



## 新盤 逐區睇 (下)

上回提到港九在2022年有何新盤推出，今期《置業安居》將目光放到新界區。根據地政總署公布的資料，目前待批預售樓花同意書的23,590伙新盤單位中，便有約一半來自新界區，可謂今年新盤供應的「彈藥庫」。而當中供應數量最多的地區為屯門，目前排隊準備發售的樓花新盤單位已多達6,163伙，當中4,585伙來自新地兆康第54區地盤，規模接近半個沙田第一城，推出時肯定成為市場焦點。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

# 新界區供應「水浸」 屯門逾6100伙待推

現時待批預售的新界區新盤供應量，冠絕近年所有時段。翻查地政總署最新數據，截至今年2月底累積待批預售樓花單位多達23,590伙，創自2002年7月後約19年半新高，而當中單計新界區的供應，更佔了全香港樓花單位數量的一半，多達11,568伙。

翻查資料，過去5年平均每年錄得約1.74萬宗一手私宅買賣登記，換言之，上述已申請預售的11,568伙新界樓花單位，已佔了每年一手成交量約66%。這還未計許多可能在今年發售的其他新界新盤，例如較大型的日出康城12期(2,000伙)、天榮站上蓋項目(1,929伙)、錦上路餘下期數(1,485伙)等，都尚未入紙申請預售。

### 兆康54區最快年中發售

待批售樓紙的新界樓花新盤中，以屯門區比重最大，數量多達6,163伙，佔了整個新界區供應一半，當中有4,585伙來自新地兆康第54區地盤，佔比例達到74%。該項目亦為目前待批預售的新盤中規模最大的一個，按單位數量計算，接近半個沙田第一城(10,642個)。項目2018年獲批圖則，屋宇署准其於1層平台及2層地庫之上，興建14幢20至30層高的分層住宅，涉及住宅樓面約227.14萬方呎，非住宅樓面約5.2萬方呎(將用作零售)。

發展商其後將項目分成6期申請預

▲屯門兆康第54區地盤規模接近半個沙田第一城，共可提供4,585伙。

售，去年4月首先為項目第1A期申請預售，其後陸續為餘下期數申請售樓紙，其預計落成時間橫跨2023年6月至2025年6月。資料顯示，新地兆康第54區地盤位於欣寶路8號，地盤面積達46.1萬方呎，新地2017年5月以逾65.3億元完成補地價，每呎樓面補地價為2,288元。發展商新地最近被問到項目最新部署時，曾預告最快今年年中發售。

### 康城等鐵路盤蓄勢待發

其他矚目新盤還有港鐵將軍澳日出康城第11期。項目坐落商場上蓋，可建樓面約95.65萬方呎，共提供1,880伙。翻查紀錄，2019年康城11期推出招標時，補地價高達約30.549億元，每呎補地價約3,194元，一度為區內

每呎補價最高地皮，至第13期發售後紀錄才被打破。項目最終由信置、嘉華及招商局置地中標，並於2020年獲批則，准建1幢48層高及兩幢52層住宅，另連1層平台及4層停車場。

發展商去年12月才就康城站11期向政府申請預售，文件顯示，發展商計劃分3期發展，其中第B期提供592伙，而C期及D期分別各提供644伙，三期預計落成日期為2024年10月至12月。而除康城11期外，目前待批預售的「鐵路盤」，還有錦上路站1A期項目及The YOHO Hub第C期，分別提供715伙及939伙，預計推出時亦會引起市場關注。

### 新地勢成「新界推盤王」

至於以發展商去作統計，新地幾乎

肯定是今年「新界推盤王」，目前待批售樓紙的18個新界地盤中，新地就佔了12個(包括合資項目)，單位數量多達8,195伙，佔新界供應中的超過七成，比例相當誇張。除上述的兆康第54區地盤外，新地還持有白石角優景里項目、The YOHO Hub第C期，以及與長實合作之小秀村項目。

去年施政報告建議興建白石角站，其中新地白石角優景里項目因靠近車站，預料「身價」因此上升。項目可建樓面94.9萬方呎，2020年獲批建14幢11至14層中低密度住宅大廈。項目將分為三期發展，合共提供1,871伙分層住宅。發展商去年10月就1期入紙申請預售，預計落成時間由2023年11月至2024年10月之間。



◆錦上路站1A期項目可提供715伙，預計推出時會引起市場關注。 資料圖片



◆日出康城11期計劃分3期發展，其中第B期提供592伙，而C期及D期分別各提供644伙。 資料圖片



◆新地及港鐵發展的The YOHO Hub第C期有望於今年推出市場。 資料圖片

### 待批預售樓花之新界新盤

地區	項目名稱	發展商	單位數量(伙)	推售時間
屯門	欣寶路8號第1A期*	新地	824	最快今年中
	欣寶路8號第1B期		800	
	欣寶路8號第2A期		929	
	欣寶路8號第2B期		729	
	欣寶路8號第3A期		534	
	欣寶路8號第3B期		769	
將軍澳	日出康城第11期B期	信置、嘉華及招商局置地	592	預計今年上半年
	日出康城第11期C期		644	
	日出康城第11期D期		644	
大埔	白石角優景里63號1期	新地	576	最快今年首季
	白石角優景里63號2A期		607	
	白石角優景里63號2B期		688	
屯門	小秀村項目1期	長實、新地	400	今年推 (未有公布具體時間)
	小秀村項目2期		400	
元朗	The YOHO Hub第C期	新地、港鐵	939	今年推(未有公布具體時間)
錦田	錦上路站1A期	信置、嘉華、中國海外、港鐵	715	今年推(未有公布具體時間)
屯門	管翠路18號	路勁基建及深圳控股	698	最快今年第二季
屯門	青霞里8號	尚嘉控股	80	(未有公布具體時間)
總數			11,568	

註：\*即兆康第54區項目

資料來源：地政總署、市場資訊

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

## 樓市八卦陣

陳法齊

## 是否有「的盧」屋呢？

香港人口稠密，人均能佔200方呎面積已經不容易了。如果是基層朋友，居住套房或板間房，想再找多窗戶也不容易，更遑論要有開揚觀景，相信大多景色都是樓景居多，有山景已很難得，若有海景更加少之又少。

有山景又有海景的開揚景致，風景當然是百分之一。因風水巒頭外局，以藏風聚氣為佳，靜處為山為陰為藏氣之處，動處為平原為海為陽為納氣之處，能收當元當運的，自然風水起，但太散蕩不聚氣的地方，什麼元運都不能藏風聚氣，運勢必大起大落，金錢難聚，這是不是傳說中的「的盧」屋呢？

### 風景與風水大不同

風景一百分，風水可以是不合格的。位於香港島太平山區歌賦山普樂道10號的天比高，特別是當年未分拆為四幢物業之前的一座大別墅，可以說是360度觀景，零死角，是研究風水學的必學教案之一。究竟有什麼名人曾入住

大別墅，其運勢又是如何？滙豐銀行大班沈潤入住後，據聞因多次收購海外銀行失利，以至1986年在未屆退休之齡引退。之後1990年滙豐銀行以8,500萬元將住宅售予前八佰伴主席和田一夫，但和田一夫在1996年出現財困，把住宅以當時最高紀錄的3.7億元售予時為明珠興業主席的黃坤。而在1997年亞洲金融風暴，該住宅隨即成為銀主盤。

2004年，周星馳以3.2億元購入該住宅，並向地政總署申請改建成共四座樓高三層的獨立大屋，門牌亦由以往普樂道10號，改為普樂道10、12、16及18號，他亦保留12號屋自住。由於周星馳主要在內地工作，在香港時間不多，居住上址時間亦不會多，因此該住宅只是持有，對其影響大大減少。再加上分拆成四幢物業之後，大家互為靠山，沒有之前的散蕩，已比之前好很多，故此對他的根基亦不會有動搖。

至於「的盧」屋之說，則見仁見智了。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

## 港人供樓負擔的趨勢

某國際調查機構發表最新的「國際樓價負擔統計報告」，該調查涵蓋全球8個國家共92個城市的數據，根據各地區2021年第三季的樓價與收入，並以城市樓價中位數除以家庭全年總入息中位數，計算出其住屋負擔比率。報告指出，香港連續12年蟬聯全球最難負擔樓價地方，樓價中位數對家庭入息中位數的比率達23.2倍，即不吃不喝不消費23.2年才能置業。究竟於香港置業是否這樣遙不可及？

### 售價回落稍緩供樓負擔

實際上，現時坊間上有各種方法計算供樓負擔比率，但並沒有劃一標準。經絡按揭亦不定時公布「每月供樓負擔比率」，以美聯物業房地產數據及研究中心的全港樓價平均呎價為基礎，再以面積500呎、承造七成按

揭、年期20年、按揭利率為該月最優惠利率(P)，計算出每月供款金額，並將每月供款金額除以私人物業的家庭每月入息中位數，計算出其負擔比率。

最新數據顯示，今年2月供樓負擔比率為67.3%，連跌6個月，並為10個月的新低。當中原因相信為近月本港私人住宅樓價持續回落，差估署最新1月私人住宅售價指數已連跌4個月，並創去年3月後的新低。而綜合住戶統計調查按季統計報告，顯示去年第三季居於私人住宅之家庭入息中位數36,200元，對比第二季36,500元，按季輕微回落300元。樓價回落使平均呎價亦有所回調，而家庭每月入息中位數未有大跌下，使負擔比率亦有所回落。

以上計算方法是假設按揭及還款期

為固定。不過，金管局最新數據顯示，1月按揭比率為54.2%，遠低於假設的七成按揭水平。而平均還款年期為27.58年，則較假設的20年多出逾7年半。

### 平均還款年期逾27年

除此之外，根據金管局最新按揭統計，1月H按選用比例報96.5%，遠高於P按的使用比例1.6%，而現時H按的實際按息約為1.5厘比較，較假設的P按息率2.5厘低出1厘。

由此看來，實際上的負擔比率計算標準存在一些差異，實際供樓負擔亦因人而異，置業人士宜將此僅作參考用途。近月「波叔Plan」推出，或吸引更多考慮盡按按揭成數，但同時亦會增加其供樓負擔，建議有意置業人士應量力而為。