

新盤浪接浪系列

紅磡毗鄰上期介紹的何文田，其南面的紅磡灣亦染有一絲貴氣，如黃埔花園就是中產雲集的十大藍籌屋苑。不過，北面的馬頭圍卻舊樓林立，5年前更有唐樓倒塌事故，不少人提起仍心有餘悸。現實狀況如此極端的紅磡，隨着港鐵沙中線馬頭圍站快將落成，加上市建局以至發展商多個舊區收購重建項目陸續竣工，新盤如雨後春筍，如長實今年計劃區內連推3盤——悅目、VIVA及維港·星岸，開價更追貼紅磡灣的樓盤，區內有望華麗轉身「升呢」，但留下一絲隱憂是區內唐樓群或將掀起20年的重建時代。

文匯報 曾敏儀



紅磡二手住宅情報

項目	供應(伙)	呎價(元)	樓齡
紅磡			
黃埔花園	10,441	12,909	24-30年
海逸豪園	4,757	15,681	14-15年
海濱南岸	2,470	13,808	13年
半島豪庭	1,669	1,4538	15年
馬頭圍			
舊點	103	16,690	2年
昇御門	334	15,895	3年
碧麗花園	432	11,707	20年
隆基大樓	379	9,987	41年

資料來源：中原數據 製表：記者 曾敏儀



樓市八卦陣 柏天心

紅磡近年多個舊樓項目重建或翻新，加上興建沙中線，附近又有啓德發展區等，整個地方大興土木、沙塵滾滾，故現時的地運會有所受損。但2019至2021年沙中線通車後，有望帶起整區地運。因為古時候水道為財，亦與交通樞紐相通，鐵路開通，風水上能帶動人流，有助提升地區財氣。

紅磡於整個香港來說屬於中部，屬土，而八運時期(2004至2023年)亦屬土，故八運期間可以互相配合。而九運時期(2024年至2043年)屬火，火暖土，相信發展會更加好，紅磡長遠屬有發展潛力的區域。不過，紅磡亦舊樓林立，短期內仍無法全部重建，即新舊交替會持續一段長時間，令紅磡的地運難以達到上佳，與鄰近地區相比次一級。

不過，北面土瓜灣連接啓德發展區，並且靠近海，再加上港鐵沙中線的帶動，將來或成為另一商業中心，發展將自成一閥，日後地運有望提升。

由於正在重建或翻新，紅磡近年不少舊樓重

紅磡沙塵滾滾損地運

建的新盤落成，大多屬單幢物業。讀者須留意，單幢物業於舊區裡雖鶴立雞群，但因沒有靠山，風水上聚財能力弱，容易財來財去。反而屏風樓於風水上是可以聚氣。此外，單幢物業亦不能旺丁，傳統上大屋苑較旺丁。

單幢樓聚氣不及屏風樓

若單幢新盤與附近舊樓的屋頂並排，風水上不利健康，即使樓宇夠高去俯瞰其他舊樓屋頂亦不好，建議窗前可放置水養植物或透明的水晶球，都有助化煞。從商人士不建議住單幢樓，因丁財皆不旺，但專業人士則相對無礙。

由於紅磡屬土，「土」的行業適合落戶於此，如地產公司、代理、建築業等，而土生金，故從事「金」的金融業、機械、金舖等都可以選擇紅磡區。另外，紅磡近海，對從事「水」行業的人士如美容、旅遊等亦不錯。農曆3月、6月、9月、12月的人士因屬土，與紅磡地運相配，可擇居於此，秋天屬金，亦有利。

■記者 顏倫榮 整理



唔憂供應憂起唔停

鐵路沿向來是發展商兵家必爭之地，一如早前介紹的將軍澳、元朗及何文田，馬頭圍這個新興鐵路社區，附近地皮早年被發展商大舉搜購。今年樓市當旺，新盤更是如泉湧般推出，由年初長實的悅目掀起序幕後，該區幾乎馬不停蹄地推樓，中海外與市建局的喜點、恒地的傲形、南豐及永泰的何文田山畔，以及周三開售的長實VIVA，半年來不乏新盤搶佔市場焦點，同由長實發展的維港·星岸亦快將推售。

重建項目呎價跳升一倍

馬頭圍作為老區，區內唐樓平均樓齡達30年至50年，數年前港府未積極推地之下，發展商已紛紛於舊樓中尋寶，長實與恒地於2009年不約而同大手掃貨，分別買入馬頭圍

道77至87號及57至69號等多個業權發展。據中原數據顯示，馬頭圍道一帶住宅平均實用呎價約8,000元，與天水圍嘉湖山莊相若，樓價明顯跑輸其他市區樓。不過，在鐵路效應下，新盤湧現，呎價高達1.2萬元至逾2萬元，區內樓價可望來個大躍進。

事實上，新盤開價如此進取亦不無道理，市建局近年積極於區內推動舊樓復修或重建計劃，改善社會環境。翻查資料，現時區內有關項目約有10個，將於10年內完成，包括當年發生塌樓事件的春田街項目，重建工程於事發後1個月開展，由市建局獨資發展，提供中小型單位，預計最快於2018年落成，而喜點、傲形及VIVA均屬私人發展的重建項目。相信新計劃將陸續推出，馬頭圍這隻醜小鴨蛻變成天鵝的日子指日可待。

另外，馬頭圍一帶地理本身得天獨厚，位處不少人趨之若鶩的臨海地帶，區內大部分為10層以下大廈，海景無遮無掩，識揀的話部分項目高層單位可望到海景，如恒地的傲形，及南豐與永泰合作的何文田山畔，均標榜遠眺維港海景。

沙中線直通港九新界

足以讓馬頭圍「洗底升呢」的，最關鍵莫過於港鐵沙中線馬頭圍站的落成。沙中線由大圍經鑽石山、馬頭圍、何文田、紅磡、會展至金鐘，不論北上新界或南下港島皆可極速到位。現時出入馬頭圍主要靠小巴及巴士，不少人都怕了轉車左轉右轉，兼且繁忙時間塞車始終惱人，因此鐵路一通，吸引力即便會急升。

沙中線預期大圍至紅磡段於2019年落成後，由馬頭圍北上只需45分鐘；而紅磡至金鐘段亦將於2021通車，屆時過海只需5分鐘。區內今年推出的新盤，入伙日期均於2015年至2017年，意味著業主需要等多最少2年才可享受鐵路之便，來往港島的線段更要等4年才有望通車，業主需有心理準備耐心等待。與此同時，舊樓重建的步伐雖算利落，但始終建築物多如繁星，業權分散，過程需時，馬頭圍要完全蛻變，得需花上10年至20年時間，其間工程所衍生的嘈音及空氣污染問題，業主亦要注意。

長實紅磡1年推3盤

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）長實地產近日積極於紅磡推盤，除於舊區接連推出悅目和VIVA外，集團亦一早宣傳，下一步將推出於紅磡南面紅磡灣的維港·星岸。主打中小型單位「上車盤」的VIVA於本週三開售首批50伙，首小時即沽出9成單位，受到市場追捧。至於位處紅磡灣海旁的維港·星岸則主打三房及四房戶，毗連平均呎價近1.4萬元的海濱南岸，相信定價將較VIVA進取。

事實上，紅磡北面與南面的發展面貌有如兩個世界。南面臨近紅磡火車站及西鐵站，交通較為便利，高級住宅如海逸豪園、半島豪庭及海濱南岸臨海而建，亦有最為人熟悉的藍籌屋苑黃埔花園，更有不少酒店、服務式住宅及甲級商廈選址至此。

星岸臨紅磡灣煞食

對比位處舊區繁鬧鬧市的VIVA，維港·星岸的居住環境較為理想，附近有海濱長廊，環境空曠幽靜，相反VIVA為夾於舊樓間的單幢項目，大廈樓下大部分為民生小店，兼且正對車多繁忙的馬頭圍道。由於維港·星岸為區內罕有臨海項目，雖然長實尚未公布價單，但預期以其地段

的優勢，定價將較平均呎價1.5萬元的VIVA進取。不過，由於維港·星岸前面被會德豐商廈及香格里拉酒店遮擋，預料可享受維港海景的單位不多。另一方面，記者近日赴現場所見，會德豐商廈工程進度接近尾聲，發展商料於明年9月落成，惟旁邊的酒店項目進度較慢，維港·星岸入伙時，工程有機會仍在進行中，有興趣的買家需要注意潛在的嘈音及空氣污染問題。

觀塘延線打通黃埔

環顧項目身處的紅磡灣，區內本身已享鐵路之便，隨着港鐵觀塘延線黃埔站於2016年通車，將匯聚兩鐵，交通會更加方便，叫人期待。屆時由紅磡灣前往油麻地只需5分鐘，省卻由西鐵尖東站或東鐵旺角東站，步行往尖沙咀站或旺角站之苦，出入九龍市區更加方便。

紅磡新盤小檔案

項目	發展商	單位數量	位置	入伙日期
維港·星岸	長實	321伙	紅磡道7號	2016年6月
悅目	長實	216伙	利工街9號	2015年12月
VIVA	長實	75伙	馬頭圍道77號	2017年4月
傲形	恒地	120伙	馬頭圍道200號	2017年3月
何文田山畔	南豐、永泰	173伙	高山道1號	2016年8月
喜點	中國海外、市建局	168伙	北帝街123號	2016年5月

資料來源：市場消息

製表：記者 曾敏儀

按揭熱線 劉國圖

近年銀行在按揭市場之競爭白熱化，某程度上因為貸款規模大幅萎縮所致。銀行為爭取市場份額，紛紛推出按揭優惠提升競爭力，當中以現金回贈最為普遍，其次是超市禮券，而其他優惠則包括加息存款戶口，或相關銀行之信用卡免簽賬等。由於優質客戶最高可享1%現金回贈，已觸及金管局指引水平，因此銀行積極提供額外優惠予客戶之舉動，旋即引起金管局關注。

貸款規模全盛期一半

回顧2010年按揭市場全盛時期，全年新取用按揭貸款額逾3,000億元以上，然而隨着政府推出多項收緊按揭及樓按措施政策，2011年至今每年新取用按揭貸款額僅徘徊1,500億元至2,300億元，雖然表現仍優於2006年前每年不足1,500億元規模，但旺市時代明顯已不再復，加上財務機構加入市場競爭，銀行紛紛推出按揭優惠以爭取市場份額。

以往銀行之間的競爭主要集中在按揭產品及息率方面，舉例2009年至2010年期間，息口呈下調趨勢，促使銀行優化按揭產品提升競爭力，傳統以來P按計劃最多業主採用，但隨着最優惠利率P跟隨美國息率跌至最低位，在減無可減的情況下，銀行遂將戰線伸延至息率較有彈性H按計劃，故H按計劃使用比例節節上升。及至2011年底，有大型銀行牽頭加息，不過銀行加息步伐並非一

按揭市場競爭白熱化

致，故出現按揭價格戰，畢竟按揭息率已貼近歷史低位，減息空間實在有限，與此同時不乏財務機構相繼加入市場分一杯羹，銀行紛紛推出額外優惠以增加市場份額，包括超市禮券、加息存款戶口及信用卡免簽賬優惠等，讓客戶有多元化的選擇。

北水來港添市場動力

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，今年5月現樓及樓花按揭註冊量雙雙下跌，因為政府年初推出一輪收緊按揭措施所致，令樓市成交短暫受壓。現樓按揭註冊錄得7,561宗，較4月的8,107宗下跌6.7%，該月樓花按揭按月更急跌超過三成至只有619宗。5月按揭市場競爭白熱化，四大銀行現樓按揭市佔率合共按月下跌0.8個百分點至65.8%，至於中小型銀行市佔率則增長至34.2%，差距稍為收窄。筆者認為，5月按揭註冊主要反映收緊按揭措施後市況，買家採取觀望態度，窒礙成交。而隨着北水來港，刺激豪宅市場成交，為樓市增添動力，而措施威力亦見淡化，其後發展商加快推盤，買家入市步伐也更加快，料6月按揭數字將會回升。值得注意的是，金管局早前發出指引表示關注銀行提供之樓按優惠，個別大型銀行已暫停相關額外優惠，料競爭力將隨之而減弱，對中小型銀行有利，相信市佔率期後會出現調整。