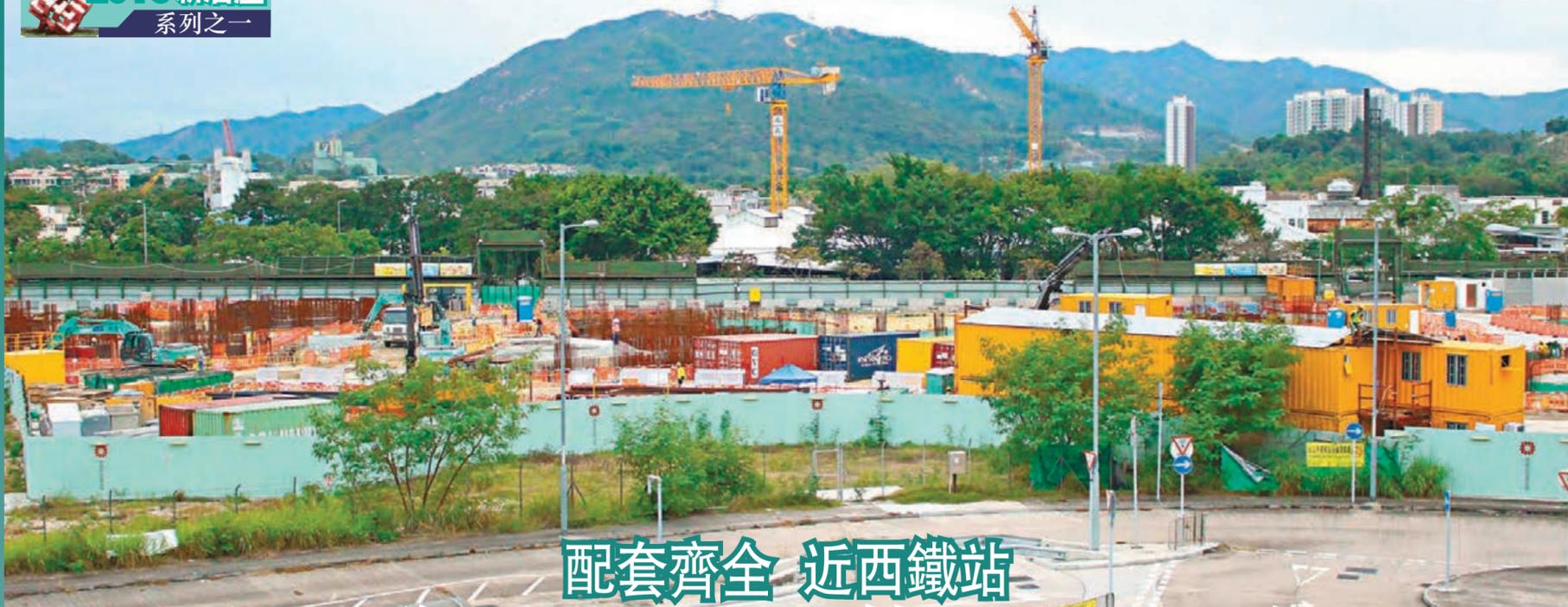


### 2016新居屋系列之一

■天水圍新居屋屏欣苑定價超值，150萬元就可入場。



### 配套齊全 近西鐵站

# 屏欣苑7.5萬可上車

雖然美國已進入加息周期，但本港銀行料於明年下半年才會跟隨加息，樓市大幅下跌之日似乎遙遙無期。不過繼市建局項目煥然壹居將以八折應市後，房委會又傳來喜訊，時隔一年後，該會再以七折發售2,657伙位於天水圍及大圍的全新居屋，小市民重燃上車希望。令人雀躍的是，天水圍新居屋屏欣苑定價超值，150萬元就可入場，且屋苑為最接近西鐵站的天水圍居屋，位置極靚，可謂理想的上車盤。

■文／圖：香港文匯報記者 曾敏儀

去年房委會推出的新居屋雖然多達5個屋苑，但以單幢項目為主。今次推出的天水圍屏欣苑則是重啟居屋計劃以來最大型屋苑，涉3座共2,409伙，佔此輪發售大部分單位。屏欣苑最大的賣點是交通方便，項目坐落於天水圍西鐵站旁，據記者測試，路程只需兩三分鐘，比原先最近西鐵站的天盛苑還要近，料將來居上，成為新一代天水圍居屋王。居民前往尖東及香港站等商業區，只需約30分鐘車程，出入市區算是快捷。另外屋苑旁有巴士總站，主要穿梭元朗及天水圍地區。

### 最平149.7萬入場

再者，天水圍樓價較全港偏低，在七折優惠下，預期屏欣苑最平單位約為149.7萬元，至於最貴亦僅約316.4萬元，平均呎價約4,942元水平。今年樓價升浪蔓延至居屋，成交價屢創新高，升幅較私樓有過之而無不及，因此相比區內二手居屋天盛苑及天頌苑，屏欣苑的售價平均呎價還平一截，名副其實是上車盤。

若以承造九成按揭計算，綠表人士首期最少只需付7.5萬元就可上車，白表人士亦只需付約15萬元，較去年推出的新居屋入場門檻更低。

除了價錢吸引及交通方便外，屏欣苑的向南開揚景觀亦叫人心動。向北單位望西鐵站及天耀邨，景觀一般，但近半向南單位面向屏山村屋，無高樓遮擋，未來亦未有發展計劃。

### 年輕人上車跳板

間隔方面，房委會未公佈詳細資料，但初步透露了屏欣苑有3款單位，包括1,386間面積由376方呎至390方呎的小型單位、858間面積由445方呎至459方呎的中型戶，以及165間570方呎至574方呎的大單位，戶型選擇多。事實上，為增加單身人士上車機會，房委會將預留200個單位配額予單身人士，可視之為年輕人的上車跳板；同時預留了2,000個單位予有長者的家庭，適合單身人士、分支家庭及與父母同住的家庭。

另外，屋苑鄰近天盛苑及天耀邨商場及街市，約相距10分鐘路程，基本店舖一應俱全，足以滿足生活所需，現時天盛苑商場正值翻新，相信將來店舖組合將更完善。而需要使用圖書館、體育館及泳池，居民可前往屏山天水圍康樂大樓，只在5分鐘路程內，算是十分就腳。



■居民日後可到屏山天水圍康樂大樓消遣。



■屏欣苑距離西鐵站僅兩三分鐘路程。

### 屏欣苑小檔案

位置：	天水圍橋昌路，在西鐵站南面
單位實用面積：	376方呎至574方呎
供應伙數：	2,409伙
座數：	3座
發展商：	房委會
預計售價：	約149.7萬元至316.4萬元

資料來源：房委會

### 屏欣苑申請說明書

<b>1. 時間表</b>		
接受申請日期：	明年2月	
攪珠日期：	明年5月	
揀樓日期：	明年7月	
預期落成日期：	2018年	
<b>2. 申請人入息及資產限額：</b>		
家庭人數	每月入息限額	資產限額(元)
(元,未扣除強積金)		
1人	2.45萬	85萬
2人或以上	4.9萬	170萬
註：分別預留200個及2,000個單位配額予單身人士及參加「家有長者優先選樓計劃」的申請者		
<b>3. 綠白表比例：</b>		
各佔一半		
<b>4. 最高按揭貸款：</b>		
綠表95%、白表90%，25年還款期		

資料來源：房委會

## 屏欣苑入場門檻低 煥然壹居升值潛力大

### 煥然壹居配套優勝

不過，煥然壹居亦有其號召力，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。啟德將集住宅、商業、酒店娛樂於一身，更是身處未來港鐵沙中線沿線地區，項目樓價甚有升值潛力。

### 屏欣苑景觀較開揚

環境配套方面，兩個屋苑則是各有千秋。日常購物兩苑居民可到旁邊的公屋商場，購物算是方便。不過煥然壹居生活配套較完善，屋苑

設有會所，包括健身室、多用途活動室及戶外燒烤場地等設施；屏欣苑居民則要借用區內的康樂設施。

然而，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，難免受嘈音及塵土飛揚之苦。加上項目前面有多塊地皮將發展私人屋苑，料低中層的單位要樓望樓。屏欣苑近半向南單位面向屏山村屋，料景觀相當開揚。不過值得注意的是，屏欣苑將以樓花形式發售，預期於2018年才落成，煥然壹居則是現樓發售，準買家需平衡購買風險。

### 樓市八卦陣 區仲德

## 天水圍脈氣貧乏地運弱

天水圍在發展之前是魚塘沼澤等濕地，以風水角度而論，沼澤乃寒濕之地，脈氣貧乏較差，地運亦弱。故居住在此處的人其財運和健康起落較大，自身運情亦欠佳，較適宜從事文職工作或穩定行業的人。由於沼澤暗藏沼氣，樓房建造後，從而產生怨懟之氣，易生嚴重的家庭及社會問題。待2024年九運後，將令此區有良好的改善發展。

### 氣場難聚影響健康

區內即將有新居屋天水圍屏欣苑推出，屏欣苑的前身是一些新界農民利用淺水低地築堤掘地造成的漁塘，後填地成為一個大平原，最後建成屋苑。其山巒只有丫髻山在東面守護，其餘方向均無山巒包圍，樓宇多受風吹之苦，樓宇孤露，日夜受風吹，氣場難聚，健康和運程佈局失宜，易日走下坡。

### 宜放銅葫蘆解病氣

此外，屏欣苑位於天水圍西鐵站的正南邊，分為3幢，

名為屏愛閣、屏彥閣及屏泰閣。屋苑西面有露天貨倉，南面為工廠區及汽車廢氣測試中心，宜放木葫蘆吸廢氣煞。

或面向工廠區的單位，空氣較差，易招疾病纏身，需在家中置放化病疾銅葫蘆以解病氣。

元朗屏山屏欣苑座數分形排列，屬四隅之宅，驛馬之方，入住後走動較多。此宅巔頭契合，形局若不配合者，易招有財難收，只宜求取正財及事業財，不宜作政治求取，或是外地求財。

每一座再分析。第1座：事業暢旺，正財易得。第2座：人緣極旺，名譽較佳。第3座：投資反覆，事業良佳。凡窗向西南方單位，易添丁及得財，名望運得。凡窗向西北方單位，旺事業及投資，桃花亦旺。凡窗向東北方單位，名望及聲望易得，財運得。凡窗向東南方單位，人緣好，求財進，旺丁口。凡窗向正西方單位，求財旺，事業及丁口易進。凡窗向正東方單位，工作順，愛情佳，投資反覆。

### 按揭熱線 劉圓圓

## 港明年按息料見3厘

美國繼2014年10月結束量寬後，終在今年12月宣佈加息，將聯邦基金利率目標範圍由0至0.25厘，上調至介乎0.25厘至0.5厘，為長達7年的近零息周期劃上句號，更是2006年以來首次加息行動。至於香港方面，多年的低息時代亦即將過去，業主應有準備，2016年按息有機會見3厘水平。

根據經絡按揭轉介研究部數據，以目前P按實際按息為2.15厘、美聯樓價走勢圖公佈的2015年11月平均建築面積呎價8,346元、單位面積500呎、七成按揭及樓按供款期為20年計算，市民每月供樓負擔比率42.8%，若持續加息1.85厘到4厘，負擔比率才會超越五成，即金管局對首次置業人士的供款入息比率上限；要加息3.85厘到6厘以上，才超越壓力測試六成的上限。

翻查過去數據，即使美國聯儲局加息，香港大部分時間沒有即時跟隨，而且幅度較小，例如最近一次加息周期（2004年至2006年），香港延後9個月才加

息。至於美國連續17次加息，累計加息4.25厘，期內香港最優惠按揭利率僅調整13次，累計加息3厘。

以此推算，平均每次調整幅度不多於25點子。若然參考再前一次加息周期（1999年至2000年），雖然香港僅延後兩個月加息，幅度亦只較美國小0.5厘，但當時本港銀行體系結餘只有10多億元，反映資金成本明顯較高，與目前高逾3,900億元並不一樣。

### 業主議價空間或擴大

筆者相信，2016年香港上調按息的步伐將循序漸進，預期最快要到第二季才會啟動加息，整個加息周期的增幅亦會在2厘之內。鑑於現時新申請按揭，貸款人需要通過加息3厘的壓力測試機制，明年息口微調對業主供樓負擔的影響有限，相信不會對樓市構成巨大衝擊。不過，加息或多或少會令二手業主擴大議價空間，明年整體樓價料有約10%的跌幅。