「貨倉」5年大變身 同區樓差價五成

將軍澳 識睇一定睇規劃

本報將一連數期落區考察，為讀者分析各區新盤優勝劣敗，第一期先到「hit爆」、短短兩至三個月將狂推逾3千伙的將軍澳。或許，大家對該區印象停留在堆填區，惟事實上該區新基建陸續上馬，雖然數年內須忍受塵土飛揚之苦，但5年內區貌將迎大變身。

■圖/文 曾敏儀、顏倫樂

新盤浪接浪系列

將軍澳可謂名副其實的「新盤貨倉」，今年更步入「成熟期」，多個新盤排隊推出市場發售。翻查資料，將軍澳南一帶近5年多接連推出12幅地皮，估計可提供逾7,000個私人住宅單位，再加上日出康城可供應的2.55萬伙，以及附近石角路地盤(峻瀅項目)約3,000伙，保守估計至2020年，將軍澳將有逾3.55萬伙私樓落成。

堆填區墳場影響大

市民對於將軍澳都有個負面的刻板印象，原因在於堆填區的臭味影響，不僅是「對正」堆填區的日出康城，即使將軍澳南亦同樣受害。政府亦有正視問題，環保署3月宣布實行廢物分流的安排，以配合本年底起將軍澳堆填區只接收建築廢物，希望減少對區內市民的影響。不過，由於堆填區的廢物沉積，相信居民之後仍不時會受到臭味影響。

除忍受堆填區外，若買中向西南兼高層單位，除非有大廈遮擋，否則很大可能就會望到墳場景。準買家須留意，將軍澳的西南面建有華人永遠墳場，因中間有山丘阻了視線，即使走出南面海濱眺望亦未會察覺，但若單位位於高層，則甚大機會望到，有意買入將軍澳南樓花盤者容易中伏，必定要打醒十二分精神看清樓盤資料。

交通網絡更趨完善

不過將軍澳亦非只有缺點，區內交通基建正不斷完善，發展前景不可忽視。預料於明年落成的跨灣連接路，以高架方式連接日出康城及調景嶺，再接通於2020年落成的藍田隧道，直通九龍區，由將軍澳市中心往東區隧道只需5分鐘。

目前將軍澳的對外交通主要靠鐵路，有車一族要到其他地區，只得一條環保大道，再經過坑口及寶琳等，再穿過將軍澳隧道才到觀塘，走多不少冤枉路，日後新增交通網路一打通，勢必更四通八達。但須留意將軍澳區車位偏少，準買家買車須有心理準備。

建築期污染避不了

該區私樓雲集，近年仍有多個地盤興建中，記者實地到將軍澳南一帶了解現況，除天晉2期外，該區大部分仍然在地盤階段，入住居民數年內須忍受地盤的嘈音及污氣。而日出康城一帶，目前樓宇興建只到第3期緻藍天，之後仍有逾萬七伙落成，動土帶來的影響會更嚴重。

準買家還要留意，日出康城與將軍澳南一帶的售價有頗大差距，差距約五成，當日出康城項目實用面積呎價8,000元水平時，將軍澳南可達1.2萬元以上，原因是康城站現時鐵路班次疏落，對外交通不便，又缺乏商場(5年後才有商場)，令地區檔次下跌。但隨基建落成、堆填區影響減少，再加上日出康城越來越多發展商進駐，預料兩個地方未來售價差距或有所收窄。

將軍澳近年接連有新盤開賣推售，如長實峻瀅、新地天晉、天晉2期、天晉IIIA及會德豐The Parkside等。今年4月，嘉華推出嘉悅，長實亦開賣緻藍天，但區內推盤浪潮並未完結，估計短期內再有2個項目推出，包括信置及嘉華旗下帝景灣（536伙）和長實峻瀅II期（872伙）。

■從港鐵將軍澳線前往港島核心區不用半小時。

■PopCorn及將軍澳中心滿足生活所需。

■將軍澳南的食店選擇遠較日出康城多。

■海濱長廊提供休閒戶外空間。

■區內設有單車徑連接各地方。

將軍澳南 VS 日出康城

各有優勢

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）將軍澳已連續兩個月掀起樓盤對決戰，繼上月緻藍天大戰嘉悅後，短期內峻瀅II期及帝景灣勢必又有一場龍爭虎鬥。論交通、配套及環境，將軍澳市中心以南都相對優勝，但同時入場費亦更高昂，呎價動輒過萬。相反，康城站樓盤一字既之曰「平」，呎價約8,000元水平，而且日出康城商場部分將於2020年落成，捱多幾年就可以「脱苦海」。

將軍澳南衣食行「就腳」

若要按交通、配套及環境3項評分，將軍澳市中心以南的新盤都有不錯的分數。最突出優勢是交通便捷，與將軍澳港鐵站只有3分鐘步距，10分鐘即可到達港島鰂魚涌和太古商業區，前往中環都不超過30分鐘，可謂「打工仔恩物」。至於日出康城一帶由於地鐵班次較疏，部分項目偏離港鐵站，徒步前往需時約10分鐘，相對就不夠「就腳」。

另一方面，將軍澳南配套設施不俗，附近有運動場、公園、中小學及街市，亦有多個大型商場包括PopCorn、將軍澳廣場及將軍澳中心等，食肆及零售店舖選擇多，亦有戲院，應有盡有，可解決居民生活所需。而且，新盤之間亦預留地皮興建康樂設施。

康城生活靠鐵路解決

回望康城站附近樓盤，現階段配套欠奉，基本生活所需如購物及飲食等，都要到其他區域如將軍澳站及坑口站一帶「解決」。幸好日出康城商場將於2020年落成，「自給自足」目標在望。

堆填區「飄香」避不了

又從環境來看，不論將軍澳南或是日出康城一帶，新盤均臨近海濱，不少單位可享藍塘海峽汪洋大海景色，閒時更可在海濱散步跑步，可謂有福同享。然而，兩區同樣有難同當，堆填區的「飄香」，兩岸樓盤都「走唔甩」了。

將軍澳新盤小檔案

項目	發展商	單位數量	位置	入伙日期
緻藍天	長實、南豐、港鐵	1,648伙	小赤沙康城路1號	2015年12月
峻瀅II期	長實	872伙	小赤沙石角路6號	2016年9月
帝景灣	信置、嘉華	536伙	唐賢街23號	2016年11月
嘉悅	嘉華	372伙	至善街9號	2016年12月
68A1區*	會德豐	406伙	唐賢街	未悉
68B1區*	華懋	840伙	至善街	未悉

*未命名

資料來源：中原數據及市場消息 製表：記者 曾敏儀

將軍澳二手住宅情報

項目	單位供應(伙)	呎價(元)	樓齡
將軍澳市中心			
將軍澳廣場	2,944	12,717	12年
將軍澳中心	4,542	12,404	10–13年
君傲灣	1,472	11,817	9年
天晉I期	1,028	13,946	4年
日出康城			
首都	2,097	9,386	7年
領都	1,688	8,833	5年
領峰	1,416	8,506	4年
領凱	1,168	8,699	3年

資料來源：中原數據 製表：記者 曾敏儀

平嘆米芝蓮美食

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）將軍澳樓價相對市區較平，為不少「80後」的上車或換樓勝地。當中，將軍澳南海濱一帶全是新盤，惟幸好附近多個商場已發展成熟，特別是相連的PopCorn、將軍澳廣場及將軍澳中心，面積偌大，主打年輕時尚，有多間著名食肆進駐。故此，買家可以放心，入伙時絕對「搵食容易」。

位於港鐵將軍澳站上蓋的PopCorn主打年輕人路線，食肆口味貼近年輕一代，消費水平亦算合理。例如有「平民米芝蓮」之稱的添好運，最貴的點心一籠都只是27元，大部分為10多元，以平民價吃到天子餐，可謂供樓人士的恩物。

這家「平民米芝蓮」，點心款式別樹一幟，連鮮蝦燒賣都要加粒枸杞增加味道層次，最適合貪新鮮的新一代。必食之選還有韮菜蝦腸，韮菜、鮮蝦和粉皮出奇地夾，菜味濃郁之餘還引出了蝦的鮮味。鮑汁鳳爪亦甚有驚喜，肉質彈牙飽滿，咀嚼之際口腔充滿骨膠原，當中的陳皮香更是畫龍點睛。要吃得滿足，最後不少得以甜品作結，冬瓜薏米糖水清熱解膩，對脾胃有益，只售15元，抵飲。

■最平幾十元即可在朝早或下午嘆「米芝蓮」一盅兩件。

樓市八卦陣

區仲德 風水命理開運師

將軍澳動土頻煞氣多

從2004年開始，本港進入天運八運，八運中「東北發山，西南發水」，將軍澳位處東北，故此特別有利人丁，由於將軍澳未有「西南見水」的格局，故此不利遠洋之財。而該區現時還有不少動土工程，料對部分住戶構成煞氣，屋主宜加以化解。

須留意，將軍澳由於地理環境影響，濕氣較重，對人的健康產生不良的影響，易有腳腫、風濕及糖尿病等。是以高層為佳，在窗台放一對銅金龍可減少疾病纏身。

此外，將軍澳不斷有新樓盤動工，對於入伙屋宅會構成動土煞，影響住者健康，甚至形成長期病患。建議化煞方法有三：擺放銅葫蘆吸收煞氣；放置一杯清水及八顆卵石化解；關窗開冷氣，以電流減弱氣場。此外，部分單位出現門窗對沖的漏財現象，屋主可於門口及窗台放八個古銅錢，又或加裝屏風以分散氣場。

填海地脈未通 大運需等

將軍澳土地是由填海得來，地脈未通，水脈遲來，必須待至2024年九運才能大旺財源。天晉整體設計獨特，兩邊樓宇排列向內彎，成龍虎相扶之勢，人丁必旺，奈何水局較弱，故財力要到2024年九運才可以求取，因此無論人丁和人脈財利發展會較遲。

至於近月有新盤緻藍天開賣的將軍澳日出康城，坐向格局方面，面見有西南，財氣較旺，又能氣聚而成，聚氣藏風，財運自能有聚。位置背山面海，視野開陽。該區地大人稀，玄學上視為充滿活躍之地，預期未來將有更好發展。

嘉悅位於將軍澳南面，此樓宇之南方及西南方皆有新地盤興建，南面及西南面低層單位將看不見遠方之水，在風水上八運即2004至2024年為當運之時段，西南方見水為大吉，奈何接近的樓宇所阻，為不吉之象。

城中駅位於調景嶺港鐵站上蓋，以見山單位為多，風水學上「山管人丁水管財」，故此樓特別有利人丁，若夫婦求添丁，不妨考慮向山單位。

按揭熱線

劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

負資產欠出現理據

今年2月底金管局出招收緊按揭，難免對部分業主及置業人士構成心理壓力，樓價升勢因此受阻，不過暫未對樓市構成很大衝擊。根據金管局公布最新數據顯示，負資產住宅按揭貸款個案繼去年第四季跌至0宗後，今年第一季再沒有新增個案，從數據可見，負資產住宅按揭貸款個案已連續兩季消失於市場，似乎負資產要大幅增長，現階段尚欠有力理據。

樓價升勢放緩未見跌

一如經絡去年底預測，今年第一季本港市民置業需求強勁，在新供應不足以及市場憧憬美國下半年後才啟動加息步伐，對樓價有支持作用。根據差餉物業估價署公布3月樓價指數，私宅售價指數報291.4點，雖然較去年同期升19.6%，但與2月持平。若以經絡按揭轉介研究部數字分析，本港二手住宅平均呎價，以實用面積計算，自今年1月升穿10,000元水平後，持續高企不下，首季累計升幅更達4.9%，故期內再沒有新增負資產住宅按揭貸款個案。

雖然3月二手住宅平均呎價至升10,463元，但在第七輪收緊按揭措施影響下，按月增長幅度只有0.2%，明顯較今年1月及2月分別錄得的2.1%及2.5%增幅放緩，4月隨着市場焦點轉移至豪宅市場，細單位樓價升勢稍為降溫，二手住宅平均呎價升幅進一步放緩至只有0.1%，報10,475元，相信踏入第2季樓價走勢會較為平穩。

加息步伐料越來越遲

值得注意，美國聯儲局剛結束一連兩日的議息會議，並未有就加息定出時間表，維持利率不變。筆者認為，現時美國經濟增長仍未如理想，料加息步伐不會早於市場預期，甚至有機會延遲加息，因此在低息環境支持下，將對樓市起正面作用，相信第二季負資產住宅按揭貸款個案增長欠理據，故維持上半年負資產「零」個案記錄的預測。