

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)即將踏入6月,新盤戰線由將軍澳轉到新界西北,屯門良德街一帶預計有兩個新盤發售,分別為南豐良德街3號豐連(Ori)及新地良德街8號項目,合共691伙,主攻上車一族。由於不少單位屬開放式或1房,雖然發展商未開價,但坊間已期待兩盤入場費會否平過三百萬。今期「置業安居」將帶你遊走屯門良德街一帶,為各位準買家走入前線了解附近配套及交通等。

兩個新盤近月都分別有消息指短期內發售,但以南豐的豐連「最近磅」,發展商月初除為項目命名外,更表示最快本月會開售,首批會以兩房戶為主。但因為未批出預售樓花同意書,故至今仍然只聞樓梯響,現時普遍預計豐連6月會發售。

### 豐連自擁3萬呎商場

豐連位於良德街3號,南面為寶怡花園,西面為盈豐園,東面望向政府宿舍,北面望向零天貨倉及山景。項目由2座大廈組成,包括有會所及兩層合共逾3萬方呎的零售商場。項目提供370伙,近七成為1房及2房戶,當中2房單位為主打戶型,另備少量3房單位。未來示範單位及銷售中心設於九龍灣傲勝廣場。

翻查資料,南豐於區內早有發展經驗,豐連旁邊的盈豐園就屬其手筆,於1993年落成。而豐連的地皮,由南豐於2014年2月以4.56億元投得,每呎樓面地價2,139元,曾一度成為屯門區以至新界西北區近

12年新低紀錄,但同年被屯門井財街地皮及天水圍濕地公園旁兩地打破紀錄。

### 良德街8號單棟自在

至於新地良德街8號,亦是新地於2014年2月買入,當年造價為4.3億元,每呎樓面地價2,571元。發展商日前表示,項目仍待批預售樓花同意書,期望短期內獲批,最快6月開售。該盤提供321伙,標準戶包括開放式至2房,特色戶為3房。根據屋宇署資料,項目將興建1幢樓高29層高大廈,低層另有1層地庫,亦會有一個零售商場,商場樓面逾2萬呎。

新地於區內發展經驗同樣豐富,地盤附近的寶怡花園,由新地於1993年發展。良德街8號位置上,北面為盈豐園,東面為海麗花園,南面為青田遊樂場,西面為田景輕鐵站。由於豐連及良德街項目當年買入價都不高,加上項目不乏開放式及1房單位,業界預計發展商於訂價上將更有彈性,加上樓市下滑,預料兩盤或會出現平過300萬元的開價。

良德街兩新盤小檔案		
位置	良德街3號	良德街8號
名字	豐連(Ori)	(未命名)
樓宇幢數	2幢	1幢
樓高	24層 (另有4層平台、1層地庫)	29層 (另有1層地庫)
住宅樓面	179,655方呎	141,581方呎
商業樓面	33,465方呎	25,764方呎
單位數量	370伙	321伙
預計落成日期	31/8/2018	15/1/2018
發展商	南豐	新地

註:新盤銷售資料以樓書為準

資料來源:屋宇署、地政總署

製表:記者 顏倫樂

# 屯門新盤打仔上車號外

■豐連提供370伙,近七成為1房及2房戶。  
記者 顏倫樂 攝



■新地良德街項目仍待批預售樓花同意書,最快6月開售。  
記者 顏倫樂 攝



■各新盤未來可以透過盈豐、寶怡花園商場及海麗花園商場的相連天橋出入各區。記者顏倫樂 攝



■周邊設有屯門西北游泳池。  
記者顏倫樂 攝

## 同街私樓 300多萬入場

良德街一帶私樓供應少,來來去去是盈豐園、寶怡花園及海麗花園,三盤樓價及間隔相若,大部份屬兩房戶,實用面積呎價由7,700元至7,900元。當中,盈豐園提供較多不同間隔的單位,面積由367方呎至513方呎不等。由於最細面積才367方呎,盈豐園的入場費於三盤中為最平,3百餘萬元已可做業主。

三盤的放盤量少,每個屋苑分別20多個而已,故此每月成交宗數亦非常稀疏,近月成交分別大約2宗,合共也不過每月5宗至6宗左右。



■左起:盈豐園、寶怡花園及海麗花園。  
記者 顏倫樂 攝

### 良德街一帶私宅二手樓價

樓盤	幢數	單位供應	實用面積(方呎)	平均呎價(元)	樓齡
盈豐園	2座	600伙	367-513	7,700	23年
寶怡花園	3座	792伙	415-480	7,789	23年
海麗花園	2座	480伙	412-484	7,859	24年

製表:記者 顏倫樂

## 遠離西鐵 出中環近1小時

良德街位置遠離西鐵站,要搭西鐵必須步行約5分鐘到最近的田景輕鐵站或建生輕鐵站,接駁至西鐵的兆康站,車程大概7分鐘至8分鐘。而由兆康站出尖東約33分鐘,出中環47分鐘,出九龍灣57分鐘。

### 鄰近巴士往返港島

若不想搭西鐵左轉右轉,良德街亦有多個巴士站,提供前往荃灣、旺角、尖沙咀、中環及藍田等地的路線。如日後港珠澳大橋屯門至赤鱗角連接路落成,住戶亦可經該路段前往機場。值得一提的是,寶怡花園樓下有巴士於早晚往返港島區,為打工仔的另類選擇。

校網方面,該區小學屬70校網,中學屬屯門區。區內學校包括屯門天主教中學、宣道中學、伍時暢學校、何壽基學校等。



■田景輕鐵站接駁前往兆康西鐵站出入港九市區。記者顏倫樂 攝

## 消費不愁 民生小店多

兩個新盤附近人口眾多,除私人住宅盈豐園、寶怡花園、海麗花園外,更有建生邨、寶田邨、良景邨、田景邨等公共屋邨,生活配套極為成熟。豐連旁邊的盈豐商場頗具規模,由於業權早已賣散,該商場成為民生小店集中地,不同類型的店舖都可以在這裡見到,如傢俬舖、沐足店、文具精品店等,而不會只是千篇一律的連鎖店。

附近寶怡花園、海麗花園都自設小型零售商場,樓面分別3.5萬方呎及4.2萬方呎,但業權並未賣散,仍由發展商持有,地舖主要做餐廳,2樓則為超級市場、酒樓及賣生活雜貨等。

盈豐商場、寶怡商場、海麗商場都有天橋連接,尚未知道將來會否與新盤的零售空間連接。總結良德街一帶,三個商場、連同兩個新盤所提供的零售舖位,樓面約20萬方呎。這還未計附近寶田商場、建生邨商場、良景廣場等,三個屋邨都有街市,售賣各類生熟食物,生活所需不假外求。

若嫌附近商店太悶,住戶可搭輕鐵至新墟一帶的屯門市廣場及Vcity等大型購物中心,車程約15分鐘。項目周邊亦有多項康樂設施,包括屯門西北游泳池、良田體育館以及青田遊樂場等,只需由項目步行10分鐘左右即可到達,附近亦有多個球類運動場,如籃球場、足球場等。



■盈豐商場業權賣散,民生小店林立。  
記者顏倫樂 攝

## 樓市八卦陣

區仲德 風水命理開運師

## 良德街新盤難求大發財

屯門良德街兩個新盤豐連及新地良德街項目,均犯聲煞之影響,其風水情勢格局呈中規中矩,在下元九運中而論,較為有利。以格局而論,此兩地之環境佈局,亦可宜住居,但大發財難求,必須作出較大之風水佈局,才能達至財名兩得。

區內私人屋苑不多,主要為盈豐園、寶怡花園、海麗花園。其中盈豐園座向為四正宅,對從事金融、保險、財務、科技、娛樂、演藝的職業人士居住有利。單位向正西,投資得財,工作平穩;單位向正北則事業順利,正財易獲;單位向正南先見財利,是非較多;單位向正東桃花緣佳,病痛亦多。

寶怡花園其座向為四隅宅,有利八運,對從事運輸、旅遊、記者、自由、評論、餐館的職業人士居住有利。單位向西南先見後利,是非較多單位;向西北正財平穩,投資有利;單位向東南,工作平穩,財運亦佳;單位向東北,桃花旺盛,事業順利。

海麗花園座向為四隅宅,對從事加工、百貨、教師、

建材、工程、流動的職業人士居住有利。單位向西南人緣旺盛,旺丁得財;單位向西北投資順暢,人緣旺盛;單位向東南,正財順暢,事業順境;單位向東北工作順利,爭物較多。

### 醫院煞需置吉祥物

值得留意,醫院煞因鄰近醫院的關係,形成不少靈體出現,犯「奪命煞」,當住宅面對醫院,或貼近醫院亦屬陰氣較重,通常居住者都感覺百病叢生,是非小人亦多。可納陰財,求取偏財者有利,但若求健康長壽或添丁名,往往適得其反,導致百病纏身。必須在室內置放吉祥物,如擺放觀音或神符以保平安。

屯門以青山為靠,青山山麓為龍脈之地,位處珠江口的交通要衝,呈背山面海之格局。遠望屯門一帶山脈山石嶙峋,山峻角尖;海岸線橫直,水流湍急,河道水質亦難言清澈,因此該區雖有山有水,奈何山不明、水不秀,故此,求財方面宜偏財發跡,只能達小康水平,健康情況亦只屬一般。

## 按揭熱線

劉國圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

## 車位成交有望回升

今年本港樓市處於調整期,樓價由去年8月高位計累跌逾12%,而一、二手成交數字亦屢創新低,首季每月一、二手住宅註冊量均不見三零字頭,較以往五、六千宗水平為低,直到4月才重返四千宗以上。相比之下,車位買賣表現更有睇頭,雖然首季成交亦見減少,不過平均每宗金額仍處高位。近日香港仔華貴郵停車場項目拆售反應相當熱烈,而且有大形新盤入伙及車位出現供不應求,預期次季純車位註冊量將會回升。

經絡按揭轉介研究部及土地註冊處數據顯示,去年純車位註冊量按年增加30.9%至10,755宗,創3年新高,佔全年整體物業註冊量達14.1%,平均每宗金額122萬元,創歷史新高。不過,今年整體市況明顯降溫,首季純車位註冊量僅錄得1,333宗,不足去年的一成半,惟仍佔同期整體物業註冊量15%,平均每宗金額121萬元,反映住宅等物業表現更遜色。

事實上,車位價細好炒,靈活度高,而在承造按揭方面與住宅物業也有不同之處。目前住宅物業可造按揭成數高達六成,假設車位買家主要收入來自香港及作自用的話,車位最多只可借四成,而且如果本身已有物業按揭,再買車位時的「供款與入息比率」(DSR)上限將由50%降至40%、在壓力測試下的上限由60%降至50%。如果買家的主要收入並非來自香港及非作自用,其承造按揭限制將更高,第一次購買車位最多只可借三成,而第二次更只可借兩成。

### 承按規限多 齋買付辣稅

如果車位是與物業一併購買,買家便可以向銀行申請一筆過貸款,享有與住宅按揭一樣的按揭優惠。反之,若純粹購買獨立車位,即使未曾擁有物業或車位,因為是非住宅類的交易,除了要付雙倍印花稅(DSD)外,亦只有部分銀行會願意承造按揭,而且只提供息口較高的P按計劃,通常介乎2.75厘至3厘水平。另外,車位按揭的還款期亦短,最長只有15年,少於住宅的30年上限。