

新居屋 逐區睇 之三

■宏富苑附近連一間像樣的超市亦沒有。圖為地盤工地。

朗屏宏富苑小檔案

位置 宏業西街及富業街交界
單位面積 434-443方呎
幢數 1幢
供應伙數 229伙
建議售價 212-271萬元
資料來源：房委會



新居屋售價為市價七折，無疑為上車好選擇，但買樓不能一味靠平，居屋環境質素欠佳，200萬也只買個後悔。最後一期出場的元朗朗屏宏富苑及青衣青俊苑就是其中例子，如果要總結該兩個新居屋地盤，「荒蕪」二字就最適合不過，前者位於工業區，連便利店亦無影；後者位於青衣半山老人邨內，生活配套簡陋，交通更是不便，各準買家宜三思而後「買」。

圖文：記者曾敏儀、顏倫樂

青衣青俊苑小檔案

位置 青康路長青邨近青槐樓
單位面積 435-438方呎
幢數 2幢
供應伙數 465伙
建議售價 201-280萬元
資料來源：房委會



■青俊苑遠離青衣市中心，升值機會渺茫。圖為地盤工地。

青衣予人的印象較朗屏發達，港鐵站一帶住宅的確享有完善的生活配套，然而青俊苑卻位處半山之上，遠離青衣市中心，即使乘坐巴士或小巴接駁，車程也需15分鐘。記者當日到達青俊苑地盤，區內十分冷清，新居屋位於有37年歷史的青衣長青邨內，老牌公共屋邨雖設小型商場與街市，但以舊式店舖為主，年輕人未必住得慣，而且選擇亦不多。另外，儘管居民可使用附近美景花園及長康邨的設施，但前者隔住一道高速公路，沒有直接過路處，需繞道而行；後者在長青邨上方，需捱斜路才到達，皆十分不便。

偏遠的地理位置亦令青俊苑升值機會渺茫，附近僅得2個私人屋苑，市值亦不高，呎價皆於1萬元以下。此外區內未有重新發展的規劃，未見升值潛力。

衣食行舟車勞頓

僻處山上的青俊苑，交通不免叫人頭大。屋苑附近可到九龍區及港島區的巴士寥寥可數，前往灣仔及銅鑼灣的948號九巴更只在早上提供2班車服務，大部分時間居民都需先落山到青衣市中心，再轉車到目的地，天天如是頗為舟車勞頓。不過，屋苑附近約10輛巴士或小巴可前往荃灣、葵芳及青衣市中心，巴士站亦算就腳，就在屋苑樓下。

望海景空氣清新

就環境而言，屋苑也稱得上寧靜清幽，區內人車稀少，立於半山之上，空氣相當清新。許多人對海景趨之若鶩，而青俊苑是新居屋項目中唯一的擁有海景的屋苑，由於項目於半山之上，而且附近的樓宇較矮，相信半山背向青康路的高層單位可飽覽藍巴勒海峽，景觀開揚。不過向青康路的方向山景，除非抽籤號碼較前，否則爭不到心儀單位，海景夢就要泡湯了。

不少人置業時都會考慮校網，早前介紹的沙田及荃灣居屋，區內都有不錯的學府，青俊苑在66小學校網內，聖公會青衣主恩小學口碑不俗，不過青衣區內「brand 1 英中」欠奉，若子女要入讀聖公會林護紀念中學及中華傳道會安柱中學等地區名校，就必須飽受舟車勞頓之苦，花最少半小時車程到葵涌及荃灣上學。

附近二手樓宇情報

樓盤	平均實用呎價	單位數量	樓齡
美景花園	\$9,098	1,912伙	30年
藍澄灣	\$9,387	1,587伙	11年

資料來源：中原地產

偏安半山 青衣青俊苑 朗屏宏富苑 工廠為鄰

宏富苑位於元朗朗屏站以北，與另一新居屋荃灣尚翠苑一樣，都身處工業區內，惟優勝劣敗，宏富苑除空氣相對較好外，生活配套、交通、發展潛力等都完全及不上荃灣尚翠苑。記者實地走訪朗屏新居屋現址，附近連一間像樣的超市亦沒有，夜晚肚餓想到附近吃宵夜，不好意思，工廈飯堂早已關門，還是回家煮麵吧。

5分鐘步入港鐵站

雖然地理位置偏僻，附近亦只望樓景及明渠景，但宏富苑還是有一個好處，就是五個新居屋選址中最接近港鐵站的一個。根據記者測試，由新居屋步行至朗屏站只要約5分鐘至6分鐘，不過，因朗屏站本身屬於架空設計，居民須要步行上天橋再走到站口，對於老人家、懶人一族亦頗為吃力。朗屏站附近亦設有巴士站，往返紅磡、觀塘及青衣等地，交通接駁算合格。

宏富苑附近欠缺生活配套，購買日用品等要步行約10分鐘到朗屏邨商場，社區設施亦同樣要與朗屏邨「共用」；想行街買衫睇戲，亦要步行至少10分鐘到安寧路一帶，或乘搭港鐵到下一站的元朗商場。校網方面，小學為74校網，中學屬元朗區，網內學校包括元朗官立小學、中華基督教會元朗真光小學及基督教宣道會徐澤林紀念小學等。

周遭改劃建住宅

雖然現階段宏富苑一帶仍相當荒蕪，但由規劃大綱圖可以發現，政府早已將包括新居屋宏富苑在內的靠近明渠一帶土地，劃為住宅用途。新居屋毗鄰的宏業西街21號業主，2012年亦曾向城規會申建住宅並獲批，新居屋北面亦有新地旗德業街地盤。南面一點由信置與嘉華合作發展的朗屏站(北)項目，已經動工，預計明年發售，2018年落成。

再數遠一點，朗屏站一帶還有華懋朗屏站(南)項目及長實元朗邨項目，加上前述的朗屏站(北)項目，三大樓盤有望帶起朗屏站周邊發展，生活配套有望日趨完善。選擇忍耐的話，宏富苑十年後還是有一定升值潛力。不過，宏富苑對面的良業街一帶，工業區規劃無改動，附近更有九巴車廠，意味日後新居屋將與大量工廈為伍，貨櫃車、採葉庭的景象每日皆是。

附近二手樓宇情報

樓盤	平均實用呎價	單位數量	樓齡
尚豪庭	\$9,692元	337伙	2年
採葉庭	\$9,376元	1,618伙	12年

資料來源：中原地產



■良業街一帶工業區規劃無改動。

■宏富苑是新居屋最接近港鐵站的一個。



■屋苑附近設有明渠。



■朗屏南俊賢坊一帶較興旺。



■背向青康路的高層單位可飽覽藍巴勒海峽，景觀開揚。



■鄰近的長青邨設有小商場與街市，以舊式店舖為主。
■屋苑附近有巴士或小巴可前往荃灣、葵芳及青衣市中心。



樓市八卦陣 柏天心

地運長短 朗屏勝青衣

青衣本身位處西面，五行屬金，八運期間(2004至2023年)因屬土，土生金，令該區至少到2023年都有不錯的地運，現時計起約行十年地運，但至九運(由2024年至2043年)屬火，火克金，金勢被削弱。

至於朗屏位於香港的北面，屬元朗區，北面屬水，帶「一白」官星，由玄空飛星去看，八運時「八白、九紫、一白」都屬當旺星，至九運時「九紫、一白、二黑」為當旺星，料該區將旺足30年。

工廠區影響氣場

雖然朗屏新居屋位處元朗區，但位置並非元朗區的核心，而是在旁邊工廠區內，氣場相對雜亂，相比元朗站一帶，朗屏的地運較遜。情況就如香港島的銅鑼灣屬零售核心區，但不見得周邊地區能同樣成為零售核心區，天后、灣仔等，相比起來都屬較次的地運。

但長遠而言，朗屏因其地理位置，發展仍相當不錯，日後時移易易有望與元朗一同升值。而因為周邊工廠多，朗屏區除空氣質素較差外，「凝

風聚氣」上的表現亦不佳，老人家、小朋友不適合居住於此，會令氣管會較差。青衣因地屬新區，亦鄰近市區，地區屬金，較適合專業人士或金融才俊入住；元朗區因入住人士的背景較為複雜，地區屬水，會適合一些做生意人士入住，亦適合從事零售、旅遊、物流等人士居住。

近鐵路站易進財

朗屏站為5個新居屋選址中，位置最近鐵路站。古時候「山管丁、水管財」，人們運用河流進行貿易，到今天，水不一定指河流，交通越暢達亦可以帶動財運，朗屏站因地運優勢，日後將易於進財。

另外，秋天屬金、夏天屬火，這兩個季節出生人士適合居住於屬金的青衣，而冬天屬水、春天屬木，這兩個季節出生人士可以選擇居住屬水的朗屏。

新居屋的入住人士，多以新婚夫婦為主，須要為下一代準備，前面講到朗屏屬水、帶「一白」官星，青衣就適合專業人士。若希望下一代做官，不妨揀選朗屏，想出個專業人士，就擇居青衣吧。

按揭熱線 劉圓圓

解構供樓負擔

財爺指今年10月樓價已經超出97年的56%，同時供款佔市民入息的比例已達57%，若然按息增加3%，有關比例會增加至74%，情況令人憂慮。不過，財爺沒提及數據來源，故筆者無法拆解上述的計算方法。現時坊間不少方法計算供樓負擔比率，計算的標準存在差異，以致計算結果亦存在差距，置業人士值得留意。

筆者先以地產業界的標準計算，一般會假設七成按揭及按揭供款期為20年固定不變，之後再按每月樓價及按息變化計算，以2014年10月平均建築面積呎價7,696元及傳統P按實際利率約2.3%為例，一個面積500方呎的單位、採用七成按揭及按揭還款年期為20年計算，每月供樓支出約14,012元，對比今年第3季居於私人住宅之家庭入息中位數32,000元，供樓負擔比率按月增加0.4個百分點至43.8%，若然按息增加3%將會增至57%。

不過若以金管局數據計算，最新10月的按揭比率為53.6%，遠低於地產業界假設的七成按揭水平，而且按揭還款年期維持306個月，即25.5年期，較地產業界假

設的20年多出5年半。與此同時，H按計劃為現時的市場主流，實際利率不多於2%，根據透過按揭轉介之批核個案息率計算，反映普遍按揭客戶一般可做到之最新實際按息水平為1.955%，以此計算，每月供樓支出8,565元，供樓負擔比率僅26.8%，更有趣的是，10月的供樓負擔比率較9月的27.1%回落0.3個百分點，即使加按息3%，佔入息不足四成，只有37.1%。

政策扭曲市場生態

市場上的供樓負擔比率沒有劃一的標準，上述兩項數據存在差異，最主要是受到樓市政策影響所致。2008年金融海嘯後隨著多項政策扭曲市場生態，按揭貸款人延長還款年期以符合壓力測試要求，至於按揭成數，則要視乎物業價格，以今年主流的換樓市場而言，入場費普遍動輒600萬元以上，按揭成數限於七成以下，但400萬元以下的上車客仍可按足九成，故實際供樓負擔因人而異，筆者建議置業人士宜將此僅作參考用途，實際上仍要以個人能力計算之供樓負擔為準。