

■啟德發展區目前只有兩個公屋及郵輪碼頭落成，其餘工程建設料於10年內完成。



近月本港樓價稍跌，但距離市民心中的價位尚遠，不少人嗟歎等入市等到頸都長，將以市價八折推出的市建局啟德煥然壹居遂成為上車的希望。九龍東區近年私人新盤如觀塘的觀月·樺峰及黃大仙的現崇山，平均呎價高達約1.5萬元，煥然壹居料以每方呎約1.1萬元筭價出售，叫人心動。不過準買家要留意，煥然壹居為啟德新發展區首批落成項目，長遠固然是「潛力盤」，但入伙初期配套或未如理想。

■文／圖：香港文匯報記者 曾敏儀



■煥然壹居

煥然壹居 申請說明書

1. 時間表		
預期推售日期：	今年12月底	至明年1月初
預期攬珠和揀樓日期：	明年第一季	
預期入伙日期：	明年第二季	
2. 申請人入息及資產限額：		
家庭人數	每月入息限額*(元)	資產限額(元)
1人	3.35萬	150萬
2人或以上	6萬	300萬
*未扣除強積金 資料來源：房委會		

位處未來核心區 煥然壹居

附近住宅樓盤情報

樓盤	平均實呎(元)	單位數量(伙)	樓齡(年)
私樓			
淘大花園	約12,419	4,896	28-34
德福花園	約11,474	4,991	33-35
居屋			
麗晶花園	約9,995	5,904	30

資料來源：中原地產

煥然壹居原為市建局安置受重建影響居民的「樓換樓」項目，但該局於7月撥出338伙以資助房屋形式發售，佔總數484伙近七成，最快於今年年底推出，明年第二季入伙。九龍灣已有多個無新盤落成，區內私人屋苑如淘大花園、德福花園，以及居屋麗晶花園，樓齡均達30年或以上，但呎價仍高達1萬元至1.2萬元。煥然壹居的出現，顯然為區內樓市注入新動力。

樓價升值潛力巨大

煥然壹居的號召力，除了項目高層可享海景及建築質素勝過居屋外，啟德發展計劃更叫準買家憧憬發展前景。按政府規劃，啟德將集住宅、商業、酒店娛樂於一身，更有郵輪碼頭及體育園。本身是工廠及住宅區的九龍東，現逐漸變身「CBD」，未來將成為繼中環金鐘一帶的第二個中心商業區。其中啟德項目是計劃的重心，因此，煥然壹居屆時將一登龍門，身價暴升，項目樓價甚有升值潛力。

附近私樓陸續出爐

現時煥然壹居旁邊為兩個公屋項目德朗邨和啟晴邨，由於兩邨共涉13座逾1.3萬伙單位，煥然壹居彷彿淹沒於其中，有幾分似「悲情城市」天水圍。不過，附近有多塊地皮將發展私人屋苑，當中包括中海發展發展的「啟德一號」項目，以及嘉華國際、保利、羅氏家族旗下K&K Property及會德豐的項目，未來有將有約逾1萬私人房屋推出，屆時將成為如將軍澳海濱一樣的「私樓倉」。

只售予港人的「港人港地」項目「啟德一號」發展商已經申請預售樓花同意書，明年有機會成為區內首個開售的私人住宅項目，其餘項目亦有機會在明年開售，並於3至5年內入伙。

配套齊備購物方便

觀乎煥然壹居的配套設施，屋苑設有會所，包括健身室、多用途活動室及戶外燒烤場等設施，但無泳池。日常購物可到旁邊的公屋商場，屋邨入伙已有兩三年，街市及各類零售店一應俱全，想有更多選擇的話，可到megaBOX商場及德福廣場，購物算是方便。

然而目前啟德發展區只有兩個公屋德朗邨和啟晴邨，以及郵輪碼頭落成，其餘工程建設尚在進行中，料於10年內完成。煥然壹居住戶在明年第二季入伙時，窗外仍是一大片的地盤，難免受噪音及塵土飛揚之苦。

港鐵未通出入費時

最不便的是，該屋苑位置遠離港鐵九龍灣站，在港鐵沙中線通車前，居民出入依賴巴士。欲乘搭地鐵，需乘搭巴士接駁，想省錢行路的話，時間則省不了，步行前往需時約25分鐘。至於望穿秋水的沙中線，不幸將延遲至2019年通車，即住戶入伙後需捱多4年舟車勞頓的生活，才可享受15分鐘直達金鐘之便。

準買家亦要留意，由於項目以資助房屋形式按市價八折發售，日後若要在自由市場轉售單位，亦需如居屋一樣補地價。



■煥然壹居附近有megaBOX商場。



■煥然壹居住戶入伙後，日常購物可前往旁邊的晴朗商場。

■本身是工廠及住宅區的九龍東，現逐漸變身「CBD2」。圖為企業廣場等商廈。

煥然壹居小檔案

位置：	啟德沐翠街3號，在德朗邨西北面
座數：	4座
供應伙數：	338伙
單位實用面積：	332至568方呎
單位間隔：	開放式、一房及兩房
預計售價：	約360萬元至630萬元
預期落成日期：	今年底
發展商：	市建局

資料來源：市建局



樓市八卦陣

柏天心

啟德龍脈交匯旺丁旺財

啟德區有兩條龍脈經過，第一條是沙中線，預計2019年至2021年分階段通車，屆時可令該區旺丁旺財；第二條龍脈來自獅子山，行經彩虹，經新蒲崗再到翔龍灣一帶。由於獅子山屬石山，多出將星，而沙中線行經地區包括紅磡等，均屬臨海地區，帶水，屬一白官星，啟德位於兩條龍脈交匯之地，可出文武雙全之人，對於專業人士或做生意人士皆適合入住。

煥然壹居九運時最旺

區內煥然壹居最快明年落成，屬於八運樓（2004年至2023年建成的樓宇），地運不差。由於名字「煥然」二字中，「煥」及「然」字均帶火，令屋苑火較重，而九運（2024至2043年）屬火，故此煥然壹居的地運於九運時會最旺，地運走到最強。換言之，該區將會行差不多30年地運。

由於啟德本身臨海，外望鯉魚門海景，而水為財，入住該區對財運有利。或者讀者會奇怪，為何九運屬火，臨海的啟德卻會地運佳，原來風水上，當出現水、火時，會出

現「水火既濟」或「火水未濟」，玄空飛星的運勢會較地理上的運勢行先，故此，下元九運時期的火會較地理上的水為強，火多於水就會「滾滾水」，故此是「水火既濟」的格局。

啟德動土煞不利健康

位置臨海的啟德區，有利從事貿易、零售、運輸等人士擇居。春天出生的人屬木，水生木，夏天出生的人屬火，水火相互平衡，均適合入住。然而，秋天出生的人屬金，金生水，命格會變得較寒，不利身體健康，冬天出生的人水過重，不利腎臟。

值得一提的是，啟德發展一波三折，近期又有鉛水問題等，與該區的動土煞有關，不利身體健康外，如果動土範圍大，秩序差，動土造成的五黃煞，亦會令爭拗不斷。要化煞可以種植物、養魚等，或一切令空氣清新的機器等。由於啟德範圍太大，動土煞估計仍要5至6年的時間才會有所緩和。

■香港文匯報記者 顏倫樂 整理



按揭熱線

劉國圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

煥然壹居定位模糊

本港樓市屆轉角市，根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處數據，居屋第二市場成交已連跌5個月，11月更跌穿200宗，佔整體註冊量僅4.2%，冷清有如私人住宅二手市場，相信居二市場購買力亦將轉移至一手資助房屋。近日市建局首推的煥然壹居並非私樓，亦非居屋，皆因申請人雖可獲市價兩成的折扣資助，但卻沒有政府提供的九成按揭擔保，而且不論單身或家庭申請人，入息及資產上限均高於2013年房協的綠悠雅苑，以及房委的傳統居屋，因此定位比較模糊，承接按揭方面需要特別注意。

無政府九成按揭擔保

以往傳統居屋普遍以市價六折至七折售予合資格人士，煥然壹居則只有八折資助。由於屋苑位於啟德發展區，高層戶可享維港海景，所以折扣後售價亦要介乎348萬元至677萬元。在沒有政府擔保下，根據金管局要求，價值700萬元以下的自用住宅物業，最高按揭成數為六成，若不申請按揭的話，意味着購買

煥然壹居的首期最少要139.2萬元（假設樓價348萬元）。若以實際按息2.15%、還款期30年計算，每月供款7,875元，壓力測試的最低每月入息要求為19,002元。

資助房或掀按揭戰

近年新資助房屋五花八門，銀行處理按揭貸款有別，煥然壹居、明年房協的綠怡雅苑及房委的新居屋或再掀起按揭戰。如2013年房協推出的綠悠雅苑，銀行亦有為其提供H按及還款期30年等優惠，與房委的傳統居屋只有P按及政府擔保25年有分別。因煥然壹居沒有政府擔保，未知銀行處理審批方面會否如居屋般較彈性，建議申請人必須計算清楚自身供樓負擔能力，以及美國加息後是否仍應付增加的開支。另外，申請人亦要留意，傳統居屋未補地價一般不會批准業主在轉按時套現或加長還款期，且兩年內不得轉售；是次煥然壹居亦設有兩年轉售限制。