

望穿秋水，房委會新一批5個屋苑合共2,160個單位將於下月接受申請，久旱逢甘露，相信必定吸引大批人士遞表。居屋價格按市值7折計算，新一批居屋單位最平只售約187萬，最貴約326萬，價錢吸引，但環境如何？置業為人生大事，確實不能馬虎，就讓記者實地考察5個屋苑，一連3期幫你睇清楚。今期率先走訪「民望」最高的沙田美盈苑及美柏苑！

圖文：曾敏儀、顏倫樂

### 沙田新居屋小檔案

屋苑	美盈苑	美柏苑
位置	香粉寮街 與美滿街交界	美田路 與碧田街交界
實用面積	445-451方呎	371-447方呎
供應伙數	216伙	288伙
建議售價	約223萬-285萬元	約187萬-294萬元
資料來源：房委會	製表：記者曾敏儀	

### 沙田兩個新居屋選址



### 附近住宅樓盤情報

樓盤	平均實用呎價	單位數量	樓齡
<b>一手樓宇</b>			
濠岸8號	\$13,650	981伙	-
名家匯	\$12,865	153伙	-
<b>二手樓宇</b>			
名城	\$11,520	4,264伙	3年
壹號雲頂	\$12,916	412伙	4年
恆峰花園	\$8,751	666伙	17年
翠景花園	\$9,881	430伙	20年
金獅花園	\$10,606	2,768伙	27年
居禧花園	\$11,931	756伙	29年
<b>居屋</b>			
美城苑	\$8,394	2,192伙	22年
富嘉花園	\$9,902	864伙	25年
資料來源：中原地產	製表：記者曾敏儀		



# 沙田新居屋 三鐵匯聚

沙田兩個屋苑皆為單幢項目，預計最快於2016年落成。美盈苑位於美田邨內，至於與其一河相隔的美柏苑則位於翠景花園旁，背靠美城苑及美林邨。為何說它們「民望」最高，皆因兩屋苑涵蓋豐厚升值潛力。當中最大賣點，莫過於其優厚的地理位置，屋苑臨近港鐵大圍站，前往中環只需30分鐘，2018年港鐵沙中線竣工後，大圍更會成為「三鐵」（現時為東鐵線及馬鞍山線車站）匯聚的地區，加上大圍站上蓋即將興建新住宅項目，市場預計平均呎價達1.5萬，附近樓齡較新的住宅包括名城、濠岸8號、名家匯及壹號雲頂，平均



實用呎價皆高企於11,520元至13,650元，新居屋樓盤升值潛力不可看輕。

### 開揚景 美柏苑勝美盈苑

兩幢居屋雖然遠離沙田市中心，但較近大圍，環境清幽，區內不少居民樂以單車代步。美盈苑位處入伙8年的美田邨內，就地盤所見，三邊給樓宇包圍，感覺較為局促。屋苑另一邊面向城門河道，兩者僅一馬路之隔，就現場所見，水位淺淺，亦未發出臭味。於美盈苑對岸的美柏苑，景觀相對開揚，僅單邊有私樓在旁，格調略勝一籌。

由於兩屋苑皆為單幢項目，估計房屋署未必特別加建社區設施，若不介意與其他屋苑共用，附近的美田邨、美林邨及美城苑配套設施其實相當完善，合共有2個小區商場及1個中型街市，超級市場、街市、食肆、藥房、醫務所及教育中心一應俱全，亦有體育館及學

校，新居屋居民大致可應付生活所需。

### 社區完備 娛樂購物不缺

如欲有更多選擇，居民可到港鐵站一帶的大圍市中心，即使到沙田及九龍塘的大型娛樂購物商場亦只是兩站範圍之內，算是方便，即將興建的大圍站上蓋60萬平方呎商場更是令人期待。不過值得注意的是，因兩屋苑規模較少，估計大廈管理費收費將較高。

除沙田區外，最新一批新居屋還分布於荃灣、青衣及元朗，記者將於未來2期繼續追查探實。有興趣申請居屋者，需留意房委會將於下月底接受申請，並會於申請前7日派發售樓說明書及價單，同時會開放示範單位予公眾參觀。

由於居屋屬樓花關係，成功申請者需待明年5月才開始揀樓，所以有意置業者不用急，最緊要做足資料搜集，準準才入市。

### 城門河道未有發出臭味。



### 美林邨街市可應付新居屋居民所需。



### 沙田新居屋皆為單幢項目，需使用附近屋苑設施。



### 區內食肆選擇不少，以平民餐廳為主。



### 美城苑設有體育館。



### 居屋申請說明書

1. 時間表
    - 申請：12月底開始
    - 攬珠：明年3月
    - 揀樓：明年5月
    - 樓盤落成：2016年
  2. 申請資格
    - 以綠、白表分隊，綠表為公屋居民，白表為非公屋居民
    - 白表申請人入息及資產限額：
 

家庭人數	每月入息限額	資產限額
1人	\$23,000	\$505,000
2人或以上	\$46,000	\$1,010,000

 (未扣除強積金)
    - 綠、白表配額比例為6:4，揀樓次序為3:2，公屋住戶優先
  3. 最高按揭貸款
    - 綠表95%，白表90%，25年還款期
  4. 申請費用：200元
- 資料來源：房委會 製表：記者曾敏儀

## 小巴五分鐘到大圍

美盈苑及美柏苑鄰近港鐵大圍站，乘坐63K小巴更可5分鐘直達，據觀察所得，班次約5分鐘一班，甚為頻密。若步行的話，美柏苑較接近港鐵站，穿過美林邨及大圍市中心，在平路步行約10分鐘便可到達。而從美盈苑出發，最快的途徑需要經過2條行人天橋及1個行人隧道，需時15分鐘。

另外，區內有巴士直達區外的灣仔、上環、觀塘、旺角、油麻地、深水埗及葵芳等地，但巴士總站設在美田邨內，對美盈苑居民而言相對就腳。



美盈苑及美柏苑居民乘坐63K小巴可5分鐘直達大圍站。

## 沙田校網 名校林立

有意買入居屋人士，不少是有子女在學的父母，沙田區出名多好學校，相信會為區內新居屋多加2分。

美盈苑及美柏苑位於沙田區小學88校網，當區沙田官立小學就是不少家長夢寐以求的心水學府，而區內中學雖是直資校或官校，但入學率媲美傳統名校，例如浸信會呂明才中學、聖公會曾肇添中學及沙田官立中學，尤其後者在公開試更頻頻出「狀元」。



沙田官立中學

聖公會曾肇添中學



## 郊野公園「聚氣」大圍

由整個香港去看大圍，正好處於九龍塘與沙田之間，屬於市區進入新界區的首個落腳點，如果以獅子山作為分界線的話，大圍的位置正好在獅子山以北，附近有多個郊野公園包圍，南面有獅子山郊野公園、東面有馬鞍山郊野公園、北面為城門郊野公園，風水上起到「聚氣」的作用，會令該區人丁旺盛。

### 新鐵路帶動地運

不過，現時城門河流經沙田後，並不經大圍，而且大圍亦不像沙田、大埔等有吐露港海景，風水上「水為財」，故大圍站一直以來地運未能提升，只能是次一級的地區。不過，未來大圍站有三鐵匯聚的優勢，雖然並非真正的水道，但交通樞紐在風水上亦帶動人流，有利財氣。而大圍站未來有多個新盤、新居屋地盤等，有動土之氣，再佐以新鐵路，對於地運有幫助。

由於大圍站的地理使然，地區較適合專業人士、或知識分子居住，因他們靠知識得到財富，而從商人士

則並未能取得最好的地運。大圍站由香港去看，屬於正中央，五行屬土，地產、建築、土木工程等行業都合適，由於土生金，機械、金融等亦適合。而五行屬水的行業，如旅遊、物流等，因該區缺水，居於大圍並不有利。

過去七運期間屬金，大圍屬土，因土生金，反而令大圍「涉土氣」，故當時大圍的發展並不算理想，至2004年至2023年八運期間屬土，大圍亦屬土，土氣雖旺，但只能取得平衡，故發展平平。但之後九運屬火，火暖土，對於大圍地運將有正面好處。再配合沙中線落成，以及不同地盤落成或動工等，地運將受帶動，未來30年該區地運都表現不俗。

另外，春天出生人士屬木，可吸收土的養份，秋天屬金，土生金，農曆3月、6月、9月及12月出生的人士屬土，這三類人士都相當適合居於大圍。但冬天屬水、夏天屬火，與地運不夾，居住於此就較差。

文字由記者 顏倫樂整理



## 一手按揭額「翻一番」

為預防美國量化寬鬆措施對香港樓市構成風險，金管局6年前推出收緊按揭政策，避免市場資金充裕以致按揭借貸過度擴張的問題。今年10月美國正式終止買債，結束長達6年的量化寬鬆措施，惟港按揭未見放寬跡象，現時置業人士入市變得舉步維艱。

### 按揭保險計劃需求急增

值得注意，在按揭成數持續收緊的情況下，高成數按揭產品愈來愈受市場歡迎。根據經絡按揭轉介研究部及香港按揭證券公司數字顯示，今年新取用按揭保險貸款，由1月起連續八個月價量齊升，最新9月的新取用按揭保險貸款宗數及金額分別錄得579宗及19.13億元，同創2012年11月後22個月近兩年新高。若按季度計算，今年第三季則分別錄得1,692宗及54億元，同創七個季度新高，數據直線上升。

市場對按揭保險計劃的需求明顯增加，採用新取

用按揭保險貸款的置業人士當中，接近九成為二手樓業主，究其原因，新盤涉及銀碼較大，入場費動輒500萬元至1,000萬元，因此新盤價格普遍已超出申請按揭保險計劃的資格，而上述高成數按揭產品推出，不但可為二手業主增加按揭產品以外的選擇，更可填補新盤按揭市場的空缺。

回顧今年7月，經絡率先預測全年一手按揭貸款額「翻一番」，帶動2014年全年新取用按揭貸款額挑戰2,010億元，並創3年新高。事實上，今年首三季累計新批出按揭貸款額達2,018億元，較去年同期升三成，當中新批出二手按揭貸款上升19.2%至1,186億元，轉按貸款則升13.6%至302億元。至於一手按揭，受惠新盤掀起戰幔，貸款額累計已達531億元，較去年同期的267億元升99%，倍增達標，完全符合經絡預測，以此按比例計算，2014年全年新取用按揭貸款額可更上一層樓，甚至逼近2,100億元。