

十年太長 將軍澳南再等2.5年

「無街之城」換新天



天晉II期。張偉民攝

將軍澳南共有12幅私人住宅地，當中最後兩個新盤4月亦已向政府申請售樓紙，換言之，整個地區的發展進度已接近尾聲。今期置業安居就為你全面解構該區的未來發展。據資料顯示，該區12個私宅，現已賣到第9個，尚餘3個新盤未開賣，涉及2,388伙。而整個地區新盤的落成進度，最遲2018年底才會全部完工，由現時起計，即尚有兩年半的時間，屆時「無街之城」勢有另一番景象。

■香港文匯報記者 顏倫樂



將軍澳南佈局

將軍澳南一帶供應大解構

no.	名稱	供應量(伙)	單位面積(方呎)	平均呎價(元)	發展商	預計落成日期
1	天晉II期	784	546-947	12,381	新地	已落成
2	THE PARKSIDE	591	分層386-1,088 特色403-1,570	13,500	會德豐	2016年11月
3	帝景灣	536	352-1,553	14,200	信置及嘉華	2016年11月
4	天晉IIIA	960	分層: 352-964 洋房: 1,594-1,603	12,300	新地	2016年12月
5	嘉悅	372	343-1743	12,500	嘉華	2016年12月
6	天晉IIIB	329	355-1,670	12,500	新地	2017年1月
7	CAPRI	428	分層359-1,714 洋房1,934-2,445	13,800	會德豐	2017年8月
8	海天晉	628	分層345-1,622 洋房1,570-1,655	12,400*	新地	2017年12月
9	SAVANNAH	804	分層288-1,372 洋房1,985-1,993	11,680**	會德豐	2018年1月
10	唐賢街29號	605	/	/	麗新及郭炳湘	2018年6月
11	唐俊街23號	926	/	/	會德豐地產	2018年8月
12	唐俊街21號	857	/	/	華懋	2018年11月
		總數: 7,820				

*今年3月開售折實呎價 **首批折實呎價

製表: 記者 顏倫樂

配套篇

雖然將軍澳以南一帶供應多，但該區域的規劃相對將軍澳站以北有明顯區別，根據城規會資料，該一帶因為靠近海濱，未來有一個半圓形的市鎮廣場及海濱公園，周邊位置會發展零售及商業活動，更可能會有露天茶座等，而長約2公里的海濱長廊更會是舒適的單車徑及跑步徑。

目前該區的配套，主要是港鐵站的PopCorn商

規劃設置多 享海濱風情

場、將軍澳廣場商場、將軍澳中心商場等，商場與商場之間有天橋連接，中至高檔的商舖都有提供，更設有戲院等，但區內小店及街舖則相對較少。事實上，將軍澳一帶因為城市規劃欠缺街舖特色，一直被外界批評為「無街之城」，但隨着將軍澳南的發展，這個刻板印象有望被洗刷，港人到將軍澳不再會只是逛商場一圈，而是可以走到海濱享受悠然海風，閒時可相約朋友到海濱長廊踩單車或跑步，成為另一城市中的休閒勝地。

供應篇

將軍澳南一帶共有12個私人新盤，共提供7,820個單位，但現時只有天晉II期落成，其餘11個新盤中，有5個預計今年11月至明年1月期間落成，涉及2,788伙，這批業主屆時除了面對同區租盤大增的境況，亦要忍受區內多個地盤動工的問題。據了解，該區最遲一個落成地盤為華懋的唐俊街21號，大概2018年11月落成。

現時該區新盤的推售進度，來到第9個項目，由會德豐發展的SAVANNAH，該盤明日將有362個單位開售。而同區尚有3個全新盤仍未發售，分別為麗新

12樓盤涉7820伙

及郭炳湘持有的唐賢街29號、會德豐的唐俊街23號及華懋唐俊街21號，3盤合共2,388個單位。

鄰區供應足 削投資價值

由於同區供應充裕，再加上一站之隔的日出康城一帶尚有大量供應，扣除已落成的日出康城1至3期，日出康城一帶足尚有約17,453個興建中及潛在單位供應。而東九龍一帶未來更會有啟德發展區(約23,000伙)、前茶果嶺高嶺土礦場(約2,200伙)及安達臣道石礦場(約7,530伙)等不同供應，它們的競爭力強，令將軍澳的投資潛力被削弱，買入將軍澳南一帶的要預備「守」一段頗長的時間。

交通篇

該區內最近將軍澳站的新盤，分別是新地的天晉系列、THE PARKSIDE、嘉悅，與港鐵站的步行距離大約5分鐘之內。其他7個新盤，都要走大約5至10分鐘左右，甚至15分鐘才到

地鐵站。而根據港鐵網頁，由將軍澳站到中環大約26分鐘、到尖沙咀大約29分鐘，而前往鯉魚涌大約10分鐘、前往觀塘站約11分鐘。港鐵將軍澳站設有公共交通交匯處，提供多條巴士及小巴路線，來往不同地方。

最遠15分鐘步程到港鐵站

學校篇

該區小學屬95校網，中學為西貢區，區內學校包括將軍澳天主教小學及將軍澳官立中學等，另區內有多所直資學校，如播道書院、啟思中學。

樓價篇

將軍澳南一帶的樓價水平一般由每呎1.2萬元起，新盤之間各有賣點，發展商亦各有不同策略去銷售樓盤。靠近港鐵站就交通方便的牌，遠離港鐵站，就會以海景作招徠，而位置上少海景又遠離港鐵站的新盤，一般會以平價上車盤作為賣點去吸客。

呎價1.2萬起 戶型多元化

SAVANNAH明推362伙



區內新盤提供的間隔亦非常多元化，由開放式單位、1至3房單位等都有供應，面積由三百多呎至逾千呎都有提供，亦有平台及複式等特色單位，個別樓盤更有洋房供應。現時該區在售新盤為會德豐的SAVANNAH，明日將發售362伙。SAVANNAH位置遠離海濱，西面為公屋，南面為

居屋，加上距離港鐵站亦有一段步程，發展商上週開售決定平價吸客，首張價單推161伙，平均呎價14,420元，折實每呎11,680元，被市場認為重返逾一年前同區新盤開價，較現時同區新盤作價低約一成半，折實入場費351.6萬元，平過全區私樓，最低呎價10,310元，更創將軍澳南新盤新低。

樓市八卦陣 柏天心

催旺零售生意有法

本港零售業步入寒冬，店舖老闆面對不斷減少的生意及人流都感到無奈，今期就由風水角度切入，教各位老闆如何佈置店舖，放置適合的擺設，盡吸流年的財運及人流。零售行業攤數多，我們可以粗略地將不同零售業按五行分成金、木、水、火、土。

陽金置鼎陰金放時鐘催財

首先來說一下屬金的行業，金有庚辛金，庚為陽金，辛為陰金。陽金的行業包括汽車等，玄空飛星為「六白」，乾卦，猴年宜於南面放置一個金屬製的鼎，鼎內可放碎銀及金幣，加強金的氣場。陰金的行業有金器首飾或股票等，飛星為「七赤」，兌卦，建議在北位放一個金屬製、有鐘擺的時鐘，有利吸財；由於七赤屬少女星，美容院等亦屬於陰金行業。

木亦有分陽木、陰木，陽木飛星為「三碧」，震卦，陽木的行業主要是售賣傢俬、建築材料等店舖，可於西北位放一棵發財樹，例如鐵樹等；而陰木的飛星則為「四綠」，包括書局、售賣時裝的店舖、花舖等，可於西面安放一些水養植物，例如富貴竹等。

水行業放金魚缸助吸財氣

水的行業，包括化妝品、酒店業、旅遊業等，至於商場，雖然什麼都有賣，但因重視人流，亦列入水的行業。水的玄空飛星為「一白」，坎卦，店主可在東南位放金魚缸、流水擺設，甚至簡單點放一部飲水機亦可吸納財氣。

火行業主要包括售賣電器、飲食業、燈飾舖等，飛星屬「九紫」，離卦，可於東方放置紅色的地毯、燈籠、畫作、靠枕，由於九紫帶開心喜慶，故此若店舖售賣婚紗、或提供結婚的相關配套服務或物品，亦會列入火的行業。土行業則要分兩個範疇去說，其中地產、陶器店屬八白、艮卦，可在西南位放8粒石頭或陶瓷；診所、醫療中心屬五黃，可在東北位放藥箱。

西南財位置黃晶山利百業

而除了加強五行，猴年的財位在西南，各位老闆不妨於西南位放置黃晶山、黃晶石等去吸財，而東南一白屬水，象徵人流，亦可放置金魚缸、流水擺設等去增加客量。

按揭熱線 劉圓圓

換樓人士最新須知

早前有業主以「先買後賣」方式換樓，但因是「二換一」，被拒絕退回稅款，其後法院裁定雙倍印花稅(DSD)退稅應不限於「一換一」，由於印花稅署決定提出上訴，所以此案件最終會否成為先例仍有待發展，筆者希望在此向各位提醒換樓時要注意的事項。

退DSD需半年內賣樓

DSD自2013年2月開始實施，該日或以後凡購買住宅或非住宅物業者均須繳納雙倍印花稅，但只要首次置業的香港永久性居民、或者是換樓以取代一個原有唯一的住宅，兩個情況皆可獲得豁免及退稅。

換樓人士應注意，要獲得退稅的話，必須在6個月之內賣掉原本自住的住宅，而一手及二手樓的換樓期計算方法不同，一手是入伙後的6個月，二手則是簽署大契後的6個月。雖然換樓人士有半年限期賣樓，但不要忘记若原有住宅持貨是少於36個月的話，轉售便須繳納10%至20%的額外印花稅(SSD)。

另外，換樓人士經常面對資金周轉問題，目前市場上亦有銀行專為「先買後賣」的業主提供過渡期/橋樑貸款(Bridging Loan)、換樓按揭計劃等，條款不一，而且息率一般較高，宜尋找按揭專家作比較，考慮因素包括按揭息率、按揭成數上限、轉售物業的限期、新舊物業是否規定要同一間銀行承造等。

留意3厘壓力測試

最後，換樓人士亦應重新評估當下的負擔能力，選擇合適的還款年期，以及為加息周期作好準備。現時住宅按揭申請的壓力測試是3厘，假設600萬元物業承造六成及30年按揭，實際息率2.15厘，每月供款為13,578元，在加息3厘至5.15厘的情況下，每月入息最低要求為32,762元。

由此可見，業主面對加息周期重臨已有一定的防守力，但若早已選擇了最長的30年還款年期，一旦加息周期重臨，將無法透過延長年期以減少每月的供款開支，建議避免選擇過長的按揭還款年期。