點是間隔多元化，所以早些年的換樓活動都主要是圍繞着此兩大屋苑，但是在 2003 至 2008 年間，區內有多個新屋苑推售及落成，例如逸樺園、嘉亨灣等，這些新屋苑享設施齊全的會所，且有相當比例的單位有開揚海景，因而刺激東區新一輪的換樓潮，例如日韓籍租客轉租嘉亨灣等新屋苑，更吸引不少外區投資者大手掃入嘉亨灣單位。這些新盤的熱賣，也成為東區樓價回升的重要動力。

## 重建項目陸續有來

分析到未來的樓價走勢，Alex 認為，太古城、康怡花園等龍頭屋苑的市況，仍是市場重要指標。其次，港島東未來數年有多個重建項目「上馬」，相信會為區內樓價帶來強大升值動力，例如房協於筲箕灣的南安街項目提供逾 200 伙；新地於同區的工廠街、教堂里也有重建項目；南豐的柴灣道靄寧苑重建項目，將發展為豪宅屋苑。其他發展商如太古、恒地等亦積極收購鰂魚涌一帶的舊樓，港島東可謂生機處處，樓價有力再上。

他又補充道，港島東的居民購買力充沛，按人口普查資料，在 2011 年人口有 58 萬，是全港 18 個分區中第 3 高，最重要是月入逾 6 萬元的高收入家庭，由 1996 年的 19,966 戶，急增至 2011 年的 34,935 戶，數目為全港之冠，可見區內有強勁購買力。




邱鵬
Alex Yau
區域聯席董事

## 區內熱門屋苑




太古城的保養質素向來受用家及市場稱許，亦為其樓價提供一定的支持力。

### 推介1：太古城

675 平方呎的兩房則王單位，其中一間睡房之面積逾 100 平方呎，加上無走廊位兼無窗台，故可改為三房，所以此類單位在市場的流通性頗大，升值潛力亦看高一綫，近期平均成交呎價約 10,500 元。另一換樓熱選的 843 平方呎三房單位，主人套房廣達 130 平方呎，加上長方形客飯廳，單位空間可媲美新樓的 1,000 平方呎單位，但向來放盤量少，9 月底隋宮閣一中層 H 單位以 999 萬元成交，呎價為 11,851 元。



如欲進駐港島東的大型屋苑，以樓價而言，南豐新邨就是箇中首選的「入門版」。

### 推介2：南豐新邨

雖然有相當樓齡，但交投仍十分活躍，深受用家歡迎，兩房的 474 平方呎單位，以及三房的 627 與 692 平方呎單位，皆是港島東屋苑式物業的「入門之選」。最近兩房單位入場價約 420 萬，三房則分別為約 530 萬及 570 萬元。



嘉亨灣的大型住客會所 Club@Sea，廣達 13 萬平方呎，提供逾 70 項有動有靜的玩樂設施。

### 推介3：嘉亨灣

屬港島東樓齡最輕的屋苑式物業，提供由 1 房至 4 房間隔，而 1,500 餘平方呎之單位更屬港島東最大面積的分層單位；近半單位享優美海景，加上擁有大型豪華會所，吸引了不少外籍租客擇居，亦很受長綫投資者歡迎，近期平均成交呎價約 11,000 元，租金呎租約 35 元。

**查詢熱線：9015 3433**

(廣告)

### 太古城樓價走勢




*9月份數字，並為臨時數字
鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況
資料來源：土地註冊處及美聯物業資料研究部




美聯物業 MIDLAND REALTY Founded in 1973
香港聯交所上市公司(1200)成員
www.midland.com.hk

| 太古城 2568 5115 · 2567 1862 2922 7199 · 2811 9299 | | | | 嘉亨灣·鯉景灣·逸濤灣 2967 6668 · 2567 1879 2560 0687 | | | | 康怡·鰂魚涌 25690680 · 25616000 25690333 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 興安閣 | 高安閣 | 順安閣 | 耀星閣 | 嘉亨灣 | 嘉亨灣 | 嘉亨灣 | 嘉亨灣 | 康怡花園 | 康怡花園 | 康怡花園 | 康怡花園 |
| 675'<br>東南園景<br>738萬 | 675'<br>特色東南連天台<br>838萬 | 675'<br>清靜內園<br>720萬 | 600'<br>上車首選<br>650萬 | 688'<br>內園池景<br>680萬 | 639'<br>維港海景<br>780萬 | 928'<br>正東三房<br>1080萬 | 1032'<br>郵輪海景<br>1280萬 | 844'<br>中康至筍<br>780萬 | 1027'<br>實用極高<br>1050萬 | 921'<br>罕有複式<br>1050萬 | 642'<br>清靜內園<br>530萬 |
| 建安閣 | 東山閣 | 漢宮閣 | 恒天閣 | 鯉景灣 | 鯉景灣 | 鯉景灣 | 鯉景灣 | 康怡花園 | 康怡花園 | 康怡花園 | 康怡花園 |
| 600'<br>方便清靜<br>600萬 | 802'<br>平絕全城<br>750萬 | 800'<br>交通方便<br>853萬 | 688'<br>全城最平<br>750萬 | 508'<br>上車首選<br>510萬 | 577'<br>二房少海<br>540萬 | 625'<br>園景清靜<br>580萬 | 884'<br>巨廳全海<br>988萬 | 858'<br>上康有匙<br>810萬 | 583'<br>交吉方便<br>515萬 | 620'<br>園景清靜<br>588萬 | 680'<br>高層靚景<br>660萬 |
| 景天閣 | 南海閣 | 春櫻閣 | 海棠閣 | 逸濤灣 | 逸濤灣 | 逸濤灣 | 逸濤灣 | 南豐新村 | 柏蕙苑 | 康景花園 | 康蕙花園 |
| 756'<br>清靜內園<br>850萬 | 597'<br>東南泳池<br>638萬 | 1237'<br>開揚全海<br>1650萬 | 2374'<br>優質雙連<br>3650萬 | 760'<br>投資鐵約<br>740萬 | 984'<br>海景交吉<br>1180萬 | 1017'<br>正東四房<br>1200萬 | 1118'<br>太古則王<br>1480萬 | 474'<br>有匙引看<br>460萬 | 791'<br>靚裝套房<br>840萬 | 852'<br>開揚山景<br>685萬 | 675'<br>高層三房<br>598萬 |

| 杏花邨 2896 6892 | | | | 藍灣半島 2505 0909 | | | | 筲箕灣·西灣河 2884 3111 · 2922 7890 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 583'<br>最後機會<br>478萬 | 665'<br>東南三房<br>575萬 | 1174'<br>罕有複式<br>1100萬 | 677'<br>高層有匙<br>620萬 | 659'<br>開揚山景<br>500萬 | 872'<br>實用靚則<br>700萬 | 836'<br>最平三房<br>600萬 | 1035'<br>正東全海<br>880萬 | 碧麗閣 | 麗東海景豪苑 | 愛秩序樓 | 筲箕灣廣場 |
| | | | | | | | | 388'<br>實用抵住<br>280萬 | 673'<br>則皇豪裝<br>575萬 | 465'<br>用家之選<br>303萬 | 484'<br>平台靚則<br>400萬 |
| 745'<br>全海樓皇<br>710萬 | 583'<br>獨家新裝<br>545萬 | 970'<br>全海四房<br>1050萬 | 766'<br>有匙引看<br>650萬 | 1147'<br>正東全海<br>960萬 | 1180'<br>全海靚則<br>980萬 | 1207'<br>特色全海<br>1250萬 | 644'<br>東南海景<br>16.5K | 東旺樓 | 協和大廈 | 麗東海景豪苑 | 君悅軒 |
| | | | | | | | | 427'<br>上車首選<br>355萬 | 510'<br>高層山景<br>380萬 | 813'<br>優越三房<br>680萬 | 660'<br>新樓兩房<br>528萬 |
| 598'<br>二房則皇<br>550萬 | 838'<br>單邊全海<br>900萬 | 647'<br>一閃即逝<br>515萬 | 779'<br>全新裝修<br>830萬 | 869'<br>維港海景<br>19K | 935'<br>實用四房<br>25K | 1067'<br>維港靚則<br>16.5K | 1147'<br>特色單位<br>29K | 麗東海景豪苑 | 恆昌閣 | 東豪大廈 | 君悅軒 |
| | | | | | | | | 850'<br>三房全海<br>688萬 | 505'<br>高層山景<br>360萬 | 340'<br>一房企理<br>288萬 | 930'<br>地標樓皇<br>730萬 |

* 本廣告 / 宣傳資料內載列的相片、圖像、繪圖或素描顯示的純屬畫家對該發展地盤之想像感覺，有關圖片並非按照比例繪畫或 / 及可能經過電腦圖像修飾處理。準買家如欲了解本發展項目的詳情，請參閱售樓說明書。發展商亦建議買方到該發展地盤作實地考察，以便取對該發展地盤以及其周圍地區的公共設施及環境較佳的了解。

美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982