

公屋屋稱霸之謎系列



寶林邨現時只有1個至2個單位放盤。

寶林邨 消遣消費就腳

寶林邨寶泰樓高層13室於5月以430萬元沽出，成為自由市場公屋王。對於該邨，相信不少人感到陌生，主因其之前未曾打入十大最貴公屋。而且，將軍澳區一向以綠表成交為主導，成交金額較細，代理形容是次為爆冷跑出，原業主本身亦只在綠表市場放盤，幸得該位區外買客看中單位廳大房大而闊綽以破頂價承接。

搶手貨 7個月3成交

世紀21物業將軍澳董事鄭志輝指，該邨現時只有1個至2個單位放盤，均屬綠表市場，但屋苑鄰近寶琳站，3分鐘直達港鐵站，其實一向受買家歡迎。事實上，寶林邨過去7個月只得3宗交易，搶手程度可見一斑。寶林邨單位登上公屋王不無理由，

具運氣之餘，亦有相當實力。眾所周知，將軍澳受惠於港鐵的交通便利，基本上與港島區無縫連接，由寶琳站往北角只需16分鐘，不論在東區或中環上班人士，都十分就腳。至於該邨生活配套同樣十分完善，邨內設有體育館之餘，商場及街市店舖選擇亦多，並以民生舖為主，消費水平適合升斗市民，有需要時亦可到附近新都城商場消遣。

環境方面，屋苑大多單位望樓景，惟寶泰樓樓下較空曠，四周為公園，其中一面望山景，環境幽靜。

在寶林邨附近的私樓，如慧安園及新都城，平均呎價高達1萬元至1.5萬元，甚至居屋英明苑都逾9,000元，相反寶林邨平均呎價僅約7,000元就擁有便利的交通網絡，性價比甚高。

上兩期介紹的居屋王，或景觀優美，或交通方便，而缺乏盤源是令樓價屢創新高的重要推手。相比居屋，公屋靚盤供應更少，主因租者置其屋計劃已經終止十年，涉及的39個屋邨中，以鄰近港九核心區的公屋最為搶手，依靠一條鐵路滿足衣食住行。無須補地價優惠下，將軍澳寶林邨以430萬元奪得造價最高公屋王。至於黃大仙鳳德邨則有單位以近1.3萬元呎價登上呎價最高公屋，貴過不少私樓，令市場譁然。

文圖：曾敏儀

寶林邨 鳳德邨

黃大仙鳳德邨 碧鳳樓中層20C室 147方呎 成交價188萬 呎價12,789元 公屋最高呎價



小巴或巴士網絡接駁港鐵黃大仙站及鑽石山站出入港九新界各區。



邨內商場及街市足夠滿足居民基本所需。



鳳德邨 景觀配套完善

鳳德邨是公屋王排行榜的常客，即使不是黃大仙區居民，總聽過其大名，邨內碧鳳樓中層20C室今年5月以每呎高達12,789元沽出，較今年4月同屋苑紀錄高出約4.4%，登上呎價最高公屋。

迷你盤 細至126呎

有趣的是，該邨同時出名出產貴價迷你單位成交。上述呎價公屋王，單位實用面積只有147方呎，而在5月同期，邨內一個126方呎單位亦以每呎11,905元賣出，呎價與同區居屋拍上，直逼私樓。當然，作為長勝將軍的鳳德邨並非浪得

虛名，與寶林邨一樣，交通方便為其一大優勢，鄰近港鐵黃大仙站及鑽石山站，步行10分鐘可達鑽石山站。雖然該邨位於山坡之上，未及寶林邨就腳，但搭乘小巴或巴士不消5分鐘便可上山。

而且，黃大仙鄰近九龍灣及觀塘等工商業區，九龍區上班人士無疑是便利。

另外，盤踞高處的鳳德邨，大部分單位的景觀十分開揚，且邨內生活配套亦十分完善，商場及街市足夠滿足居民基本所需。

閒時，居民到九龍塘又一城及鑽石山荷里活廣場等地方消遣亦非常方便。



鳳德邨是公屋王排行榜常客。



邨內店舖以民生舖為主，消費水平適合升斗市民。



由寶琳站乘坐港鐵往北角只需16分鐘。



邨內同時設有體育館及公園屬本港少見。

將軍澳寶林邨 寶泰樓高層13室 490方呎 成交價430萬 呎價8,776元 公屋造價最高

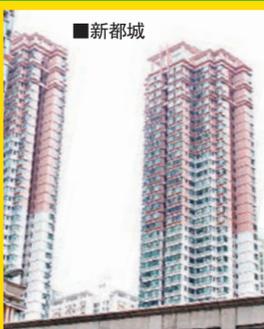
便捷熟食

數據資料

公屋王小檔案

屋苑	寶林邨	鳳德邨
樓齡	26-27年	23-24年
位置	將軍澳寶林北路	黃大仙鳳德邨路
實用面積	242-662方呎	126-598方呎
間格	開放式 (最多可間三房)	開放式、一房 (最多可間三房)
幢數	6座#	7座#
供應伙數	5,008伙#	5,305伙#
平均呎價	6,976元	8,423元
#租者置其屋計劃出售的單位		

資料來源：中原數據、房委會



新都城

附近住宅樓盤情報

樓盤	平均實用呎價	單位數量	樓齡
寶林邨附近			
新都城	12,488元	6,768伙	15-19年
苗怡花園	9,689元	2,230伙	18年
英明苑*	9,203元	1,750伙	26年
鳳德邨附近			
星河明居	13,608元	1,684伙	17年
龍蟠苑*	11,406元	3,680伙	23-28年
鳳鑽苑*	9650元	612伙	24年
鳳禮苑*	7,155元	690伙	18年

\*居屋

資料來源：市場消息、中原地產



鳳鑽苑

樓市八卦陣 區仲德 風水命理運師

將軍澳偏向東北，於八運中屬旺丁方位，意味著將軍澳的人氣將愈來愈興旺。將軍澳公屋，以見山單位為多，風水學上「山管人丁水管財」，故特別有利人丁，若夫婦添丁，不妨考慮向山單位。

工程煞氣多需化解

從2004年開始，本港進入天運八運，八運中「東北發山，西南發水」，將軍澳位處東北，故此特別有利人丁，由於將軍澳未有「西南見水」的格局，故此不利遠洋之財。而該區現時還有不少動土工程，料對部分住戶構成煞氣，屋主宜加以化解。

因八運東北發山，而令將軍澳之人丁大旺。不過，將軍澳土地是由填海得來，地脈未通，水脈遲來，必須待至2024年九運才能大旺財源。而位於將軍澳的公屋寶林邨，屬租者置其屋計劃下的公屋屋苑，邨內面積廣闊，設計規劃良好。觀其樓房地形格局而論，成斧刀架星局，大利從事事業發展易得財。至於黃大仙的地運，要由九龍半島說起。全港最

將軍澳填海地水脈遲來

高之山乃大帽山，為群山之祖，再由此伸出來而輾轉到遠另一山峯，此稱之為「少祖」，再轉到某一風水極佳之地而止，風水稱之為「龍穴」，若能藏風聚氣，便是我們理想居所。在此建屋立墳(兩者要求龍脈有別)，便得龍脈之「正氣」，必得旺財旺丁，百事順利。

黃大仙落脈煞氣較重

九龍半島之名稱乃因為九龍半島之平坦地區有九條龍脈南北延伸而得名，是以大帽山為「祖山」而經大窩口及大窩坪等山脈而到筆架山結穴，成為九龍的主山。因為山脈有異，發展不同，成就有別。如筆架山為圓潤平正，落脈之地最為顯貴，而其中第八條脈分佈於黃大仙，煞氣較重，居住者較為困窮。

位於黃大仙鳳德邨為香港的公共屋邨之一。其中鳳鑽苑是本港最後一幢Y4型居屋大廈。觀其黃大仙鳳德邨樓房地形格局而論，成鯨頭吐水局，大利工作求謀發展，奔波得財。

按揭熱線 劉圓圓 經按揭轉介首席經濟分析師

踏入下半年，新盤大戰開鑼，發展商趁收緊按揭措施威力略為淡化，積極推出新盤吸客。與此同時，資助房屋亦一浪接一浪推出市場，料凍結二手市場購買力。筆者預計下半年約有20個新盤陸續入伙，涉及單位數以千計，相信年底前將會是該批新盤上會的高峰潮。現時的新盤按揭選擇多元化，發展商為配合項目銷售，所提供的付款方式亦層出不窮，視乎以現樓形式或樓花形式推售，當中以樓花的付款選擇較多，大致上可分為「即供付款」及「建築期付款」。

首先「即供付款」，顧名思義是業主即時上會申請按揭，並可以選擇市場上最優惠的按揭產品，舉例現時按揭市場主流的H按計劃，有超過八成半業主使用，按息可低至H+1.7%，以一個月同業拆息0.24厘計算，實際利率為1.94%，而且不論項目是現樓或樓花亦可採用。樓按揭按揭貸款額基本上以最新物業估值及根據最新金管局指引計算，現時新盤甚少出現物業估值不足情況，舉例一個價值600萬元，首次置業人士可申請按揭保險，即是最高按揭成數可達八成，採用「即供付款」及H按計劃，還款期30年，每月供款為17,598元。

新盤即供及建築期付款須知

調查：近八成人「即供付款」

由於發展商普遍會為採用即供付款辦法的業主提供樓價折扣優惠，折扣率由5%至10%不等，視乎物業現樓或樓花形式推售，樓花項目的折扣率會較高，換言之每月的實際供款額會更低，對買家而言較為划算，特別在居家市場主導下，經絡就有調查發現，近八成新盤客戶選擇在按揭利率處於極低水平下，採用「即供付款」辦法，鎖定低息開始供款。

而「建築期付款」主要是針對未落成樓花項目，以往深受投資者歡迎，究其原因，業主樓花期內不用供款，只須先繳付部分首期，並待單位正式入伙時才開始供款，屆時投資者如果成功將物業放租，而租金足以抵銷每月供款，變相入市成本較「即供付款」為低。不過樓花期可長達半年至一年或以上，期間樓價可能出現變化，屆時物業估價將受影響，理論上樓價處於上升周期，甚少出現估價不足情況，然而當樓市進入逆周期，樓價向下調整，銀行為降低借貸風險，物業估價未必會過於進取，業主有需要籌措新資金以填補相關差價。