

今年逾百私樓項目待推 潛在供應高達3.4萬伙



去年新冠病毒疫情放緩，一手私宅市場表現理想，而今年在更多項目漸趨成熟下，有代理預測今年全港將有約105個全新一手私宅項目可成為潛在供應，合共將提供逾3.4萬伙。《置業安居》將連續兩期介紹今年潛在新盤供應，今期介紹的港島及九龍區合共約有18,918伙潛在供應，有約1萬伙來自九龍城區，當中5,945伙潛在供應來自啟德跑道區，一條跑道已佔了全九龍39%的潛在供應，連同區內其他項目，啟德將會是今年市區住宅供應的重中之重。

◆香港文匯報記者 黎梓田



其中啟德跑道區是今年市區住宅供應的重中之重，今年港島及九龍區合共約有一萬八千伙潛在供應。

啟德新盤量冠全港 跑道供應勢成焦點

根據利嘉閣資料，今年九龍區罕有地與新界區叮嚀馬頭，突破1.5萬伙供應，為歷來罕見。九龍區今年潛在可售私宅項目共42個，單位總數達15,121伙，以項目計為三區之冠，項目數量佔今年全港整體項目達40%。九龍區跑出來，主要受惠啟德跑道區相繼有多達10個項目（包括拆細的項目）有機會應市，合共已提供5,945伙，一條跑道已佔了全九龍39%的潛在供應。

跑道區5項目待批預售

單是九龍城區便有多達30個項目共10,375伙供應，是全港18個分區中選擇最多的一區，其中啟德除上述跑道區外，另有3個項目，帶動整體啟德供應有多達7,561伙。發展商指，啟德MONACO MARINE已獲批預售樓花同意書，料短期內公布售樓說明書，涉559伙，主打兩房及三房，部署本月內推售。另外，截至去年底有6個啟德項目正待批預售，共提供6,701伙，當中5個項目來自跑道區，合共5,945伙。

在啟德跑道區中，矚目項目當屬中國海外、恒基、嘉華及九龍會合

作的啟德第4A區2號項目，分作4期發展，合共提供2,062伙，預計落成日期為2024年3月。另油塘東源街5及8號住宅項目與屯門第55區小秀村住宅發展計劃，兩盤分別提供800多伙，亦是規劃相對較大的新盤，兩個項目均擬於今年推出。

港島南岸有望供應2000伙

至於港島區方面，今年有33個潛在項目伺機開賣，項目量為全港三大區中第二多，但涉及總單位數量只有3,797個，其中近九成的項目均屬200伙以下的小型新盤。至於要數今年最大貢獻來自南區的2,670伙，焦點為黃竹坑站上蓋港島南岸3期及4期，分別有1,200伙及800伙，已佔了全港島總供應的一半（52.7%）。

而港島第三大項目亦落入南區，為鴨脷洲利南道66號的295伙，推動南區成為今年港島最大的新盤倉。另外，中西區亦為今年港島選擇較多的分區，合共有14個項目預備應市，僅次於九龍城區及南區；其中不少為山頂獨立屋及半山低密度豪宅等，料可受惠通關後的內地資金需求。

◆泛海於洪水橋洪元路與田心路交界的項目可提供約1,025伙。

預計2022年主要發展商可供發售項目

發展商	總項目(伙數)	獨資項目(伙數)	主要項目
恒地	14個 (7,289伙)	6個 (2,943伙)	沐泰街8號(756伙) 承豐道19號(2期)(704伙)
新地	14個 (7,043伙)	12個 (6,568伙)	天榮站上蓋項目(1,929伙) The YOHO Hub 發展項目餘下期數(939伙)
會德豐	11個 (6,778伙)	5個 (3,402伙)	日出康城12期(2,000伙) 啟德第4A區1號(1期)(1,017伙)
中國海外	9個 (6,344伙)	不適用	錦上路站餘下期數(1,485伙) 啟德第4A區1號(1期)(1,017伙)
信置	6個 (4,357伙)	1個 (121伙)	錦上路站餘下期數(1,485伙) 港島南岸4期(800伙)
長實	4個 (2,466伙)	3個 (2,066伙)	港島南岸3期(1,200伙) 東源街5號及8號(800伙)
泛海	3個 (1,044伙)	1個 (1,025伙)	洪元路與田心路交界(1,025伙) 寶珊道23號(16伙)

◆新地今年可推售逾7,000伙新盤，當中包括The YOHO Hub項目餘下期數。



資料來源：利嘉閣地產

製表：香港文匯報記者 黎梓田

恒地新地各7000伙待推 爭做虎年推盤王

長實與港鐵合作發展的黃竹坑站項目。



疫情受控下樓市持續向好，各大發展商手上「彈藥」亦相當豐富。從發展商層面統計，恒地2022年共有14個項目合計7,289個單位，成為今年單位伙數供應量最多的發展商，惟當中大部分均為合資項目，獨資只有約2,943伙。至於總伙數次多的新地共有7,043伙，惟當中若以獨資項目計算（包括港鐵項目），則有達6,568伙，算是今年實際的潛在推盤王。至於其他擁有較多獨資項目的發展商包括會德豐的3,402伙、恒地的2,943伙及長實的2,066伙等。

長實集團早前表示，集團今年預計推出3個全新樓盤，合共涉及逾2,000伙，當中與港鐵合作發展的黃竹坑站第三期項目，規模屬最大，提供1,200至1,300伙。另外兩個項目包括與新地合作的屯門第55區小秀村住宅發展計劃，以及油塘東源街5及8號住宅項目，兩盤分別提供800多伙。

會德豐啟德項目擬月內推售

會德豐地產曾表示，今年約有7個項目部署應市，涉及單位數目最少逾2,000伙。其中啟德MONACO MARINE已獲批預售樓花同意書，涉559伙，部署本月內推售，成為集團「頭炮」項目。而藍田KOKO HILLS第3期計劃第二季應市，提供827伙。下半年會德豐則有4個項目部署應市，包括兩個啟德跑道區合作項目，餘下兩個為將軍澳日出康城第12期，將分階段推售。

恒地早前表示，利奧坊深旺道新盤將於今年第一季推出，項目提供逾600伙，暫時屬利奧坊系列中規模最大一期、位置上亦最近港鐵奧運站，估計戶型將涵蓋開放式到3房。

新地亦曾公布2022年新盤推售大計，集團今年首季擬推售5個新盤，包括北海海璇II、何文田太子道西Prince Central、天水圍Wetland Seasons Bay第3期、大埔白石角優景里項目、屯門兆康項目，並有機會於農曆新年假期後「雙盤齊發」。

樓市八卦陣

呂法偉

化解2022年流年凶星布局

一年容易又一年，農曆新年將至，相信大家都不急不待，正在計劃及實行風水布局，以應對2022年疫情下的環境，逆境首重化解凶星，以下就為各位讀者講解如何化解2022壬寅年流年凶星。不得不每年去提醒大家，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2022年2月4日為立春日，所以當天才是正式進入壬寅年的第一天。本年流年飛星各個飛回本宮，故好壞力量相對增強，必須細心處理。

(一)二黑病星飛至西南方

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)三碧是非星在正東方

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劍刀或剪刀，壓制小人。謹記不要在正東方放置植物，尤其是綠色或泥種植物，會大大加強了是非星的力量，又可能使之成為惡煞，更難化解。

(三)五黃凶星落在中央

五黃凶星本年落在中宮，本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。

下一期將會為大家分析2022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



哪五類買家傾向選用按揭保險？

香港按揭證券有限公司剛公布了2021年按揭保險計劃貸款取用數字。總括全年，新取用按揭保險計劃貸款宗數及金額錄得23,846宗及1,325.58億元，按年分別急升28.5%及34.8%，創下該行全年新取用紀錄新高。

為何近年選用按揭保險計劃一直屢創新高？事實上，香港樓價一直攀升，差估署最新數字顯示2021年首11月本港私人住宅樓價指數累計升約3%。香港樓價連續多年成為全球最難負擔的地區，面對龐大的首期開支，有意置業人士在資金不足的情況下，需要靠借盡年期或承造高成數按揭等方法入市。而2019年施政報告中宣布放寬首次置業人士按揭的樓價上限，即進一步降低上車門檻，推動了更多置業及換樓人士透過按揭保險計劃

悍入市。

哪些買家需要透過按揭保險計劃承造高成數按揭？筆者認為可分為以下五類人士：

一、首期不足的人士，他們或擁有不俗的收入，但礙於以往缺乏首期資金而未能購入心儀的物業；

二、收入不足以通過壓測的首置買家，他們透過選用「新按揭」，即使未能通過壓力測試，只要通過50%的供款佔入息比率，亦可另加保費免壓測上會；

三、換樓家庭客，為了提升生活環境質素，想搬入更大的單位。在資金緊絀的情況下，可以靠「新按揭」方式「細屋換大屋」；

四、早年選用發展商按揭上會的買家，因過了發展商提供的「優惠期」，需要轉按至傳統銀行，以享受

銀行較低的按揭息率；

五、新盤樓花買家，近年不少新盤定價為1,000萬元以下，當中亦有不少買家選用建期上會，在樓宇落成時選用「新按揭」承造高成數按揭上會。

高成數按揭不宜借太盡

以上五類買家令高成數按揭的需求一直高踞不下，加上「樓價上升」及「新按揭政策帶動」的因素底下，料未來高成數按揭仍有一定需求。然而，打算以高成數按揭入市的買家要留意，銀行及按揭公司會因應買家及物業條件而決定可承造之按揭成數上限，建議不宜借太盡，申請按揭時亦需要預留更多時間等待批核，建議申請前先準備好所需文件，如有任何疑問，可先向專業按揭轉介公司查詢。