

經歷起伏與逆境 見證眾多售樓先河

西九龍飛上枝頭變鳳凰

西九龍可說是最能反映香港回歸 15 年以來樓市走勢實況的地區之一，隨著啟德舊機場遷移，香港基建重心西移，西區海底隧道、三號幹綫、港鐵東涌綫等大型基建為西九龍樓市注入強勁養分，區內樓市可算是最快走出 1997 金融風暴陰霾的地區，並造就無數百萬富翁甚至千萬富翁，名副其實是經歷樓市滄桑的鳳凰。

美聯物業區域聯席董事陳瑞香轄下的西九龍包括油麻地窩打老道至長沙灣荔實路一帶。當年西九龍大部分的新盤是在 1998 年後才推售的，故受 1997 年金融風暴衝擊相對較細，反而 2003 年的沙氏期就對區內打工階層帶來極大衝擊。

沙氏疫潮來襲 打工階層最受壓

「1997 年前的西九龍區樓市，主要以細價樓及舊樓為主，深水埗的美居中心、美寧中心是那時較大型的屋苑，它們的細價單位吸引了不少炒家進駐。美居中心一個 393 平方呎、望街景的單位，高峰期售價逾 200 萬元。」於 1984 年已在西九龍打拼的區域聯席董事陳瑞香（Janny），可說是此區的樓市專家。她指出，當年區內細價樓市場，投資者約佔 40%，樓價急跌後持重貨的炒家，便被淘汰出市場。

她又表示，早年西九龍的買家大部分為打工階層，要花較長時間來儲錢才能購入一個「袖珍」單位，2003 年沙氏來襲，對這群打工階層衝擊最大。「沙氏爆發後，區內好多打工仔，尤其是從事飲食行業的，失業情況嚴重。有個美居中心的小家庭，1997 年以 200 萬元購入一個細單位，2003 年先是妻子失業，兩夫婦天天到地產代理那兒，希望代理盡快替他們賣樓，數月後丈夫也失業，當時美居中心細單位跌穿 100 萬元，結果兩夫婦被逼申請破產。」



低潮逆境過後 誕生無數百萬富翁

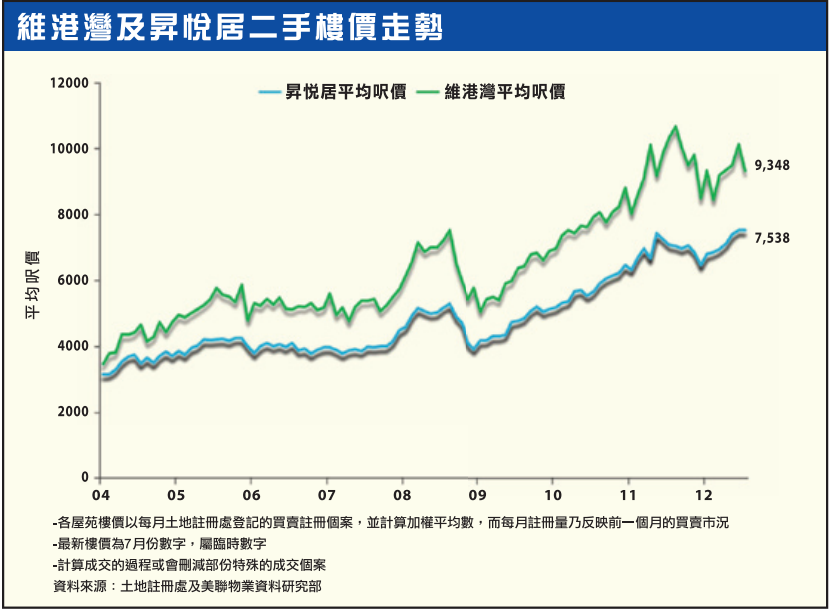
回歸 15 年以來，西九龍可算是最多具規模新盤推售的地區，先是 1998 年底的港鐵奧運站維港灣，繼有柏景灣及帝柏海灣等，當年維港灣開售的呎價約 4,000 餘元；再而是 2002 至 2004 年間推出的西九四小龍（泓景臺、昇悅居、宇晴軒及碧海藍天），以及大角咀的港灣豪庭等等，呎價由約 3,000 元起。至近年開售的帝峯・皇殿、瓏璽等，呎價突破 1.2 萬元，帶動全區樓價向好。

「現時西九四小龍的二手平均呎價約 7,500 元，若一手業主持貨至今，即是為市場造就無數百萬富翁。而奧運站區內的二手樓價升幅更明顯，現時平均呎價介乎 9,000 至 10,000 元，一手業主持貨至今，更是成為千萬富翁。」

深水埗喜雅 創「港人港樓」先河

西九龍一直被視為發展商的福地，市場曾有一句名言：「得西九，得天下」，是形容發展商熱切染指西九龍的新盤市場。事實上，過去 15 年發展商在西九龍的競爭也開創了不少售樓先河，例如港灣豪庭推出一口價形式賣樓，又提供回購保證；宇晴軒推售時則提供一、二按免息免供等；及至近年，一眾內地客湧入西九龍，發展商推盤前又紛紛到內地進行路演吸客，均是引領市場發展。

不過，近期最為人津津樂道的，就是房協早前推售的深水埗喜雅，對象只限香港人，但是憑藉高實用率及實而不華的風



據統計，奧運站 9 個屋苑及西九四小龍 4 個屋苑，合共提供逾 20,400 個住宅單位，前者佔約 11,600 個，後者有約 8,800 個。左為奧運站一帶之住宅樓盤，右是西九四小龍的宇晴軒（圖右）、昇悅居（中）及泓景臺。

（註：奧運站 9 個屋苑計有：維港灣、柏景灣、帝柏海灣、君匯港、浪澄灣、一號銀海、帝峯・皇殿、凱帆軒及海桃灣。西九四小龍除上述 3 個屋苑外，還包括碧海藍天）

格，贏得無數買家認同，真實地反映出用家的置業心態，便是實用為先。

優勢持續升級 西九樓價繼續看漲

對於未來西九龍區的樓價走勢，陳瑞香認為，現時奧運站一帶的樓價與九龍站仍有一段差距，但前者也受惠於廣深港高速鐵路，在「高鐵效應」帶動下，升值潛力不可小覷。加上區內社區配套齊全，例如有大型購物商場，且愈來愈完善，更能增強抗跌力。

至於西九四小龍方面，Janny 則認為是個實惠型的地區，現時一個 600 餘呎的兩房單位，月租 1.7 萬元，回報可有 4 厘，屬自住投資兩皆宜之選。



陳瑞香 Janny Chan 區域聯席董事

區內熱門屋苑

居西九四小龍之列的碧海藍天，因景觀較開揚，故吸引了不少外籍人士入住。

毗鄰港鐵長沙灣站的全新精品豪宅「寓・式捌」，剛在本月初入伙。

瓏璽正處收樓階段，早前發展商開放會所 Club Vendome 予傳媒參觀，圖為享有海景並綴以華麗水晶燈的室內泳池。

推介1：碧海藍天

此獨家放盤位處高層，屬 664 平方呎、兩房間隔，享前後無阻的開揚內園景，視野更可遠眺至曼克頓山，叫價 518 萬元。近期屋苑的平均成交呎價約 7,800 元，例如 1 座 38 樓 C 室同屬 664 平方呎之單位，成交價為 510 萬元，而這個推介盤更附有靚裝修，增添吸引力。

推介2：寓・式捌

華懋集團旗下全新精品豪宅，因前方為低矮的學校，故坐擁遠至港鐵南昌站一帶的開揚海景。物業享有住客會所，且信步即達毗鄰的港鐵長沙灣站，現時尚有少量一手餘貨，包括 2 房、3 房間隔，以及兩個頂層複式單位，以此批餘貨計，入場呎價約 8,500 餘元，欲購買交通便捷，又享會所的全新樓盤，可加以考慮。

推介3：瓏璽

剛進行收樓的奧運站最新指標豪宅，頂尖優越的質素、尊貴的上落客區、瑰麗的大堂，以及氣派非凡的豪華會所等，都盡顯極致豪宅風範。推介的第 8 座高層 C 單位，約 1,600 平方呎，為 4 房雙套房另工人房之大戶式間隔，賞覽避風塘海景，叫價 2,510 萬元，為現時同類單位的最低叫價，其他更低層的同類呎數與間隔之單位，叫價也要 2,700 萬元。

查詢熱線：9040-3273



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

奧運站				港灣豪庭				四小龍			
2928 8338・2928 4428 2928 4848・2928 3188・2175 6313				2928 8188・2928 4288 2928 3313・2928 4300・2928 4188				2928 3328・2928 3318 2928 3663・3165 1888・2928 3133			
瓏璽 1140呎 慘蝕離場 1480萬		帝峯・皇殿 1005呎 罕有放盤 1200萬		港灣豪庭 778呎 有匙即看 625萬		君匯港 617呎 居屋價錢 570萬		宇晴軒 1329呎 維港海景 1240萬		碧海藍天 662呎 兩房豪裝 523萬	
瓏璽 1605呎 業主割愛 2700萬	瓏璽 1123呎 把握良機 1480萬	帝峯・皇殿 1456呎 珍貴四房 1900萬	帝峯・皇殿 698呎 投資首選 1000萬	港灣豪庭 504呎 開揚山景 395萬	港灣豪庭 595呎 四正實用 420萬	形品・星寓 421呎 上車精選 400萬	形品・星寓 955呎 西南三房 1200萬	宇晴軒 759呎 三房內園 598萬	宇晴軒 635呎 高層內園 490萬	碧海藍天 679呎 實用兩房 505萬	碧海藍天 783呎 罕有三房 578萬
一號銀海 1006呎 東南海景 1600萬	一號銀海 897呎 間格四正 1100萬	君匯港 1101呎 內園三房 1400萬	君匯港 617呎 兩房入場 530萬	維港灣 1272呎+618呎天台 罕有複式 1800萬	維港灣 641呎 兩房實用 560萬	海桃灣 836呎 前後對流 990萬	海桃灣 685呎 開揚小海 668萬	昇悅居 807呎 三房內園 672萬	昇悅居 643呎 池景內園 499萬	星匯居 733呎 有匙引看 475萬	星匯居 990呎 正南露台 810萬
帝柏海灣 1345呎 單邊海景 1550萬	帝柏海灣 818呎 換樓首選 900萬	柏景灣 653呎 兩房有匙 650萬	柏景灣 982呎 內園清靜 1000萬	浪澄灣 744呎 高層海景 740萬	浪澄灣 728呎 實用率高 690萬	凱帆軒 616呎 私隱極高 550萬	凱帆軒 633呎 池海相暉 680萬	泓景臺 906呎 最後機會 750萬	泓景臺 666呎 開揚遠景 480萬	時尚華庭 406呎 上車首選 258萬	金濤閣 438呎 罕有放盤 248萬

* 本廣告/宣傳資料內載列的照片、圖像、繪圖或表格顯示的純屬畫家對該發展地盤之想像感圖。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。發展商建議買方到該發展地盤作實地考察，以獲取對該發展地盤以及其毗鄰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