

白居二住好嘅 度假風居屋



環球股市波動，本港樓市卻未見明顯跌勢，若手執「白居二」此張入場券，上車則事半功倍。有關計劃截止在即，有幸抽中認購公屋及居屋的人士，揀樓期只有短短1年，必然心大心細，盼覓得最佳心水盤。本欄過去幾期介紹多個熱門公屋居屋王，一般位於市區，然而人各有喜好，獨愛青山綠水的人難道無容身之所？非也，赤柱、大澳及坪洲這幾個「後花園」，其實有5個罕為人知的居屋，遠離煩囂，每天都是度假天。 ■文/圖：記者 曾敏儀

要數上述三區居屋供應，最多必然是赤柱，龍德苑及龍欣苑合共提供1,344伙。屋苑毗鄰美利樓、赤柱大街和市集，放工或放假，行兩步就可感受旅客獨有的寫意氣氛。屋苑雖然沒有會所泳池，但海灘近在咫尺，亦是一份奢侈。

龍德苑龍欣苑景觀靚

記者走訪屋苑當日，巴士上山落下穿越淺水灣豪宅區，轉個彎就到達赤柱廣場巴士站，兩個屋苑就在毗鄰，豪宅昭陽花園就在其後山之上。下車即見龍欣苑被群山樹木包圍，仿如深山中的山莊，其建築風格屬極少有的鄉村和諧式。兩個屋苑大廈分別樓高7層至12層，矮過典型屏風樓一大截，感覺開揚。走進苑內，更發現其園林設計心思滿溢，綠化空間相當多，涼亭與迴廊之間長滿茂盛大樹，樹幹粗得一個成人也環抱不了。靜謐的環境，唯一的配

樂是人工瀑布及流水的潺潺聲。

有不願上鏡的婆婆向記者稱，從外區搬入居住，就是貪其清靜。見她默默地坐在內園，十分寫意。但婆婆亦坦言屋苑配套設施不足：「買嘢都去到幾遠先有間百佳，以前有間士多嘅屋（屋苑內），宜家無咗啦。」原來她所指的超市，位於赤柱廣場內，而由於該商場定位偏向照顧遊客，除超市及一間快餐店外，民生舖欠奉，赤柱市集一帶店舖選擇亦不多。

熟悉赤柱樓盤的專業地產物業顧問曾慶華透露，赤柱有名「港島天水圍」，地處偏僻，比較少買家留意，稱「有些人直頭唔知有居屋」。因此，龍德苑及龍欣苑的買家一般以投資客主導，用家較少，租金回報率約3.5厘，租客多是附近國際學校的教師。

但事實上，有多條小巴及巴士路線途經龍德苑及龍欣苑，出入中環及銅鑼灣一般只需30分鐘至45

分鐘，需時與九龍東區如九龍灣相若。有年輕居民向記者表示，來往市區的通車班次頻繁，出銅鑼灣最快約需30分鐘。

「港島天水圍」呎價1萬

現時龍德苑及龍欣苑放盤量各有2伙，主要為400方呎左右的中型單位。兩屋苑平均呎價分別為約1萬元及9,000元，龍欣苑樓齡較舊，其開放式走廊亦不是人人接受。不過，兩屋苑的單位均間隔四正，容易擺放傢具。龍德苑近半年有11宗成交，龍欣苑則僅有1宗。

曾慶華指，赤柱兩屋苑現時樓價升幅跟隨大市，不過始終因地理位置及配套等因素，買家承接力略遜，成交價格略低於銀行估價。問及樓價走勢，他稱由於未來樓市有機會因股市波動而回落，未肯定「白居二」對兩居屋的影響。

赤柱居屋檔案

屋苑	龍德苑	龍欣苑
樓齡	15年	22年
位置	赤柱環角道52號	赤柱環角徑60號
實用面積	204-624方呎	420-634方呎
間隔	開放式及一房	開放式至兩房
幢數	4座	2座
層數	7-10層	12層
供應伙數	984伙	360伙
平均呎價	10,167元	約9,000元
首次推出售價	34萬-150萬元	77萬-125萬元

資料來源：中原數據、專業地產、房委會

附近私宅樓盤情報

樓盤	平均呎價	單位數量	樓齡
陽明山莊	24,322元	984伙	26-27年
紅山半島	27,059元	494伙	24-25年

資料來源：市場消息、中原地產

■赤柱海旁為港人休閒好去處。



■一般生活所需要依賴赤柱廣場的超市。



■龍欣苑(圖左)及龍德苑(圖下)平均呎價9千至1萬元。



■龍欣苑園林設計心思滿溢，有人工瀑布及流水。

■坪麗苑有148個單位，屋苑外望風景如畫。資料圖片



離島居屋檔案

屋苑	龍軒苑	天利苑	坪麗苑
樓齡	20年	20年	19年
位置	大澳大澳道80號	大澳龍田街8號	坪洲樂坪街2號
實用面積	366-581方呎	478-485方呎	420-635方呎
間隔	開放式	開放式	開放式及一房
幢數	4座	1座	1座
層數	6層	6層	6層
供應伙數	179伙	85伙	148伙
平均呎價	約3,000元	最近無成交	4,600元
首次推出售價	24萬-45萬元	64萬-90萬元	52萬-88萬元

資料來源：中原數據、專業地產、房委會

水鄉小島好風光

充滿漁村風情的大嶼山大澳，除開名的棚屋外，亦有兩個居屋屋苑。前身為天利樓的天利苑，雖然樓齡已達20年，但去年改建成居屋出售時，仍相當受歡迎，超額認購逾百倍，最平64萬元有交易。另一個屋苑龍軒苑現時平均呎價只需3,000元，平市區一大截。

至於另一離島坪洲亦有居屋，坪麗苑提供148個單位，同樣風景如畫，可享受小島風情。而且，島上設有街

市及市政大樓，基本配套齊全，當然最重要的是小島人情味濃。另外，坪洲不乏私人住宅，如翠濤花園，未來亦陸續有項目落成，最近盛傳雅居樂副主席陳卓賢以約1.4億元買入坪洲坪利路官地，料建40個大面積單位。

梅窩700單位在建中

事實上，離島居屋越起越有，到2017至2018年，大嶼山梅窩亦將有居屋落成，將可提供約700個單位。

附近私宅樓盤情報

樓盤	平均呎價	單位數量	樓齡
坪洲翠濤花園	7,851元	42伙	19年

註：大澳無大型私人住宅項目

資料來源：市場消息、中原地產



■低密度發展的天利苑，單位間隔四正。資料圖片

大澳

■大澳水鄉是香港現存最古老、最著名的漁村。資料圖片



郊區離島居屋面面觀

赤柱山是赤柱地方的祖山，山具靈秀之氣，從仔崗山分氣而來，兩峰高聳，高約三百六十多公尺，尖秀美麗，巍峨莊嚴，中心出脈，枝腳撐弩，如猛虎出林，左右兩山向前曲伸，直入海水，左腳伸至黃蘇角，右腳伸至春坎角，內為赤柱海灘，外為赤柱海灣，海灘有三處，灘中風景幽美，沙白水清，灘面寬闊，具樂而無憂之感，地運在下元九運大發大旺。

赤柱背山面海

赤柱居屋龍德苑位於赤柱環角道52號，落成於2000年，前臨海景兼毗鄰赤柱廣場，享清靜環境。龍德苑擁有面朝赤柱海景，海景高層向東南的單位，以D座的2至13室及32至34室最佳，屬丁財兩旺之宅。屋苑背山面海，園景戶較旺事業及人緣，園林設計，富度假風情；面朝園林人工湖、瀑布、溪澗的單位，可旺本地求財。

至於大澳，是一個位於大嶼山西北面的小漁港，有香港威尼斯之稱。大澳被三涌分為兩地，一條可開合的新吊橋取代了有着86年歷史用繩拉的渡涌小艇。大澳市內廟宇林立，計有關

帝、楊侯、洪聖和天后等古廟。在下元一運及四運大利。大嶼山的龍脈，自大帽山西方下降渡海至青衣島；馬灣島、大青洲、大洞山，於此聳起高達八百多公尺的大山，然後降氣落脈，層級而下，又向上爬，至鳳凰山聳起九百多尺高的山峰，轉身向北，至昂坪附近，再向上衝，而起昂坪山之高峰，再轉往老虎頭落脈。龍軒苑是大澳唯一的居屋，1999年將4座大廈更改為居屋設計。各類間隔中，B、D座的1至4室景觀最佳，望山海景致，求取財利較容易。

大澳坪洲運大利

坪洲居屋坪麗苑屬單幢鄉郊和諧式設計，建於海岸邊，單位景觀多為海景或山景，空氣清新，適合喜歡清靜及退休安享晚年的優游人士住居，與世無爭。坪洲位於大嶼山與香港島之間，長居於坪洲坪麗苑的人鍾愛寧靜生活，屋苑大利事業工作，桃花亦旺，更宜遠洋發展求謀。而坪洲其他屋苑中，如嘉輝花園大利添丁得財，名望遲得；翠濤花園大利名望人緣，財運遲得；東灣豪園大利人緣財進，丁口亦旺。



定息按揭「零的突破」

雖然本港樓價升勢持續，不過7月希臘就國際債權人的紓因方案舉行公投遭否決，環球市況不穩，本港股市亦受拖累，恒指急劇調整，令資金流動性增加，按揭市場出現變化，促使定息按揭使用比例有「零的突破」。

新申請按揭險失萬宗

由於股市動盪短暫影響市場氣氛，即使市區新盤開價極具競爭力，火速熱賣，仍難力挽狂瀾。金管局最新住宅按揭調查數據顯示，7月新批出按揭貸款額回落8.8%至272.38億元，涉及宗數減少7.7%至8,112宗，涉及一手按揭貸款額只錄得64.96億元，按月下跌近兩成半，至於二手市場僅微升0.6%至159.05億元。恒指急挫令業主態度轉趨觀望，導致轉按及加按融資活動減少，該月轉按貸款額按月回落11.0%至48.37億元，宗數亦減少8.8%至1,885宗。儘管樓市成資金避難所，個別一手樓盤熱賣，二手住宅市場交投亦跟隨上升，惟整體表現未見大

起色，因此7月整體新申請按揭貸款宗數較6月下跌超過一成至10,139宗，險失萬宗關口。

值得注意的是，7月股市動盪引發資金波動，8月本港銀行體系結餘一度跌穿3,000億元水平，其間1個月同業拆息亦輕微上調，由0.24%增至0.26%，以H+1.7%計算，實際利率由1.94%增至1.96%。以一個價值400萬元的物業為例，採用九成按揭及30年還款年期計算，每月供款額輕微增加35元至13,234元。該計劃雖然保持逾八成的高水平使用量，但7月已按月回落1.3個百分點至84.5%。至於P按計劃，實際利率維持不變，使用比例反升0.2個百分點至11.9%。早前有銀行再次推出定息按揭產品，藉此提升競爭力吸客已初見成效，亦重新引起市場關注。

從數據可見，定息按揭計劃最終打破16個月的悶局，作出「零的突破」，7月使用比例不但微升至1.3%，更創出兩年新高。在市場預期美國加息之勢日漸增強下，相信年內會有其他銀行加入跟隨推出同類型計劃，帶動定息按揭計劃使用比例進一步上升。