



追擊鐵路盤 (一)

受疫情影響，去年不少新盤押後推出，導致今年市場大量新盤積壓待售，其中港鐵項目為供應大戶。細數一下，港鐵今年將有多達7個項目推出市場，涉及11個樓盤共13,133伙。其中港島及九龍兩個項目最為貴重，分別位於何文田站及黃竹坑站，合共4,300伙。當中較快登場的為黃竹坑站港島南岸1期「晉環」，消息指該盤將在本季開賣，涉及800伙。有意入市鐵路盤的讀者，不妨參考本期《置業安居》。

圖/文：香港文匯報記者 顏倫樂

今年七大鐵路盤整裝待發

港九兩大項目最受捧

按相關項目的建設進度，今年有7個鐵路項目共11個樓盤可望推售，包括日出康城的10期及11期項目共2,773伙；黃竹坑站1、2及3期項目共2,600伙；錦上路站一期2,200伙；天榮站1,938伙；何文田站1及2期共1,700伙；元朗站南1,030伙；及大圍站柏傲莊III 892伙，壓倒各大發展商成為最大的供盤來源。



內樓價紀錄，銷售反應有望媲美大圍站柏傲莊。由於港島新盤稀缺，市場料黃竹坑站項目有望創區。

黃竹坑站：港島稀有新盤勢必熱銷

黃竹坑站上蓋物業為港島區未來主要供應來源，港鐵早前已將其命名為「港島南岸」。項目共分6期發展，今年有望推出市場的期數為前3期，單位數量多達2,600伙，已佔了全港島今年總供應量的44.9%。由於港島新盤單位數量稀缺，市場預料這批屋苑式物業將成為今年最大亮點，甚至創造樓價紀錄，銷售反應有望媲美去年底發售之另一鐵路紅盤大圍站柏傲莊。

山景戶為主 西南望深灣

目前港島南岸第1期及第2期正在申請預售樓花同意書，分別提供800伙及600伙。第1期市傳已命名為晉環，發展商早前曾表示，將於本季內發展；第2期則由信置和嘉里發展，估計第二季發售；第3期亦預計有望今年發售，由長實發展，提供1,200伙，估計下半年會推出市場，但發展商仍未申請預售。

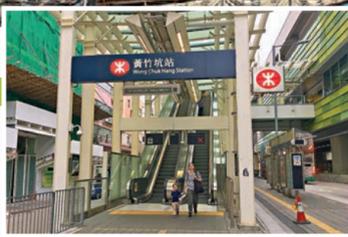
翻查資料，港島南岸（THE SOUTHSIDE）總面積約7.17公頃，分6期發展，由14座樓宇組成，提供約5,200個住宅單位。目前港鐵已招標售出5期，而最後的第6期（約750伙）亦預計本季內展開招標程序。項目設一個大型商場，樓面近51萬方呎，預計2023年落成，屆時可配合首兩期住宅項目的入住時間。

項目的鐵路優勢為一大賣點，距離金鐘及中環僅兩至三個站，料能吸引高收入人士進駐，日後租務市場不愁客源。項目鄰近海洋公園，附近亦有不少國際學校，並有私家醫院港怡醫院等。景觀方面，港島南岸的樓盤大多望山景，個別向西南單位能望到深灣遊艇會景觀。

上述有望季內發售之第1期，據目前市場資訊，間隔以2及3房作主打，佔逾60%，開放式單位約佔8%。第2期位置毗鄰第1期，由嘉里和信置負責發展，亦主打2、3房單位，並有少量1房、4房單位，嘉里曾指價錢將會參考區內的大型豪宅項目例如南灣、深灣9號等等，兩盤均為區內樓齡較新之項目。

主攻2、3房 呎價料3萬

根據中原地產資料，目前南灣（11年樓齡）的實用面積平均呎價為21,531元，深灣9號（9年樓齡）則約27,899元。而較近期發售的南區新盤，為鴨脷洲之「南區·左岸」，由中國海外於2016年9月推出市場，首批50伙，當時折實呎價由21,757至27,178元。因此預計未來黃竹坑站上蓋樓盤，每呎售價或要3萬元起。



▲黃竹坑站離金鐘及中環僅兩至三個站，料可吸引高收入人士進駐。

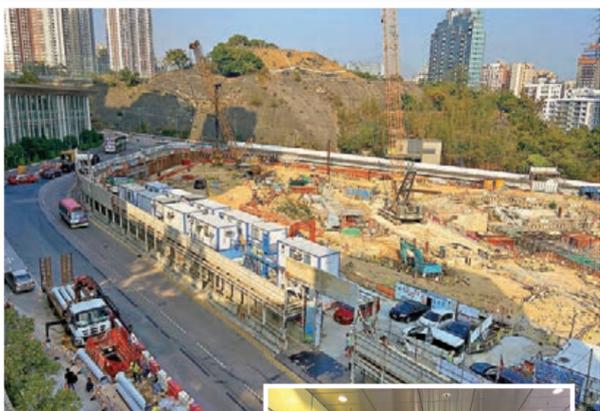
港島南岸6期物業分布



黃竹坑站「港島南岸」現況

項目	總樓面(方呎)	單位數量(伙)	截標時間(月/年)	落成時間(年)	中標財團
6期			將於本季招標、提供750伙		
5期	636,152	1,050	1/2021	2027	新世界、帝國、資本策略、麗新發展
4期	638,305	800	10/2019	2025	嘉里、信置、太古地產
3期	1,505,884	不多於1,200	8/2018	2024	長實
2期	492,991	600	12/2017	2023	信置、嘉里
1期(晉環)	576,950	800	3/2017	2022	平安不動產、路勁基建

註：第1期及第2期已申請預售樓花同意書
製表：香港文匯報記者 顏倫樂



▲何文田站項目預計可提供約1,700伙單位。

▶何文田站屯馬線通車後，出入各區將非常方便。



何文田站項目位置圖



何文田站：地理優勢明顯

何文田站項目亦為今年新盤市場一大焦點，整個項目地盤面積達27.9萬方呎，位於佛光街、忠孝街及仁風街交界，鄰近新地地下豪宅天鑄。項目可建樓面約138萬方呎，不設商場部分，但鄰近地區生活配套成熟。項目只有兩期，料將興建10幢樓高約25層的住宅大廈，市場估計可提供約1,700個單位，預料兩盤均有望年內登場。

港鐵2016年推出何文田站第1期招標，總樓面最多742,716方呎，提供約900個單位。值得注意的是第1期原本由高銀金融中標，2018年4月以60億元售予高銀金融主席潘蘇通。此外，第1期原訂2022年落成，但由於出現沉降問題，2019年9月暫停打樁工程，至2020年8月21日才獲准恢復進行。因應工程延誤約1年，項目落成時間或延至2023年後才落成。發展商仍未公布具體發售時間。

屯馬線最快第三季通車

相比之下，華懋在2018年中標之第2期，推售時間較為明確，發展商近月曾透露，項目主打2至3房單位，最快今年推售樓花。根據資料，2期的住宅樓面約639,382方呎，預計提供約800個單位，去年獲屋宇署批出圖則，將建4幢樓高25至26層的住宅物業（位於4層地下低層及1層地庫之上），預計2024年落成。

與黃竹坑站相同，何文田站的地理優勢明顯，何文田站在2016年10月已正式啟用，雖然目前只得一條線來往黃埔及調景嶺，但未

來將是大型轉車站，來往新界與港島區都非常方便。按港鐵時間表，包括何文田站在內的屯馬線全線預計會於2021年第三季才通車，而紅磡至金鐘段將於2022年第1季通車，屆時何文田站才能算真正四通八達。

車位供應少 或炒至天價

不過，何文田站雖然有鐵路效應，但其鐵路站亦被形容為全港路程最長的地鐵站之一，由入口步行至月台大約需要5至10分鐘。而且項目因為屬於鐵路站上蓋項目，可預見未來車位數量不會多，對以豪宅作為定位的何文田站上蓋項目來說，無疑對其價值有所影響。

以旁邊的天鑄為例，項目提供527個單位，車位數量卻只有370個，導致車位租金及售價都去到天價，去年6月份有車位曾以1萬元租出，創下全港最貴的住宅車位。而全港最貴車位的車位亦同樣來自天鑄，去年8月份天鑄1樓一個單號車位以660萬元易手，創全港最貴的住宅車位紀錄。

話雖如此，何文田區因屬九龍傳統豪宅地段，且位處名校網，一直為城中富豪的熱門擇居地，即使車位數量稀少，仍然對市場極具吸引力。近年區內新盤售價高昂，以天鑄為例，2015年首批52伙，呎價高達27,293至48,074元，而近月成交呎價介乎2.5萬至3萬元左右。2019年初，屋苑一個頂層複式天池屋，更以每方呎75,694元創下何文田區新高呎價。

樓市八卦陣

呂法傳

化解2021年凶星位置布局

一年容易又一年，農曆新年將至，相信大家都不急不待，正在計劃風水布局，以下就為各位讀者簡略講解如何化解2021辛丑年流年凶星。

立春為辛丑年第一天

有一點不得不每年提醒大家，在玄學上，立春當天才是進入新一年的第一天，並非農曆正月初一，本年2021年2月3日為立春日，所以當天才是正式進入辛丑年的第一天。

(一)二黑病星飛至正北方

代表這個方位容易令人產生各種疾病，如果落在家中睡房或長期坐臥位置上，必須化解。建議在該方位上放置有蓋的葫蘆，把蓋打開，才能把病氣收納，切勿買一些不能打開的葫蘆，這起不了收病的效用。如果怕葫蘆樣式古板老土，可選擇窄

口花瓶作代替品，把風水布局藏在自然之中。

(二)三碧是非星在西南方

是非星屬木，可以用紅色或紫色之物品化解其力量，如紅色燈飾或電子產品。如果是年小人口舌嚴重，建議在該方位上放置一把鋤刀或剪刀，壓制小人。謹記不要在正北方放植物，否則加強了是非星能量，又可能使之成為惡煞，更難化解。

(三)五黃凶星在東南方

五黃凶星屬於巨大能量磁場，除非有師傅指點，否則一般人不宜利用，只能避之。此方位宜靜不宜動，凡會動之物品皆不宜置於此方位上，另外亦可以放置銅器或銅片於地上化解。下期將會為大家分析2021年流年吉星布局，敬請留意。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



金管局最新數據顯示，2020年第四季錄得185宗負資產個案，涉及金額達10.6億元，宗數及貸款金額按季分別減少7%及8.2%。新冠肺炎疫情肆虐2020年，重挫全球以至本港的經濟，與此同時，本港失業率亦一直攀升，但為何負資產宗數不升反跌？

利好因素續支持樓市交投

負資產升跌主因取決於樓價趨勢及按揭成數。如樓價出現大幅下跌，物業市價低於未償還按揭貸款，以至供樓人士資不抵債，就有機會成為負資產個案。因此，樓價升跌會直接影響到負資產的宗數。

根據土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心資料顯示，2020年第四季的一二手住宅註冊宗數為17,738宗，對比去年同期的13,526宗，急增

疫下負資產個案不升反跌

逾三成，按季更創下近4年新高。樓市交投回暖，相信是因疫情令二手交投議價幅度擴大而增加。此外，再加上「新按揭」計劃的支持以及低息環境等利好因素配合，使樓市交投有所上升。

「還息不還本」紓供款壓力

另一方面，本港供樓人士的財務狀況尚算穩健。金管局於過去10年對樓市制定有效的逆周期緩衝措施，銀行在批核按揭的要求亦相當嚴謹。而去年2月初，多間銀行相繼推出「還息不還本」紓困方案，協助受經濟下行影響的客戶，緩解其供款壓力。根據金管局資料所見，2020年第四季3個月及6個月未償還按揭貸款的拖欠比率分別維持於0.04%及0.03%的超低水平。相信相關措施亦發揮了正面成效，免卻供樓人士因經濟壓力下，急於變價沽售物業，有助穩定樓市。

以上因素充分地反映現時樓按市場仍處於健康水平。根據差餉物業估價署最新數據顯示，2020年第四季私人住宅售價指數平均錄得380.5，按季只輕微下跌0.78%。樓市交投企穩，樓價亦未有大跌的跡象，故期內負資產個案不升反跌。

上月二手的交投仍繼續暢旺，小陽春於新春前提早出現。如今年疫苗接種計劃成功，經濟有望出現反彈，再配合現時樓市的剛性需求、充裕的市場資金、低息環境持續等利好因素，樓價於年內有望企穩。當然，有意置業之人士要事前衡量自身的經濟及供款能力，申請按揭時不要借到盡，同時亦要預留充足的後備資金以作不時之需，入市更安心。