

青衣曉峰園翠綠山巒自成一國

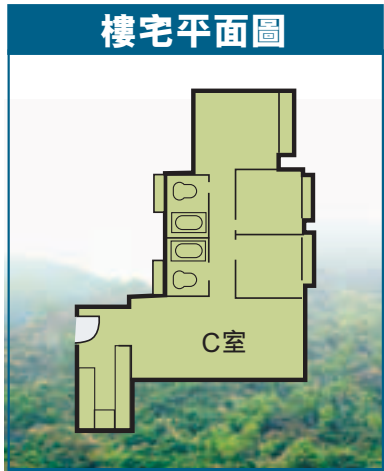


■客廳四正，方便住戶擺放傢具。



■大窗戶令房間光猛通明。

曉峰園放盤單位檔案	
物業	曉峰園6座中層C室
地址	青衣寮肚路3號
建築面積	963方呎
實用面積	790方呎
實用率	82%
間隔	3房(1套房)2廳
景觀	內園及山景
叫價	780萬元
建築呎價	8,100元
實用呎價	9,873元
製表：記者 黃嘉銘	



香港文匯報訊（記者 黃嘉銘、攝影記者 張偉民）面積10.69平方公里的青衣島，為融合公屋、居屋、私樓及村屋的多元化住宅區，擁有獨立的市中心，社區設施齊備，居民在島上絕對可以自給自足。近期，綠悠雅苑更令這島聲名大噪，外區客對青衣的公屋或是私人屋苑更為關注。位於山上的曉峰園，四周環境清幽，大部分業主都「住落唔願走」，放盤量長期不足30個，而且叫價硬淨，可謂一盤難求。

位於寮肚路3號的曉峰園，由5座物業組成，由新地興建發展，提供816伙單位，樓齡不足14年。屋苑設有大型豪華會所，內有泳池、網球場及大型草坪花園等，而且設有蓋行人電梯，方便住客出入。完善的配套，但管理費只是每方呎約1.8元左右，以大型屋苑而言不算昂貴。

會所設施齊 單位闊落

屋苑提供3房大單位為主，佔總伙數超過一半，即使是2房單位，建築面積最少有652方呎，適合家庭客置業。是次為大家介紹的單位為6座中層C室，建築面積963方呎，實用面積790方呎，實用率82%，套3房間隔，業主現叫價780萬元，平均建築呎價8,100元，實用呎價9,873元。

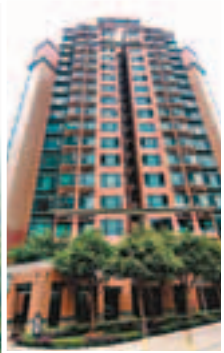
單位望內園及山景，空間開揚舒適，環境清幽。美聯物業區域營業董事何勇方表示，業主保養單位企理，客飯廳間隔分明，而且大型玻璃窗戶為一室注入充裕的天然光。此外，單位位處單邊，3間房可同時外望翠綠山景及內園景，沒有任何遮擋，而且屋苑遠離馬路，居住環境清幽。另外，主人套房及浴室設計保留一手原裝，感覺統一企理。

業主企硬 今月零成交

市況方面，何勇方指，由於曉峰園大多為用家業主自住，持貨力高，叫價硬淨，放盤量一直少於30個，以建築面積計算，平均每方呎叫價7,500元左右，實用呎價約9,000元。即使近期受政府出招影響，睇樓量大幅回軟，但業主實力雄厚，態度未見軟化。3月至今未有錄得成交，2月亦只有一宗交易，成交建築呎價6,733元，變化不大。何勇方補充，現時在政府出招，加上業主企硬，不排除交投量會持續呈膠着狀態。

曉峰園小檔案

單位座數	5座
單位總數	816伙
單位面積	652-1,281方呎/ (建築/實用)
入伙年份	1999年
管理費	1.8元/方呎
發展商	新地
製表：記者 黃嘉銘	



買樓是關乎一生的大事，尤其年輕人將人生第一桶金放入樓市，更加不容有失，但如何選擇一個好單位？甚麼坐向最好？家居擺設又有何禁忌？

事實上，購置一個適合自己的單位，首先不是看風水，是要視乎自己與家人的上班地點，再考慮一個風水地運旺的區域，不同年紀人士買樓都各有不同，年輕人希望事業上衝刺，就應該選擇一些八運當旺的地區。退休的老年人，由於不用「搏殺」，沒有賺錢的壓力，即使入住地運退氣的老區亦無問題，如深水埗、上環等。

西環荃灣食正地運

今年最好的方位在西位及南位，以玄空飛星來看，西面屬七赤，南面為九紫，所以港島區的西環、西半山，南區的香港仔等地運最旺。九龍、新界方面就數西九龍、荃灣、深井等。即使西北或東北位，由於有六白、八白等，北方亦有官星，所以都有不錯的地運。但若果錯誤選擇東面或東南面的地區，如港島的柴灣區、九龍的將軍澳區等，地運就會相對較遜。

選擇單位坐向與大自然原來息息相關，單位的內籠一定要有陽光照射，但只可適量，不可太光猛，故此西斜的單位較差，下午時間會被太陽直射，南區貝沙灣就有西斜問題。向東或東南方向就最好，由於本港的地理位置，夏天吹東風或東南風，冬天吹西風或西北風，坐向東面或東南面的單位，還可以有冬

八運地區旺年輕人「搏殺」

暖夏涼的效果。

樓層的選擇亦不宜過低，除非洋房等低矮樓房，否則高樓大廈最好住在10樓或以上，望園景或開揚景，若果面向馬路景的話會「直沖」，風水土代表財來財去，若附近的道路網如「八爪魚」般複雜，人亦會較易心煩意亂。另外，單位面對其他樓宇的牆角位，亦不利健康。

單位內籠間隔設計在風水上有諸多禁忌，大門一開，不可面向飯桌，因為代表「難搵食」。單位亦最好不要對正升降機門，開開關關是一個「煞」。大門不要對正主人房門，門口來的煞氣會直沖房間，對健康不利，玄關亦不宜又窄又長。屋內有橫樑要注意，不宜太多，視乎橫樑的位置，對身體不同部位的健康亦會有影響。

家宅大門不宜見灶

至於經常聽見的「火燒心」，即廚房位置不要在單位正中位置，原來有歷史原因，以前的樓宇消防設施較差，廚房位於正中，屋內會較熱，火災的發生機會就提高，故於風水佈局上是大忌。開放式廚房設計無問題，但留意大門不宜見灶，因代表搵食艱難，女主人亦會較強勢。大門亦不應直望露台，代表難聚財，可擺放雙數的大葉植物化解。

（本文由記者顏倫樂訪問、筆錄及整理）
柏天心師傅將於下期（3月22日）專欄介紹掛飾擺設對家居風水的影響



1.青衣城

地 址：青敬路33號
商舖數目：140



2.青衣公園

地 址：青衣青綠街
開放時間：05:30-23:30



3.青衣運動場

地 址：青衣青敬路
開放時間：06:15-22:30



A、華記小食店

地 址：涌美老屋村
90號地下
車仔麵29元，四燴一麵。湯底平平無奇，但魚蛋辣味十足，水餃皮薄料足。



B、米線陣

地 址：青衣城1樓
120號舖
腩肉、芝心丸米線下午茶套餐35元。「玩命辣湯」湯底採用的黃辣椒辣度為普通辣椒的15倍。



C、Sweets House Cha Cha

地 址：青衣城2樓
212號舖LOG-ON
抹茶牛奶雪糕杯40元，附日本湯圓白玉及抹茶啫喱，味道香甜，抹茶跟牛奶不會相互搶味。



香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）青衣得名有說法指昔日該島東北海域盛產青衣魚，另一說法則是島之外形似青衣魚。事實上，青衣於上世紀70年代中期開始發展，至今已發展成一個完善的社區，港鐵東涌線貫穿港九，作為島內重心的青衣城更是新界西區地標型購物熱點，戲院、酒樓及各式零售、飲食商戶組合多元化。

的確，在青衣這小島設施應有盡有，除上述地方外，圖書館、戶外運動場及游泳池等公眾設施亦已先後建立，這亦大抵可解釋到綠悠雅苑為何大膽開價。

本圖圖片黃嘉銘攝



政府於2月推出多項壓抑樓市措施，上周已就按揭證券公司收緊按揭保險計劃之措施作出分析，而今期再細談其他多項措施，當中包括推出「雙倍印花稅」，全面調升樓宇印花稅率，政府亦修例要求商舖、工廈及車位在簽署買賣協議要即時繳交印花稅，與住宅物業做法看齊，換言之增加了非住宅物業買賣成本。

與此同時，金管局亦推出了第六輪收緊按揭措施，包括：1) 住宅及工商物業按揭申請的壓力測試由兩厘加至三厘；2) 工商物業按揭貸款成數上限下調10%，收入來自香港的按揭申請人，按揭成數上限由50%降至40%，收入非來自香港的申請人，按揭成數上限由40%降至30%；車位按揭成數上限定為40%，貸款年期最長15年。對用家而言，相信以加大壓力測試力度影響較為顯著。

加息壓力測試影響大

舉例，一名首次置業的買家月入30,000元，有意購買一個價值300萬元的物業，在新措施推出前，申請九成按揭，以按揭還款年期20年及按揭2.15厘計算，月供13,851元，供款佔入息比率

按揭還款年期料重拾升軌

為46.17%，少於五成水平；而在舊有壓力測試機制下，即加息2厘，月供增加至16,576元，供款佔入息比率55.25%，仍少於六成，符合上車資格。

但新措施推出後，壓力測試要假設加息上升3厘後，供款佔入息比率維持六成水平以下，按上述情況，買家在新的壓力測試之下，每月供款將增加至18,043元，同樣以月入30,000元計算，供款佔入息比率已即時升至60.14%，超出六成的指引。

在上述的情況下，除非買家能夠增加首期以降低按揭成數，或拖長供款年期，減少每月供款支出以通過測試，否則買家可能需要轉投銀碼較細的單位入市。

不過，筆者認為要上車客增加額外首期並非一朝一夕之事，相信選擇拖長供款年期的人士會較多。根據金管局住宅按揭調查數據顯示，去年12月的平均還款年期按月減少6個月至300個月(即25年)。筆者早前預期，隨著還款年期已設30年上限，加上平均還款年期尚餘五年便觸及監管指引上限，料今年走勢趨平穩，不過現時壓力測試力度加大，將促使部分置業人士選用較長按揭還款年期，屆時平均按揭還款年期將會重拾升軌。