

# 大窗台大海景 未必人人夾

不少人的蝸居都是窮一生之力買入的，新居入伙當然分外着緊。想日後住得舒適，本報請來玄學家柏天心師傅為大家指點家居佈局，趨吉避凶。原來海景雖吸引，但未必人人命格襯得起；樓望樓除了怕無私隱，其實對正廁所、水渠，迎來大煞更是嚇人；大玻璃窗台把風景一覽無遺，但分鐘就把財運都流走了。

文圖：記者 曾敏儀、顏倫樂



不少住宅號稱擁有海景，但實際上只見一小片海，玄學家柏天心笑言：「咁就揮唔到水嚟用啦。」

常說的風水，到底風從何來？原來一間屋的風水以窗來做立向，那麼香港哪個方向最好風水？柏師傅說，客廳及主人房向東或東南方最理想，因為香港夏天吹東或東南風，空氣較好，如果單位東南是文昌位，特別有利執筆之人。至於今年的南方屬於七赤，帶血光，儘管帶少許破壞性，但只要放8顆石頭即可化解。而八白北面是財位，可放黃晶催財，西面五黃則是病符位，只要不作房間問題不大。

住宅單位價格的高低，除坐向外，景觀可為重要的決定因素。許多港人都心儀無敵大海景，可惜汪洋大海只適合夏天出生的人，柏師傅指夏季屬火，有水滋潤有助運勢；反之，冬天出生的人本身水性重，再住進海景屋就水浸眼眉了。不過不少號稱擁有海景的住宅，實際上只見一小片海在九萬里外，師傅笑言：「咁就揮唔到水嚟用啦。」

但若坐向適合，放一水缸或流水擺設也可催運。不住海景屋，望山景可以嗎？師傅就稱若屋向文昌，加上見綠樹，有助功名，放置彩斑螺更可催運。

## 樓望樓角位 置擺設擋煞

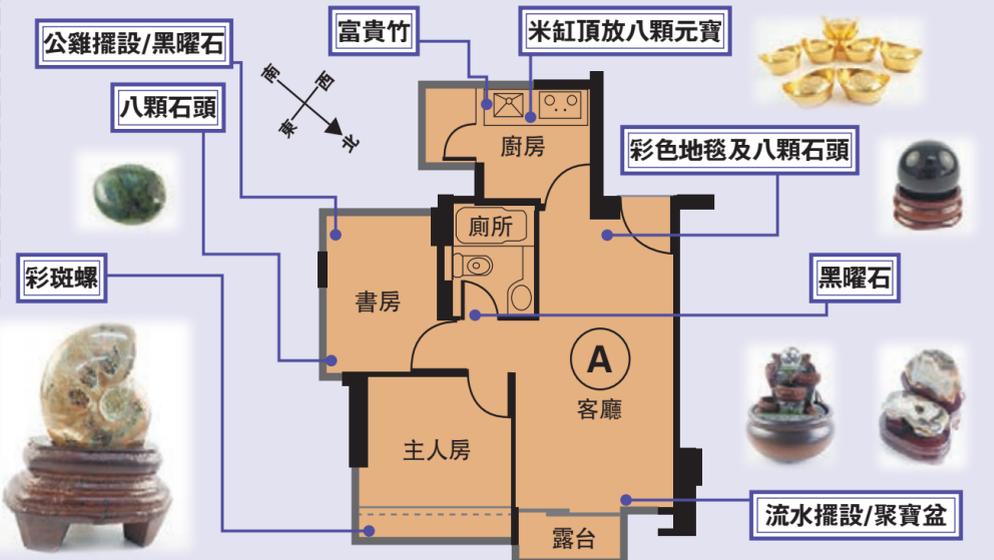
香港的大廈建得密密麻麻，住宅山景海景罕有，以望樓居多，不過師傅安慰道，除了怕無私隱，樓望樓問題不大，不過要留意是否多角，或是對正廁所、水渠、舊樓天線或竹棚，甚至乎外牆是深灰色，這些均會帶來煞氣，需要放置公雞擺設或黑曜石擋煞。而單位望到有地盤，特別是在財位動土，屋主就可能不幸破財了，他建議可放一個流水擺設或聚寶盆增加財運。

## 蝸居大門直沖「搵食艱難」

一間屋的風水如何，窗外風景關鍵

之餘，屋內間隔擺設同樣重要。香港住宅細如蝸居，不少年輕夫婦都採用開放式廚房設計，柏師傅指，廚房代表女主人，傳統男主人外內，因此原則上不贊成這設計，但現今不少女士都是女強人，相對問題不大。蝸居常出現的問題反而是，大門往往直沖飯桌沙發，師傅提醒，這將意味「搵食艱難」，不過要化解亦十分簡單，放一扇薄鞋櫃於門側，就可避過直沖的破壞。

而新式樓盤喜用的落地玻璃窗設計，師傅坦言觀就觀，不過會漏財。客飯廳有傢具遮擋猶可，若是房間門對正落地玻璃窗或者矮窗台，多多財都漏走，他教路添一梳妝台或者衣櫃在旁邊，即可化解。早前有樓盤設計了一戶10多道門，師傅說笑指：「邊道門係廁所都分唔到。」認為太混亂，如果房門對廁所門，門後掛黑曜石就可化煞。



## 主人房安床向東染朝氣

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）齊講無謂，現場睇最實際，早前本報邀請柏天心師傅走訪深水埗晉嶺，實地睇風水，逐間房指點迷津。師傅在屋內巡視一周後，大讚主人房風水相當好，坐向東方，兼且望山景，有利文昌功名。安床方面，他建議床腳向東，主人家一早起床即可感染太陽的朝氣活力，還提醒睡時應是男在外，女在內，男的可放紫水晶催事業運，女方可放粉晶蘋果代表開花結果。該單位設有書房，師傅指一般而言坐

於書桌工作宜有靠山，但由於面向的西面屬病符位，他建議轉向面南，再在旁邊放8顆石頭助事業運。

## 灶頭對門宜掛簾

廚房方面，該單位灶頭對正門口，師傅建議在門上掛一布簾擋煞。另外，米缸亦不宜放在去水位下面，否則財運都沖光，最好在米缸頂貼8個元寶鎮財，反而垃圾桶應放於去水位，沖走惡運。而廚房代表女主人的運勢，他建議在內放一富貴竹，有助事業。至於洗手間，師傅稱裝修及日用品宜用素色，因用鮮色的用品催旺，運

勢最後都會沖走不著數。許多人都關心一間屋的財位在哪，師傅據今年的玄空飛星，八白財星落在北方，可惜是次走訪的單位北面遇上地盤動土，於是退而求其次，在九紫喜慶位催運。做法是在門口位置放一紅色地毯，及8顆石頭。

## 時鐘切不可亂放

另外，師傅特別提到時鐘及先人相片均不可亂放。時鐘有終止意思，只宜放在病符位，亦應選金色；先人相片則應放在書房等清靜位，不應放在事業、文昌及財位。



樓望樓問題需要留意是否對正廁所、天線竹棚等，因會帶來煞氣。單位望到地盤，建議可放流水擺設或聚寶盆。廚房代表女主人運勢，在內放富貴竹有助事業。洗手間裝修及日用品宜用素色。

## 新盤入伙拜四角可免

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）新居入伙，一般以為一定要拜四角討個吉利，柏天心師傅指正稱，若搬入一手新樓可省卻此儀式，因為儀式目的是將上手家庭的「不好」清走，因此只有搬入二手舊樓時才需特別拜四角。不過，搬入新居時，無論一、二手樓都需要做一

個入伙儀式，稱為風生水起，惟其實只是花10分鐘，其間把門窗打開，開啟空調，以及開水喉煲水，十分簡單。

## 避清明孟蘭重陽月份

論及搬屋日子，各位人士應避農曆3月、7月及9月，因碰上清明、孟蘭

及重陽節等不吉利的節日，其餘月份只需選擇宜做大事的日子都可以。師傅亦建議於早上入伙，晚上宜留夜煮食，因正式入伙宜有人氣。

至於不少家庭未正式入伙已預先搬運部分傢具進屋，師傅認為未嘗不可，但床褥需要立起，並且不要鋪床單。

## 上半年逾8400伙收樓

### 上半年入伙新盤

| 地區         | 新盤               | 數量 (伙) |
|------------|------------------|--------|
| <b>港島區</b> |                  |        |
| 筲箕灣        | 樂融軒              | 274    |
| 堅尼地城       | 加多利山             | 197    |
| 灣仔         | 轄匯第1期            | 179    |
| 銅鑼灣        | yoo Residence    | 144    |
| 西半山        | 瀚然               | 127    |
| 北角         | 維峯               | 119    |
| 北角         | DIVA             | 118    |
| 堅尼地城       | EIGHT SOUTH LANE | 95     |
| <b>九龍區</b> |                  |        |
| 柯士甸站       | THE AUSTIN       | 576    |
| 尖沙咀        | 凱譽               | 262    |
| 長沙灣        | 薈悅               | 84     |
| 長沙灣        | 晉嶺               | 83     |
| 馬頭角        | 曉薈               | 76     |
| 長沙灣        | 曉珀               | 59     |
| 何文田        | 傲名               | 56     |
| 尖沙咀        | THE Austin PLACE | 42     |
| 九龍塘        | 義德道一號及三號         | 41     |
| <b>新界區</b> |                  |        |
| 荃灣         | 環宇海灣             | 1,717  |
| 元朗         | 濠柏               | 1,620  |
| 大埔         | 嵐山1期             | 1,071  |
| 馬鞍山        | 迎海·星灣            | 865    |
| 荃灣         | 昇柏山              | 402    |
| 粉嶺         | 瓏山一號             | 144    |
| 洪水橋        | 蔚林               | 98     |
| 合共：8,449伙  |                  |        |
| 製表：記者 顏倫樂  |                  |        |

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年積極推地，導致新盤落成亦逐漸上升，今年上半年入伙新盤就多達8,449伙。港九新界各區中，又以新界區的入伙新盤數量最多，涉及5,917伙，佔新盤落成量70%，港島區及九龍區分別佔1,253伙及1,279伙，各佔約15%。各區地運不同，坐向不同，如何布置家居，住得舒適，相信是各位用家或租客最頭痛的事。

元旦至今最大規模的入伙新盤為長實旗下荃灣環宇海灣，涉及1,717伙，項目一直為人詬病地方是噪音問題，由於緊貼荃灣路，部分中低層單位會被行車噪音滋擾。噪音於風水上屬「噪音煞」，會影響健康，並帶來意外之災。噪音煞相當難化解，除盡量關窗或加厚窗戶外，可以安放風鈴，能起鎮煞之用，起到「以形化形，以聲和聲」的作用。

## 八白財星 北區大旺

至於羊年各區地運亦大執位，以下是柏師傅提供的參考。由於八白財星由南面走到北面，令今年的北區大旺，上水、大埔等地區最受惠，羊年旺丁又旺財。西南面因有九紫，今年表現亦屬上佳之選，帶開心喜慶的性質，故此東涌、香港仔等地運不俗。東面屬一白官星，有利事業，地區包括西貢、將軍澳、油塘等，居住於此有望大展鴻圖。

九龍東如觀塘、九龍灣一帶雖然位處東位，但頻頻動土，今年地運較遜。另外，西北有四綠文昌，所以元朗及屯門的地運頗佳，由於文昌亦屬於文化事業，今年狀元更有機會出現於此地區，亦有利小朋友讀書。東北面有六白，代表剛強健康，原本發展亦不錯，可惜新界東北仍未開發；馬鞍山的位置鄰近東北，亦能納地運，因此今年地運亦理想。至於較差的星，包括二黑、五黃、七赤，七赤帶血光，今年走到南面，因此港島區地運較遜。二黑病符走到東南，故此今年筲箕灣、柴灣、銅鑼灣區地運較弱。



按揭熱線 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

股市暢旺，增加業主「套樓換股」的誘因，帶動近日加按套現比例上升。

事實上，市場上的貸款產品五花八門，包括稅貸、私人貸款、循環貸款、信用卡透支及樓宇按揭貸款等，究竟為何加按套現較受業主歡迎？最主要原因，現時有抵押的樓按揭貸款息率較低抵押的私人貸款息率為低，摺息效果顯著，變相降低借貸成本。不過預期美國加息之聲日漸迫近，加上物業按揭已進一步收緊，業主現階段選擇加按物業，需要注意以下幾點：

## 1、為加息準備

比較市場上的貸款產品，樓按息率無疑十分吸引，以市場上最優惠利率為基礎的P按計劃為例，實際利率約2.15厘，對比私人貸款一般為5厘以上的息率，兩者息率差距接近3厘，若與同業拆息掛鈎之H按計劃，實際利率約1.95厘比較，息差相差更大，故加按物業套現的成本確實相對私人貸款較低。若將樓按息率與低息見稱的稅貸作比較，息率可以互相媲美，惟樓按年期最可勝長30年，亦較稅貸一般僅提供1年至2年還款年期稍勝一籌。

不過業主要注意，選擇任何貸款產品，面對加息周期重臨，還款支出均會相應增加，樓按產品亦不例外，建議業主加按前最好先進行壓力測試，以免加息後還款開支超出個人可負擔水平。

## 「套樓換股」須知

### 2、新措施限制

以往加按套現最高貸款額可達物業估值的七成，減去未償還按揭貸款額，假如業主持有一個價值500萬元及已供滿(即沒有未償還按揭貸款)的物業，最高貸款額可達350萬元。

不過今年2月新一輪收緊按揭措施推出，雖然首套物業在壓力測試下，供款佔入息比率上限仍維持60%不變(即不超過每月入息的六成)，但按揭上限收緊至只有六成，換言之上述500萬元物業加按套現最高貸款額僅物業估值的六成，即300萬元，措施推出前後比較，貸款額相差50萬元，差幅超過一成半。若然業主手持兩個尚未供滿的物業，又或者業主本身只有一個尚未供滿的物業，但同時又是另一個物業的按揭擔保人，則會被視為有兩個未償還按揭貸款，新措施推出後，即使物業屬自住用途與否，當物業加按，銀行亦會當作第二套房形式處理，而在壓力測試下之供款佔入息比率一律下調至50%，較以往更嚴厲。

### 3、物業估價

銀行審批按揭需時，審批速度並非一致，與此同時，由於在按揭業務上的取態亦有異，因此業界對於加按套現條款沒有劃一的標準，而物業估價亦會因為採用不同的估價行，又或者因應物業的質素參差而有所不同，影響加按套現按揭貸款額，建議有意加按套現的業主先向按揭專家查詢專業意見。