

### 青年宿舍租住條件

- 年齡：**18歲至30歲
- 入息限制** 一人：月入不超過上述歲數就業人士的  
第75百分值  
二人：月入合共不超過一人家庭的一倍
- 資產限制\*** 一人：不超過30萬元  
二人：合共不超過60萬元
- 租金：**不超過市面同類型單位的60%
- 租約期：**首次租期2年，期滿可續租，但總  
租期不超過5年
- 住屋銜接：**可同時輪候公屋及青年宿舍，獲  
配宿舍後不可輪候公屋，購入私  
人物業需遷出

\*不可以個人、聯名或公司名義，擁有物業

# 青年存存錢 宿舍住住先

本港樓價近年一直向上走，近日終見轉彎跡象，需要上車但此刻力有不逮或欲靜觀其變的年輕人，以市價六折出租的青年宿舍或許能成為出路。上周上水古洞又有團體申建青年宿舍，令規劃中的青年宿舍增至6所，共涉約2,525個單位或宿位；大部分項目將於2018年落成，部分最快於明年接受申請。雖說青年宿舍最多只能住5年，但住得就是屬於自己的家，租前定要深思熟慮。本欄今期特意走訪6所青年宿舍，就交通、環境、配套及儲錢效能逐一評分。

文/圖：香港文匯報記者 曾敏儀

## 大埔寶鄉街 噪音或較大

- 交通** 3分
- 環境** 4分
- 配套** 5分
- 儲錢效能** 4分
- 平均** 4分

### 市區工作難免舟車勞頓

交通方面，該青年宿舍鄰近大埔墟站，步行前往約需時5分鐘，十分就腳。不過始終大埔墟遠離市區，若在港島區工作，少不免早晚舟車勞頓，亦要承受沉重的車費開支。租金方面，鄰近市值租金約5,000元，6折租金只需3,000元，除上補下，財政負擔不算重。



大埔四圍有很多平民食肆。



大埔的青年宿舍現為香港青年協會中心，日後改建成宿舍亦由該會負責營運。



佐敦的青年宿舍現時為停車場。



旺角的青年宿舍靠近太子一端的工廠區，樓下多見五金建材舖，環境一般。



上環的青年宿舍，前身為東華三院興辦的小學。旁邊為法定古蹟文咸廟。

## 佐敦渡船街 通港九新界

- 交通** 5分
- 環境** 3分
- 配套** 3分
- 儲錢效能** 3分
- 平均** 3.5分

住在佐敦的青年宿舍交通最好，鄰近九龍站、柯士甸站及佐敦站，匯集香港線、西鐵線及荃灣線，前往港九新界均十分便利；於2018年落成的高鐵線西九龍總站更在對面。消費方面豐儉由人，平民街舖在佐敦廟街，想逛名店食豐富大餐，又可到九龍站上蓋商場圓方。

渡船街與佐敦道一帶目前以舊樓居多，區內同類面積單位租金約8,500元，6折即約5,000元，租金負擔尚算合理。隨着基建日漸完善，加上西九文化藝術區亦快將上馬，區內新樓盤不斷拔起，或帶動樓價騰飛，亦影響租金水平。



佐敦的青年宿舍鄰近九龍站、柯士甸站及佐敦站，交通四通八達。

## 旺角鴉蘭街 儲錢料最快

- 交通** 3分
- 環境** 2分
- 配套** 2分
- 儲錢效能** 5分
- 平均** 3分

事實上該青年宿舍位置尷尬，夾在3個鐵路站中間，即太子站、旺角東站及旺角站，步行前往相對較近的太子站已需時15分鐘，另外兩個鐵路站則需時20分鐘至25分鐘，未算就腳。乘搭巴士的話，該區乃交通心臟地帶，繁忙時間難免要忍受塞車之苦。可取之處是，太子及旺角一帶消費較為大眾，交通車費開支不多，加上以現時市場租金每月約9,000元，打個6折後約5,000元，財政負擔合理，料為儲錢效能最高的地方。

## 元朗馬田壆 搵食唔使撲

- 交通** 2分
- 環境** 4分
- 配套** 2分
- 儲錢效能** 3分
- 平均** 2.75分

此青年宿舍最為人熟悉，今年1月由恒基主席「四叔」李兆基捐地予保良局促成，規模為6所宿舍中最大，預計提供約1,600個宿位。鄉村帶清幽 惟交通不便 宿舍位處鄉村帶，環境清幽寧靜，適合喜愛大自然的陽光青年。重要的是，元朗「潮食」價廉物美，如雞煲、牛腩麵、涼粉等，不只區內客捧場，連區外客亦特意山水長途去覓食，絕對是與朋友聚腳的好地方。社區設施方面，體育館、運動場等亦一應俱全。不過，由於地皮前身為農地，位置遠離元朗市中心，來往市中心及元朗西鐵站依賴巴士接駁，車程需時約20分鐘，頗為不便。若宿友在九龍或港島上班，每天少不免舟車勞頓，過海的話車費開支更是沉重的負擔。好在郊區的租金水平較相宜，200方呎的單位市面租金約7,000元，打個6折即約4,000元。

6所青年宿舍小檔案					
位置	樓面 (方呎)	提供單位	單位面積 (方呎)	完工日期	營運者
元朗馬田壆	376,740	1,600	161-215	2018年	保良局
上環荷李活道122A號	86,112	306	108-215	2018年	東華三院
佐敦渡船街與佐敦道交界	229,919	300	161-215	2018年	女童軍總會
上水古洞南坑路	768,334	204*	床位	2022年	(非政府機構)
旺角鴉蘭街9號	26,460	54	200	2018年	青年發展聯盟會-扶輪社
大埔寶鄉街2號	32,830	61	161-215	2017年	香港青年協會
合共約		2,525			

\*除青年宿舍外，亦提供538個住宅單位及270個老人院舍床位等  
資料來源：區議會及城規會  
製表：香港文匯報記者 曾敏儀

## 上環荷李活道 住出文化修養

- 交通** 4分
- 環境** 3分
- 配套** 2分
- 儲錢效能** 2分
- 平均** 2.75分

若自命「文青」，一定揀上環的青年宿舍。要知道上環歷史悠久，宿舍的隔壁就是法定古蹟文咸廟，對面就是一級歷史建築樓梯街，整條荷李活道更是開滿了古董店及畫廊，文化氣氛濃厚，為香港最早開闢的道路之一，號稱「香港第一街」。住在文物古蹟之中，生活有如電影主角般傳奇有趣，要說其中最適合的租戶，非在附近PMQ元創方開舖的設計師莫屬。

### 附近娛樂多 荷包易出血

說到實際的住屋條件，該宿舍的交通算是方便，步行前往地鐵站只需10分鐘，雖然或要沿樓梯街走數十級階梯下落，或繞大圈落山，但年輕人有氣有力，未算大問題。附近一帶為住宅及旅遊區，走到荷李活道的南端，就是著名的蘇豪美食區，酒吧林立的蘭桂坊亦近在咫尺。當然娛樂多自然消費亦多，定力不足的話荷包容易出血，加上港島租金昂貴，打個6折亦要近萬元租金。

## 上水古洞南 發展相對慢

- 交通** 2分
- 環境** 4分
- 配套** 1分
- 儲錢效能** 3分
- 平均** 2.5分

上水的項目為最新計劃興建的青年宿舍，上周才向城規會申請。不過該宿舍的地理位置偏僻，莫說上水本身已屬北區偏遠地區，古洞南更是荒蕪。可幸的是，宿舍預計於2022年落成，屆時擬建的港鐵古洞站料已通車，交通將改善，但未知會否增建配套設施。

### 床位形式出租吸引力減

然而，該青年宿舍缺乏私人空間，其他宿舍均以單位形式出租，但上水項目則採用床位形式，需與他人共用房間。項目還包括538個租子夾心階層的住宅單位及270個老人院舍床位。



樓市八卦陣 柏天心

## 玄空飛星看樓市 小回大落

近月樓市吹淡風，由玄空飛星及八字命理學去看，原來有跡可尋。首先說一說農曆八月（9月13日至10月12日），由八字命理去看，八月為乙酉月，因為乙屬木，因此八月的上半個月，樓市會下跌，但相反股市會有所上升，但下半月的西帶鐮刀，鐮刀將剝木，而股票屬木，故下半月的股市表現估計不如理想，全月表現反反覆覆。由玄空飛星去看之後數月的樓市，農曆九月（10月13日至11月11日）因六白入中宮，而六白屬金，所謂土生金，令土洩氣，因此本月屬土的地產行業表現會更差勁。農曆十月（11月12日至12月10日）五黃入中，因五黃屬土，地產又重新轉強，故本月的樓價估計會較硬淨，業主叫價企硬。至農曆十一月（12月11日至2016年1月9日），四綠入中，四綠屬木，木克土，樓市又重回跌勢。農曆十二月（2016年1月10日至2月7日）三碧入中，因三碧為更剛強的木，樓市估計會跌得更多。

### 八字命理 結果相近

由八字命理學去看，得出的風水變化亦與玄空飛星類近。首先，今年天干地支為乙未年，由於下半年主要看地支，先講農曆九月，該月為丙戌月，所謂戌未刑破，

帶有傷害的意思，因此九月的運勢並不好。農曆十月為丁亥月，亥卯未三合，合則有緣，該月表現將平穩。然而至農曆十一月，屬戌子月，因子未刑害，市場會有相當大的震盪。及至農曆十二月，丑未月，丑未刑衝，市場下跌力度更大，亦與玄空飛星吻合。2016年農曆的天干地支為丙申年，丙屬火，申屬金，因火暖土，上半年樓市可望回穩，但下半年土生金，令土洩氣，樓市又會重返跌勢。2017年農曆的天干地支為丁酉年，丁屬火，酉屬金，其本上整體走勢於2016年類近，但由於丙火屬太陽之火，丁火則為蠟燭之火，故此2017年的回升幅度較細，但未來兩年樓市的基本走勢應該反覆回落，小回大落。

### 屬火行業表現料不俗

今年經濟起落大，各行各業中，屬火的行業應該「頂得住」，例如電子行業等有不俗的表現，而且明年為丙申年，丙屬火，火的行業於這兩年的運勢可以連貫。今年想催財避凶，可以在家中的北方財位放一隻金豬，因為今年為羊年，豬羊合，亦可以擺放其他財招擺設等。零售業方面，由於明年下半年地支為申，申為金，零售業可望回復穩定。



按揭熱線 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

## 資助房屋補價誘因不足

近年資助房屋成為市場追捧目標，資助房屋當中，以居屋市場特別受歡迎。根據經絡按揭轉介數字顯示，去年二手居屋（包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場）註冊量佔二手住宅比例升至12%，今年截至8月，二手居屋佔比雖然減少至10.3%，但仍維持雙位數高水準。按揭證券公司早前宣佈與8間銀行合作，推出「補價易貸款保險計劃」，以增加資助房屋在市場上的流轉，及為有意在公開市場出售或出租其資助房屋的業主提供多一個融資方案作補地價。雖然業主透過上述計劃，可將其資助房屋用作抵押品借取貸款，繳付補價後可靈活地運用單位，但筆者認為實際上現時資助房屋的業主補地價誘因不足，相信計劃普及及需時。

### 計劃料短期難普及

原因一：資助房屋普遍以折扣價出售，因此業主如要將物業在自由市場出售、出租或融資，必須先按折扣率向政府補回差價，樓價愈高，需補回之差價相對愈大，因此在樓價高企下，業主補地價的意慾不大。再者，2012年及今年均推出「擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的臨時計劃」（簡稱「白居

二」），名額數以千計，並出現超額認購逾10倍，合資格人士可選購房委會或房協之未補價居屋，間接資助房屋業主增加出售物業的渠道。因此資助房屋業主更缺乏補地價誘因。根據房委會數字顯示，2015年截至7月，居屋補地價宗數只有701宗，佔全港25萬個未補地價居屋總數不足0.3%。原因二：貸款人雖然可選擇以定息或浮息計劃支付利息，不過息率30年之息率為4.5厘，其後為P減2.5厘（P=5.25厘），實際息率2.75厘；至於浮息計劃息率同為P減2.5厘，即實際息率2.75厘，高於現時市場最優惠按揭息率達50點子，令貸款的誘因進一步減少。原因三：「補價易貸款保險計劃」無疑可給予資助房屋業主多一個選擇，然而計劃涉及按揭保費，而且條款比較複雜。舉例，按揭證券公司會參考安老按揭計劃，向居屋或夾屋業主提供一筆過貸款，作補地價用途，然而參與計劃的業主在補地價後單位只能用作出租，如果出售單位或將單位轉名，需要即時還款，以及申請人或有年齡限制等，因此筆者相信，計劃要在市場普及及仍需要一段時間，短時間內的吸引力未必顯著。