

屯馬綫全綫開通 三大新站鐵路盤尋寶 享「雙綫」概念 啟德潛力巨大

屯馬綫

屯馬綫全綫開通，大家焦點都

放在三個新站上，分別為啟德站、宋皇臺站、土瓜灣站。其中以啟德站最受注目，其作為香港其中一個新發展區，正在大興土木，多個住宅和商業項目正逐步成型。據了解，啟德目前已有6個屋苑涉及近5,000個單位入伙，而明年沙中綫開通「主菜上場」，加上未來地下街、大型商場的落成，啟德發展區的魅力將更為耀眼。接下來三期，《置業安居》將深入發掘這三區的配套潛力、二手樓價、新盤供應等，讓買家能更全面掌握整個地區的蛻變。

●圖/文：香港文匯報
記者 黎梓田

啟德
Kai Tak

宋皇臺
Sung Wong Toi

土瓜灣
To Kwa Wan



●港鐵啟德站

啟德發展區已規劃多年，近年成果初現。啟德站隨着去年屯馬綫1期開通亦正式啟用，但當時只是將啟德站接駁到鑽石山，其交通價值未真正浮現。到今年6月27日屯馬綫2期啟用，屯馬綫全綫通車，啟德站可以直通新界西北，便利程度提升一個層次，但這通通只是「前菜」。目前區內居民最期待的，相信是沙中綫的啟德至金鐘段，按港鐵時間表最快明年首季通車，雖然因工程問題，通車時間有機會延後，但相信時間不會太久，屆時啟德站過海到中環站只需20多分鐘，這才是「主菜」。

與宋皇臺站、土瓜灣站附近的舊樓林立不同，啟德站一帶原本是舊機場，之後一整幅用地重新規劃，靈活度大得多，再加上沙中綫效應、名校網等多重「明星效應」，令整個啟德區近年一直被認為是全港最有發展潛力的地區。而多幅土地以理想地價售出，以及新盤銷情報捷，都顯示出該區的發展潛力備受看好。

啟德SOGO勢成新購物熱點

數一數該區未來商業及生活配套，可謂粒粒皆星，文娛設施有啟德體育園，商場有利福國際雙子塔項目（俗稱啟德SOGO），商業項目有南豐旗下甲級商廈AIRSIDE。此外，港府引入地下街元素，規劃了一條橫跨整個啟德發展區、連接啟德站至宋皇臺站的地下購物街，再透過行人隧道接駁新蒲崗四美街及九龍城，全長1,500米的地下空間，建成後會較日本心齋橋地下街（730米）長1倍，相當令人期待。

一些政府大樓亦搬到附近「加持」，好



●南豐啟德商業項目AIRSIDE。



●新地第1F區1號地王住宅項目地盤。左為利福國際雙子塔(SOGO)項目。

像政府稅務大樓、工業貿易大樓，還有酒店及郵輪設施等。不過建築需時，目前啟德住宅區商店及餐廳選擇不多，如要去最近的街市，由啟德1號樓盤出發的話，要步行約10分鐘到晴朗商場的街市。而上面提到的啟德SOGO，因疫情延誤，目標在2023年之前完成項目，屆時將成為區內大型零售地標。這裏也提一下，啟德體育園亦預計2023年落成，意味整個啟德可望在2023年至2024年左右便有雛形。

不過，曾經為該區發展亮點的九龍東高架單軌鐵路，經10年研發後最終因建造和運作成本高昂而煞停，去年改為「多元組合」模式的環保連接系統，包括興建至少3段自動行人系統，亦會提供6條電動巴士及電動小巴路線，覆蓋原來的單軌鐵路服務範圍。

名校網光環成家長必選

名校網是啟德區項目主要賣點，由於太子道東以南至啟德郵輪碼頭的範圍皆屬傳統34名校網內，區內不少新樓、半新樓都受惠，亦因此不少家長亦慕名遷居於此。網內提供統一派位學額的小學共有17間，知名學校包括陳瑞祺(喇沙)小學、聖羅撒學校及協恩中學附屬小學等。中學方面更有拔萃男書院、喇沙書院、瑪利諾修院學校等多間傳統名校。



●啟德發展區未來將享屯馬綫及沙中綫交通優勢，加上商業項目逐步成型，樓市前景被市場看高一線。圖為啟德1號外貌。

啟德私人住宅項目一覽

已落成項目	伙數
啟德一號1期	545
啟德一號2期	624
天寰	822
嘉匯	900
龍譽	930
OASIS KAI TAK	648
已推出項目	伙數
嘉峯匯	1,006
尚·瑋濶	667
MONACO Development	646
THE HENLEY I	479
維港1號	1,059
待推出項目	伙數
THE HENLEY項目2、3期	705
沐泰街10號項目	1,051
沐泰街8號項目	756
第1F區1號項目	
第4A區1號項目	
第4A區2號項目	
第4B區3號項目	
第4B區1號項目	
第4C區1號項目	
第4C區2號項目	
第4C區3號項目	
第4E區1號項目	
第4E區2號項目	

資料來源：綜合發展商資料及市場消息
製表：記者黎梓田



●啟德發展區持續有新盤開售，是近年一手私樓供應重要來源，而樓價更見拾級而上。圖為嘉峯匯。

光環滿滿 物業處處

頂着這麼多光環下的啟德區，樓價自然不會低。中國海外於2016年推出首個「港人港地」項目啟德1號，首批110伙折實平均呎價僅約1.4萬元，但今天啟德1號的平呎價亦已升至約2.2萬元，期內呎價升幅超過一半。其餘屋苑二手呎價介乎2.25萬至2.5萬元不等。

啟德目前已入伙的私人屋苑，包括啟德一號1期及2期、天寰、嘉匯、龍譽、OASIS KAI TAK，合共有4,469伙。其餘嘉峯匯、尚·瑋濶、MONACO Development、THE HENLEY I、維港1號等項目已相繼開售或登場，這裏涉及的單位供應已有3,857伙。

其中作為跑道區首個新盤項目維港1號最近加推的第5號價單，折實平均呎價28,103元；而沐泰街項目THE HENLEY I最近一次開售在7月中旬，涉及96伙，當時整批平均折實呎價已升到約

29,392元。

跑道區新盤排隊開賣

至於尚未推出的新盤還有THE HENLEY 2、3期(705伙)、沐泰街10號項目(1,051伙)、沐泰街8號項目(約756伙)等，以及新地以251.61億元奪得的第1F區1號地王，跑道區項目則包括第4A區1號項目、第4A區2號項目、第4B區3號項目等等，市場估計區內潛在新供應至少過萬伙，主要集中在跑道區。

除了上述土地供應，政府早前公布，會研究將再改劃區內5幅商業用地，轉作住宅用途，初步估計可再增加約5,800伙供應。5幅新住宅地中，有多幅為啟德區曾流標的商業地。

粗略估計，目前啟德區已知及未來可望供應新盤單位將超過2萬伙，而宋皇臺站其實亦身處啟德發展區內，其鄰近發展情況將留待下期再跟大家分享。

樓市八卦陣

呂法博

山腰富貴兩雙全

在香港不管你住在太平山、獅子山還是馬鞍山，大家都是依山而居。那到底住在山頂、山腰，還是山腳風水最好？當然大部分人覺得山頂樓價貴，肯定住山頂最好，今天我們就從風水角度，淺論到底住山頂、山腰，還是山腳好。

山頂易風煞易犯「孤」

先講講這個山頂。俗語有云：「高處不勝寒」，山頂在山峰或山脊之上，易受四方八面大風所吹，形成風煞，如紫禁之巔，一般人如何能承受，稍為身弱之人也受不起，身體易出毛病，甚至引發精神問題。所以位於山頂之豪宅獨立屋，亦只會選擇在一些高位興建，這種地方多能發「貴」，而不是發「富」，但住山頂之峰，易犯「孤」，子嗣薄弱，容易成為孤家寡人。

再來看看住山腰位置又如何。山腰即半山也，例如北角寶馬山地區。山腰樓房比較容易興建在背山面海的良好位置，所以住半山

位置如果能靠到一個好山為背，大有靠山，可發「名利雙收」。如果靠山不夠，則可以找個靚風水海景，亦可發「富」。所以多數情況下，住在半山其實比山頂風水更佳。

最後看看山腳之下，我們普羅大眾，升斗市民的樓房，最常見的大廈、房屋及辦公室齊聚於此。如果在數十年前，未有太多填海情況時，山腳的房屋一樣可以見到海景，但今時今日，只有比較高或靠近沿海位置的住宅才能收到風水海景之力，填海會影響海水流動快慢，對發「富」影響不同。由於密密麻麻的樓宇大廈之間互有影響力，所以山腳之下風水千變萬化。填海之地乃是用「他山之土」來填平，短時間內未必能形成地氣，所以香港沿海住宅易發「富」而不發「貴」。

綜觀以上淺論，可以簡單理解到山頂、山腰及山腳住宅風水之優劣，讀者可因應自己需求選擇，如果由專業師傅所選擇的風水位置，則不在此限。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁
曹德明

按揭轉介知多少

香港樓價堪稱全球第一，多數置業人士會以槓桿方法向銀行借貸入市。然而，「按揭」這門學問易學難精，當中牽涉不同情況下的樓控措施，同時買家亦要計算好自身負擔及供款能力，加上每間銀行的按揭計劃內容不一，因此不少置業「初哥」會感到困惑，無從入手，因而需要尋找按揭轉介的協助。

宜從5大方向揀選中介

作為銀行及金融機構與按揭借貸人之間的中介角色，一間稱職的按揭轉介公司，會根據借貸人的理財需要以及預算，提供詳盡的分析及評估，並為借貸人揀選幾間最適合的銀行申請按揭，當中按揭轉介並不會收取客人任何服務費。對於置業「初哥」，可根據以下5大方向考量及揀選一間正規的按揭轉介公司。

1.信譽良好：口碑不是一朝一夕就能

建立，歷史悠久、信譽良好及實力雄厚的按揭轉介公司，讓客人增添信心。

2.規模雄厚：與市場上的銀行及金融機構合作數量愈多，愈能了解樓按市場的動向，並能實時掌握最新一手資料，如按揭計劃及最新優惠。

3.一站式服務：由了解客人需要，安排免費服務及估價、介紹、分析及評估最合適的按揭計劃。

4.專業人員跟進：由申請至批核，專業的按揭轉介公司會安排專業人員跟進及了解客人的按揭需要，解答客人任何疑難，即時推介合適銀行及安排按揭申請。

5.方便快捷：提供多個平台及渠道與客人溝通，無論是致電、網上或面談，根據客人喜好提供貼心及詳盡的服務。亦有不少人喜歡親力親為，自行尋找銀行，但總會遇上各種突發狀況。有買家親身到銀行分行查詢及申請按揭，但

分行並沒有提供專業按揭諮詢，最終令買家白行一趟。此外，亦有買家所揀選之銀行因積極爭取生意，令按揭申請大塞車，買家終日提心吊膽，害怕未能於成交日期前提取按揭。如有按揭轉介的專業協助，則可讓置業人士省去不必要的煩惱及時間。

市場出現個別按揭中介以「高回贈」作招徠，只轉介聲稱高回贈之銀行給客人，事後便不作跟進，事實上對銀行審批方式及準則缺乏了解。客人自行去銀行申請，遇上突發事情，最終影響批核，導致未能上會及影響成交，有關中介亦只會推卸責任，甚至教唆客人胡亂向銀行投訴，有關事情屢有所聞。

置業是人生大事，申請成功以及揀選最合適的銀行及按揭計劃才是首要目的，因此建議置業人士參考以上5點，揀選合適、可靠及專業的按揭轉介公司，確保置業過程暢通無阻。