

2.3萬住宅逐個出

長沙灣一向予人舊城區感覺，惟近年區貌出現大變化，尤其長沙灣海旁的南昌站一帶新樓林立，區內最近一幅臨海酒店地以50.6億元的「天價」成交，毗鄰住宅地今日截標，估值又超過百億元，讓該區未來發展備受市場關注。香港文匯報記者統計海旁一帶的發展，未來7年內至少有7個私樓、2個居屋及4個公屋項目落成，合共可供應單位數量約2.3萬伙。

■圖/文：記者 顏倫樂



公營房屋新建居屋地王為鄰



■發祥街西居屋項目預計2020年落成。

政府於該區有2個居屋及4個公屋地盤，涉及14,366伙，將於未來5年內分批落成。當中，出租公屋佔約1.1萬伙，居屋約有3,333伙。規模較大的居屋項目為長沙灣副食品批發市場第二期5號地盤，位於興華街西私人住宅地後方，擬興建5座38至41層高住宅(包括1層大堂樓層)，總樓面約

長沙灣海旁一帶將落成公營房屋

地盤	用途	提供單位	預計落成日期
亞洲高爾夫球會舊址	公屋	3,850伙	2018/2019年
西北九龍填海區6號地盤	公屋	3,308伙	2019/2022年
長沙灣屠場舊址	公屋	2,553伙	2021/2022年
長沙灣副食品批發市場第二期3號地盤	公屋	1,322伙	2018/2019年
發祥街西、深旺道交界地盤	居屋	811伙	2020年
長沙灣副食品批發市場第二期5號地盤	居屋	2,522伙	2018/2019年

製表：記者 顏倫樂



上回講到風水上催旺財運的做法與一些謬誤，今次繼續這個話題。許多人誤以為商廈的風水擺設可以照搬到住宅使用，但須留意，商廈着重生氣動感，例如會養錦鯉，放大型雕塑等。而住宅就着重休息，擺設力求靜態，彼此並非每樣催財擺設都可以共通。舉例一些商廈單位的接待處會放置八陣圖，但住宅單位就不宜放置，因為會顯得無時無刻都要活躍。又例如辦公室放流水擺設時，水勢可以澎湃一點，但家居風水就最好小橋流水。

不少商廈、商舖的門口或接待處都會放置一些催財擺設，在外國人眼中，擺放雕塑是以藝術感為主，但在中國人來看，理念會偏向催財。長江中心、置地廣場及中銀大廈等亦會擺設一些流水的建築，因為傳統上水為財，水亦代表人緣，利於工作，亦會放一些貔貅、龍、獅子、關二帝等，講究雕塑的象徵意義，作用是鎮煞及建立權威，增加穩定性。但換到家居時就要轉一轉，獅子等風水擺設好少放門口，會放在窗台望向窗外，作用是擋煞，擋住其他商廈的角煞。要特別提一點，近年不少商廈的內廳喜好用深

色，如黑色、炭灰色等，希望營造科技感。惟其實玄學上會希望室內光線充足一點，太陰暗的顏色並不適宜，酒店可以營造浪漫的氣氛，但換到商廈就會失去活力，而商廈是賺錢的地方，需要活力充沛。

過分誇張 過猶不及

另外，內地、香港及外地的風水擺設習慣亦大不同。內地催財更注重形象化，會放財神偏向心理風水，較少會以五行相生相剋方法去放擺設。而內地因為地方大，所有的風水擺設都會變大，如香港店舖放流水擺設時，傾向小巧精緻，但去到內地就可能打造魚池，甚至高山流水。至於外地人喜歡將風水融入家居，流水擺設可能會變成飲水機。其實三種功效接近，只是不同文化背景下，加上居住環境的不同，內地會覺得風水擺設夠大的話，功效會強好多，曾經於報章上，見過內地有一個財神擺設，竟然有兩層樓高。其實風水亦要適可而止，太過誇張就會過猶不及，風水擺設亦要配合環境，要有美感。

長沙灣大變身



長沙灣海旁一帶公私營房屋成為未來市區住宅供應重地之一。

私人住宅百億地王矚目登場

綜合市場資訊及政府文件，長沙灣海旁一帶未來7年共有7個私樓項目落成，涉及近9,000伙，以南昌站上蓋匯璽的規模最大，涉及3,414伙，首期於今年3月已發售，平均成交呎價直衝2.2萬元，匯璽II亦估計快將開賣。至於鄰近南昌站的興華街西住宅地盤，則於今日截標，可建樓面近百萬方呎，料可供應逾1,200伙，市場最高估值高達178億元，或將問鼎史上最貴住宅地皮。

倉庫舊樓重建不斷

另一個大型地盤為嘉里鴻基貨倉及潤發倉庫碼頭，由新地、嘉里、華潤分別持有，最近向城規

會申請興建3,140伙，現時仍然等待城規會的審議，若通過亦將成為該區未來另一個重要的供應來源。不過，由於改劃成功後仍需要補地價等過程，加上地皮屬於「綜合發展區」(CDA)用地，未來發展時涉及的規劃程序較長，推出時間及落成時間較難預測。

此外，接近南昌站的海壇街一帶共有4個市建局舊樓重建地盤，近年陸續推出3個，最大規模為長實海壇街/桂林街及北河街項目，提供877伙。另外2個售予德祥地產及遠東發展，前者的海壇街229A至G號命名為傲凱，計劃本月發售。餘下1個通州街/桂林街項目則仍未推出市場，可提供209伙。

長沙灣海旁一帶將落成私人住宅

樓盤	可建樓面	提供單位	預計落成日期	發展商
南昌站匯璽	260.8萬方呎	3,414伙	2018年	新地
嘉里鴻基貨倉及潤發倉庫項目	204.1萬方呎	3,140伙	2021/2022年	進行規劃程序
興華街西項目	98.7萬方呎	約1,200伙	2021/2022年	今日截標
海壇街/桂林街及北河街項目	61.7萬方呎	877伙	2019/2020年	長實、市建局
市建局通州街/桂林街項目	14.4萬方呎	209伙	2023/2024年	未推出
海壇街傲凱	3.91萬方呎	87伙	2018/2019年	遠東發展、市建局
海壇街205至211A號	3.87萬方呎	69伙	2019/2020年	德祥地產、市建局

製表：記者 顏倫樂



■南昌站上蓋匯璽平均成交呎價直衝2.2萬元。



■嘉里鴻基貨倉及潤發倉庫將提供逾3千個單位。遠處為長沙灣「四小龍」。

舊樓重建市建房協動作頻頻

長沙灣屬於九龍市區，地利之便加上地區優勢下，區內舊樓群成為不同財團「尋寶」的地方，近年並陸續展開重建，為該區發展注入新動力。香港文匯報根據中原地產網頁，統計近4年該區落成入伙的私人住宅新盤，合共高達2,808伙，幾乎全數為重建地盤。對比再之前四年才僅149伙落成，反映近年該區舊樓重建已步入成熟期。

目前該區較大型的舊樓重建計劃，包括由市建局與房協合作的「大四喜」項目，即喜盈、喜韻、喜漾及喜蒼，提供逾900個單位，散佈於廣成街、元州街、福榮街一帶。海壇街是另一個較多舊樓重建的區域，市建局於該一帶共有4個發展項目，當中3個已售，涉及1,033伙，餘下的通州街/桂林街項目則可在接下來數年發售，涉及209伙。



■市建局海壇街共有4個舊樓重建地盤。

生活配套舊區最齊

南昌站一帶未來居住人口急增，居民生活配套頓成亟需解決的問題。南昌站上蓋項目匯璽目前仍然在建，未來將會有一個近30萬方呎的商場，但估計會走高檔路線，一般生活配套或要到附近地區包括長沙灣及深水埗添置。而由南昌站步行至長沙灣或深水埗鬧市大概需要十多分鐘，各類民生小店或濕貨街市都齊集。

南昌站附近的興華街西住宅地，屬於純住宅項目，雖然旁邊的酒店用地有零售樓面，不過日後會打造5星級酒店，相信其零售樓面會走高檔路線，居民日後的生活配套或要到後方的公共屋邨的民生商場購買，附近還有一些民生商場，包括海麗邨內的海麗商場、長沙灣「四小龍」屋苑內的商場等。

填海區興建政府大樓

此外，西北九龍填海區6號地盤內會興建政府設施大樓，提供室內體育館及圖書館等設施，亦會有零售設施，提供街市、商舖及食肆。



■深水埗舊區有大型街市等。

樓市八卦陣

柏天心

商住擺設照搬 適得其反

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓



九十後上車生力軍

踏入第四季，樓市依然活躍，新盤浪接浪，施政報告未有具體落實實際房屋供應，令有置業需求的市民轉投二手市場，造成近初一、二手市場繼續暢旺的局面。近來主打細單位的新盤比比皆是，年輕買家的置業比例更是有增無減，根據經絡按揭研究部的數據，九十後買家置業入市的比例持續上升，集中購買銀碼較細的「上車盤」，購買400萬元至600萬元之間單位比例，由2013年的不足1%，逐漸增加至今年的4.5%，至於購買600萬元至800萬元的買家，亦由2013年的0.5%上升至今年的2.7%。置業可謂人生大事，究竟如何選擇自己的安居之所，及揀選適合自己的按揭「上會」，當中大有學問，以下為大家分享哪些需要注意的。

「上會」前衡量家庭收入

首先在購入單位前，最重要考慮自

己的負擔能力，尤其是年輕夫婦，需要衡量未來每月家庭收入可以負擔哪一價位的物業，然後再考慮物業位置、樓齡、物業管理、交通配套等因素。在選定心儀的單位後，就要找銀行估價，估價是以低者為準。例如黃先生心儀之單位的銀行估價為520萬元，但業主的開價為550萬元，當中的30萬元差價便要由買家承擔，所以首次置業者最好「貨比三家」，選擇估價最貼近物業售價的銀行為佳。

在支付首期方面，買家需注意根據金管局最新指引，如向銀行承造按揭，1,000萬元樓價以下的最高按揭成數為六成，1,000萬元或以上的物業，按揭成數會再下調一成，所以買家至少要準備四成首期，無需繳付額外保費。而400萬元至600萬元物業可透過按揭保險計劃提高按揭成數，需付貸款額1.15%至4.6%為保費。

在承做按揭時，要注意按揭計劃的實

際按息，現時以使用H按計劃為主流，最新使用率高達93.4%。雖然近日有大型的新股招股活動令拆息抽升，但在美國聯儲局加息步伐緩慢，幅度亦相當溫和，加上本港銀行體系結餘仍然充足，未有迫切性加息的情況底下，拆息按揭相當「划算」，未見有H按轉P按的情況。但近日拆息的確抽升，令H按的相對優勢減弱，業主可考慮選用首年定息1.7%的按揭計劃，鎖定首年的供款開支。

主流H按相對優勢減弱

其次，供款期長短亦是考慮的因素之一，供款年期愈長，利息支出愈大。現時按揭最高現金回贈為1.6%，罰息期大多為兩年。最後一點需留意的是供樓負擔比率，一般來看，五成或以下視之為健康水平，買家可以此作參考指標，來評估每月供款是否超出自己的供款能力，當然個人信用卡債項及信貸亦會計算在內。