

# 日出康城10、11期 VS 大圍站柏傲莊III 兩大鐵路盤新東爭鋒



## 追擊鐵路盤 (二)

今年市場料有7個鐵路盤供應，其中位於新界東將軍澳的日出康城為最多供應的地方，市場估計日出康城10期（即LP 10）及11期項目今年將相繼推出，合共提供2,773伙，其中南豐旗下LP 10於上月已率先推出市場。而另一個矚目鐵路盤為新界東的大圍站，今年有機會推出第3期「柏傲莊III」，由於去年前兩期大賣，並創下自97後收票最多的新盤，令市場關注第3期能否延續去年旺勢，再創又一次新紀錄。

● 圖／文：香港文匯報記者 顏倫樂



● 日出康城共分13期興建，預計於2026年全部完成，屆時可提供約25,500個住宅單位。

## 區內二手屋苑平均實用呎價



資料來源：中原地產 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

## 日出康城近年首批開售呎價

| 項目            | 開售時間    | 首張價單涉及單位 | 折實平均呎價  |
|---------------|---------|----------|---------|
| LP 10         | 2021年1月 | 179伙     | 15,888元 |
| SEA TO SKY    | 2020年6月 | 285伙     | 15,823元 |
| OCEAN MARINI  | 2020年3月 | 101伙     | 14,688元 |
| GRAND MARINI  | 2019年9月 | 101伙     | 15,075元 |
| MARINI        | 2019年8月 | 130伙     | 14,997元 |
| GRAND MONTARA | 2019年6月 | 101伙     | 13,999元 |
| MONTARA       | 2019年4月 | 124伙     | 13,990元 |
| LP 6          | 2018年8月 | 487伙     | 15,304元 |
| MALIBU        | 2018年3月 | 320伙     | 14,347元 |

## 日出康城：今年或推兩期應市

根據相關項目的進度，今年日出康城預計有兩期項目可望應市，其中南豐旗下LP 10上月已公布首張179伙價單，即供最高20.5%折扣，折實價介乎699萬至2,028萬元，折實呎價13,888至17,140元，折實平均呎價15,888元。最終首輪銷售179伙，單日沽逾98%。而截至2月7日，LP 10已累售493伙，佔全盤893伙的55%，套現逾49億元。

### 第11期料提供逾1800伙

至於另一個有機會今年開賣之日出康城期數為第11期，由信置、嘉華、招商置地合作發展，提供約1,880個單位，規模相當大。11期位於康城商場上蓋的東側，靠近港鐵康城站，涉及3幢物業，住宅樓面約95.6萬方呎，預計於2025年竣工。不過，發展商仍未公布項目

推售時間表，亦未就項目申請售樓紙。

日出康城佔地32.68公頃，總發展面積約1,779萬方呎，商場面積約48萬方呎，綠化及休憩面積為59.2萬方呎，包括一個面積近20萬方呎的中央公園日出公園。整個發展計劃的住宅分為13期興建，預計於2026年全部完成，屆時將建有50座樓高46至76層大廈，提供約25,500個住宅單位，可供63,000名居民居住。

以住宅數量計算，日出康城為全香港最大的私人屋苑項目，較香港最大屋苑嘉湖山莊的15,880伙再多出超過60%。目前日出康城全數13期已完成招標，回顧長達15年的招標進程，項目曾因幾個負面因素影響，令樓價一直升幅甚慢，好像商場未來得及啟用，令居民生活不便，首兩期於2010年前入伙的居民要過10年無商場及生活配套的日子。此外，

附近堆填區的臭味問題等，都一直為人詬病。但隨著商場去年開幕，加上附近堆填區在2016年起停收家居垃圾，有關問題已得到大大改善。

### 區內樓價有望追落後

交通方面，康城站由2009年開通至今，因不同期數的入伙時間有極大落差，在未有足夠客量支持下，來往調景嶺至康城站的班次一直被編排得疏落，到今天仍然維持每隔10多分鐘才一班，出入仍不算方便。但日後待居民數量增加後，若港鐵加開班次，區內樓價或會再有提升。

據中原地產資料，現時日出康城二手屋苑的樓價參差，首三期（首都、領都、領峯、領凱、緻藍天）現時平均實用呎價介乎1.23萬元至1.38萬元，而晉海平均實用呎價為17,134元。

## 大圍站：疫市熱賣屢破紀錄

大圍站上蓋項目可說是近年最矚目之鐵路盤。新世界發展去年10月及11月連環推售第1期「柏傲莊I」及第2期「柏傲莊II」，雖然於疫情下開盤，但第1期首輪銷售391伙，收票竟高達2.27萬張，除超額57倍外，更創下1997年後新盤票王，打破2017年荃灣西站全城滙2.25萬票紀錄，絕對是去年疫市奇葩的例子，受市場歡迎程度可見一斑。

去年10月柏傲莊I公布首張價單，涉及180伙，實用面積322至835方呎，提供最高20%折扣優惠，折實平均呎價18,921元，折實價由628.9萬至1,993.7萬元。柏傲莊II首張價單337伙，實用面積介乎264至753方呎，同樣提供20%折扣，折實價介乎572.8萬至1,409.2萬元，折實平均呎價19,838元。

### 柏傲莊III河景戶供應多

由於大圍站的地理優勢，項目去年幾乎每趟推售均沽清或接近沽清，並吸引了大量投資者入場，好像首輪銷售的391伙，發展商分兩日銷售，首日的大手客時間已沽出232伙或

近六成單位，相當誇張。目前首兩期共合2,198伙，已經累售出2,103伙，佔近96%單位。

柏傲莊除了是新盤票王及賣樓王，更創下不少樓價紀錄。其中柏傲莊II的7A座43樓E室開放式單位，實用面積264方呎，成交價755.5萬元，呎價高見28,617元，樓價及呎價同創新界開放式戶型新高紀錄。此外，同樣7A座頂層連天台1房戶，實用面積345方呎，連203方呎天台，去年以1,043萬元沽出，呎價約30,232元，創下新界1房單位呎價新高。

柏傲莊由7座41至50層的住宅組成，全盤一共提供3,090個住宅單位，提供開放式至4房間隔，並分三期推出。當中柏傲莊I由兩座大廈組成，共提供783個單位，實用面積278至1,383方呎；柏傲莊II提供1,415伙，實用面積264至1,322方呎。

而第3期的柏傲莊III提供892伙，有機會於今年推售，估計反應依然踴躍。據目前公布資料，柏傲莊III設有兩座住宅大樓，分別為第1座以及第8座，景觀方面預料望城門河景

單位比例更多，位置較前兩期更好，而其中8座屬獨立單邊位置。單位間隔由1房至4房戶型。

雖然今天樓盤極受歡迎，但回顧當年，大圍站的招標過程並非一帆風順。2012年5月港鐵首度曾推出項目招標時，因投資額高昂，單單補地價金額已高達130億元，每呎補價約4,673元，最後只得3個財團入標，並最終流標收場。為免再次流標，2014年9月港鐵重推招標時，補地價金額回落至103.56億元，每呎補價下降至3,832元。

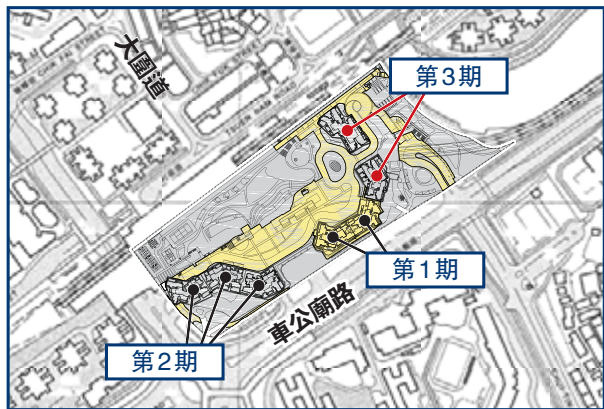
### 商場最快2023年開幕

項目基座約65萬方呎商場，由港鐵擁有。按港鐵近月公布，商場部分最快2023年開幕，而根據樓書，柏傲莊I及II，分別預計最快在2022年9月底及11月底落成，意味項目落成後的短期內即可享用到商場設施。而即使商場屆時來不及啟用，由於大圍站附近一帶發展成熟，街舖及小商場林立，有大量民生商舖，生活所需一應俱全。



▶ 大圍站柏傲莊III有機會於今年推售，估計反應依然踴躍。

### 3期物業分布 大圍站柏傲莊



## 樓市八卦陣

呂法傳

## 辛丑年流年吉星位置布局

上一期解釋過如何化解2021年凶星之布局，本期將會為各位讀者講解流年吉星布局。再次提醒大家，在玄學上，立春當天才是進入新一年的第一天，並非正月初一日。

### (一)八白財星飛至正西方

八白財星屬性為土，2004年至2023年間八白為當旺財星，宜放置火或土屬性物品增強財星威力。建議可放置聚寶盆或由零錢組成的聚寶盆、陶瓷材質的財神或金元寶，財位盡量不要放銅錢，銅錢象徵小面額之幣值，不能帶來明顯招財功能，宜放一些大面值紙幣或銀元，有更大收財之效果。

### (二)一白桃花星飛至正南方

想求桃花的讀者，宜在此方位上放粉晶或種植鮮艷花卉以增強人緣運，或用金屬長頸瓶吸桃花。謹記勿放假花或奇怪植物，否則只會招來假姻緣爛桃花，切記切記。

### (三)四綠文昌星飛至正東方

無論是學生還是文職人員，都可以旺文昌助評，宜在此種植向上揚之植物或四支毛筆以增強文昌運。如覺得放毛筆富貴竹太明顯，可以選擇各種文房玩意，使之更有文化氣息，如四藝之首古琴，為杉木、梓木所作，皆為良材，或掛一幅魁星踢斗畫，代表獨佔鰲頭，寓意深長。

### (四)六白武曲星飛至中宮

武曲星屬性為金，旺公職或當權人士，宜放土或金屬性物品。由於本年飛至中宮，建議放置黃或金屬色地墊，以增威望。

### (五)九紫喜慶星飛至東北方

九紫喜慶星屬火，如希望催婚旺宅，宜在此方位放置紅色發光裝飾，「火」能增強喜慶星，增添家中旺氣及喜慶。筆者在此恭祝各位讀者新一年萬事如意，身體健康。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

新年快樂，筆者祝各位讀者牛年大吉、身體健康、財運騰騰！

### 非住宅按揭成數上限為五成

近期樓市回暖，新盤賣個滿堂紅，同時更帶動二手交投。另一方面，非住宅物業的交投其實亦一直有顯著上升的趨勢。根據土地註冊處以及美聯物業房地產數據及研究中心所顯示，今年1月份工廈註冊宗數為近20個月的新高，同時亦連升5個月；商廈註冊宗數亦創26個月新高；舖位註冊宗數連續5個月錄得過百宗；非住宅物業佔整體物業註冊宗數的比率更達25%，創下26個月新高。非住宅物業交投漸趨活躍，相信亦某程度上反映去年政府因應非住宅物業市場的周期變化，先後放寬相關物業按揭貸款成數以及非住宅雙倍印花稅，從而帶動相關物業的交投。

## 工商舖按揭與住宅按揭大不同

工商舖與住宅物業一樣可承造按揭，不過，銀行承造工商舖按揭一般較住宅物業保守，當中細節亦不盡相同。首先，不論樓價，非住宅物業之按揭成數上限均為五成，另不設高息存款掛鉤計劃以及現金回贈。如借貸人申請按揭時同時擁有其他物業的擔保或借貸，按揭成數會下降一成。此外，如借貸人的主要收入並非來自香港，按揭成數亦會下降一成。

按揭計劃方面，申請人一般可選擇P按或H按計劃，而現時新造息率普遍為P-2.65%（P=5.25%），比住宅物業的P按略高大約10點子，還款年期最長為30年。計算供款能力方面，供款與入息比率的上限為40%，壓力測試的上限則為50%。如借貸人的主要收入並非來自香港，供款與入息比率以及壓力測試的上限均下降一成。稅項方面，新政策下買家無須繳交額外

印花稅以及買家印花稅，只需要繳付從價印花稅（AVD）（第一標準稅率），稅率最高達物業價格之4.25%。

### 長期空置物業或估價不足

估價方面，銀行會視乎物業的優質程度計算估值，當中參考指標如地段、人流、承接能力或承租能力等。此外，要注意工商舖交投的活躍程度一般較住宅物業低，質素亦各有參差，所涉及之風險相對地高。如物業過往由大型公司承租，一般會較易估足價。但若賣方叫價偏離市價，又或者該物業長期空置，銀行則較難估足價。如遇上估價不足時，買方可考慮透過向銀行申請中小企循環貸款，加按套現其他物業，或以債券及股票等資產淨值為依據等途徑申請額外貸款。要避免估價不足的問題，事前先準備充足資金最為穩妥。