



嘉順苑小檔案

位置：	大圍顯田街
單位面積：	445-449方呎
供應伙數：	248伙
座數：	1座
發展商：	房委會
預計售價：	244.6萬元-327.6萬元
預計落成日期：	2018年
資料來源：	房委會 製表：記者曾敏儀

嘉順苑申請說明書

- 時間表

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
- 申請人入息及資產限額

家庭人數	每月入息限額	資產限額(元)
1人	2.45萬元	85萬元
2人或以上	4.9萬元	170萬元

 註：政府新一輪居屋等銷售中，分別預留200個及2,000個單位予單身人士及「家有長者優先選樓計劃」的申請者
- 綠白表比例
各佔一半
- 最高按揭貸款
綠表95%、白表90%，25年還款期

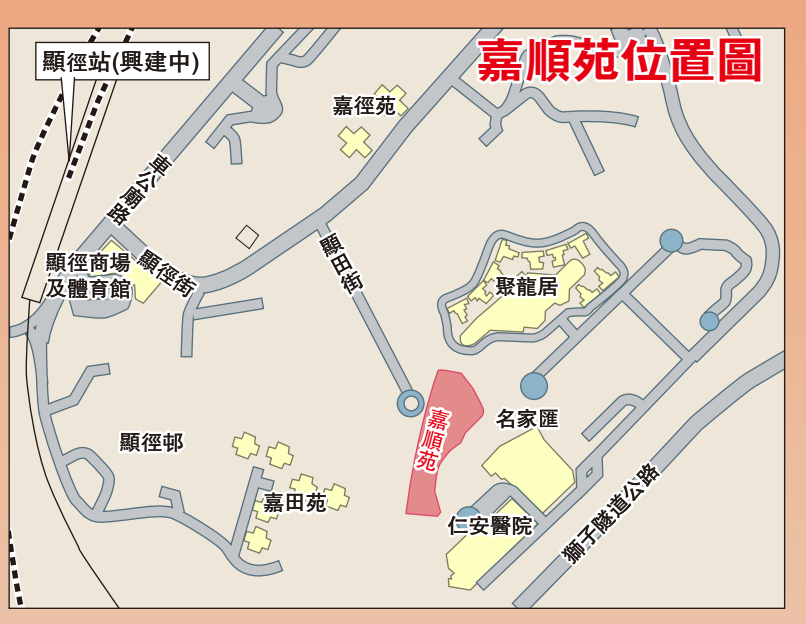
資料來源：房委會 製表：曾敏儀

半山盤開揚 沙中線接駁

嘉順苑一線直通港九

今年新居屋定價一天一地，上期介紹的天水圍屏欣苑，為政府重推居屋以來最平入場費的屋苑，另一個屋苑大圍嘉順苑就創居屋呎價新高，平均呎價6,828元。嘉順苑價錢雖稍貴，但物有所值，一來屋苑屹立于半山之上，景觀開揚，更鄰近未來港鐵沙中線顯徑站，交通方便，出入市區只需10餘分鐘，較有購買力的準買家值得留意。

■文／圖：記者 曾敏儀



■港鐵沙中線顯徑站最快2020年全線通車。



大圍向來受家庭客青睞，食其環境清幽兼交通便利，由港鐵大圍站前往中環只需30分鐘。房委會去年推出的新居屋中，就以沙田大圍美盈苑及美柏苑最爭前頭，今年再次推出該區居屋，單位大細更是滿足家庭需要，實用面積介乎445方呎至449方呎，相信又會吸引大批買家爭相入表選購。

入手門檻遠低煥然壹居

大小適中 家庭客捧場

嘉順苑位處於顯田街的半山之上，與名家匯、聚龍居等豪宅相鄰，向西一方與豪宅一樣享有開揚景觀，眺望顯田村屋等住宅。

談置業上車，除了環境設施要合意，價錢也要負擔得起。同期新居屋屏欣苑定價超值，150萬元就可入場。至於嘉順苑由於位置較近市區，也不設小型單位，故價錢難做到如此相宜，折實平均呎價達6,828元，創房委會推售居屋的呎價新高。不過，相比旁邊樓齡達27年的居屋嘉田苑呎價近9,000元，嘉順苑作為新樓，在同區住宅來說售價已是划算。



附近住宅樓盤情報

樓盤	平均呎價	單位數量	樓齡
二手私樓			
名家匯	13,292元	157伙	6年
名城	12,672元	4,264伙	4年
金獅花園	12,102元	2,768伙	28年
資助房屋			
嘉田苑	8,719元	1,680伙	27年
嘉徑苑	9,930元	639伙	13年
顯徑邨	7,010元	5,276伙	29年

資料來源：中原地產 製表：記者 曾敏儀

最令人雀躍是，嘉順苑附近正興建港鐵沙中線顯徑站，與屋苑只相距約5分鐘步程，2019年底沙中線部分路段通車後，由顯徑站至紅磡只需約13分鐘，而2022年全線通車後，少於17分鐘，便可到達金鐘，便利程度可比港島東區，置業負擔卻輕鬆一大截。

不過，嘉順苑預計在2019年落成，居民入伙時沙中線尚未通車，起碼須住上一兩年才能享受瞬間即達的交通，在港島上班的人士，更要等多幾年時間。在通車之前，嘉順苑的居民需依靠舊小巴接駁前往港鐵大圍站出入港九市區，雖然附近的顯徑邨設有巴士總站，但僅設九龍區的巴士路線，來往港島則無直通車，交通較為不便。

另外，有別於屏欣苑，嘉順苑為單幢項目，物業主所攤分的管理費將較貴。間隔方面，房委會未公佈詳細資料，但據初步資料，屋苑主要提供中型戶，實用面積介乎445方呎至449方呎，單位面積分別不大，較適分家庭居住。

單幢樓不愁生活配套

生活配套方面，項目位於大圍顯徑邨附近，顯徑商場有超市、食肆及民生商舖，足以滿足生活所需，購物方便。公共體育館亦設在顯徑商場平台，非常就腳。不過屋苑對正一所中學，日間或有嘈音。另外值得一提的是，屏欣苑背靠的山丘之上，正是仁安醫院，此可謂雙刃刀，從好一方面想，家有小孩老人家的話求診十分方便，但亦有人怕壞了風水，是禍是福，見仁見智了。

呎價平鄰近居屋一截

在七折優惠下，市場預期嘉順苑最平單位約為244.6萬元，最貴則約327.6萬元。比起市建局的資助房屋啟德煥然壹居，嘉順苑更是相當「抵玩」。嘉順苑與煥然壹居同享沙中線機遇，但煥然壹居平均呎價約1.1萬元，折實價介乎341.1萬元至662.7萬元，入場費已貴過嘉順苑最貴的單位。

另一方面，煥然壹居買家可透過按揭保險計劃，最高可承造樓價八成至九成按揭，首期最少要34.1萬元。而嘉順苑則有房委會做擔保，綠表買家最高可承造九成按揭貸款，首期最少只需付12.2萬元就可上車，白表人士也只需付約24.5萬元，比煥然壹居的入場門檻明顯較低。



■顯徑邨設有巴士總站，但僅設九龍區路線，來往港島需轉車。

■顯田村村屋設有咪錶停車位。

■嘉順苑對面有中學校，日間或有嘈音。



沙中線延嘉順苑地運

大圍位於整個香港的中部位置，屬土，八運(2004年至2023年)亦屬土，兩者可以互相配合。不過，猴年的流年飛星為二黑入中宮，因此大圍一帶屋苑或會出現滯銷情況，表現並不理想，即使公營房屋因為有折讓而刺激準買家入市，但預期銷情亦會大打折扣。

不過，大圍未來有沙中線配合，地運會轉強，而九運(2024年至2043年)屬火，火暖土，令大圍的地運可以延綿30年。不過，若將大圍與沙田互相比較，沙田地運會更強，因為該區有城門河及吐露港等環繞，有利財運，而大圍則主要為山景，水不夠強，只有沙中線帶旺人流，財運偏弱，故若是從商人士，居住沙田會較大圍更合適。

回說新居屋嘉順苑，估計2018年落成，因屬八運樓，整體地運仍算不錯。不過，嘉順苑鄰近醫院及學校，風水上看醫院不利健康，故未來入住人士，選擇望學校的單位會更好，因為望學校會帶開心喜

慶熱鬧的意思。而且，地理上屋苑距離學校亦有段距離，即使望向學校，相信受學校上下課鈴聲的噪音影響亦較輕微。

「靠把口搵食」人士宜居

此外，「嘉順苑」名字中，「嘉」字帶兩個口並屬火，「順」字則帶水，因此屋苑適合「靠把口搵食的人」，屬火及屬水的行業亦合適，例如屬水的零售業、貿易等，屬火的電子、電訊、飲食等。

居住大圍財運較遜，嘉順苑居民若想催財，從事文化事業的人士，可以在東南面文昌位放發財樹，催旺事業運及財運。若本身從事服務業，可在南位放發財樹，因為南面屬九紫，帶開心喜慶及熱鬧的意思。但須留意的是，至一運(2044年至2063年)時屋苑已褪氣，由於一運屬水，嘉順苑屆時會較利於從事水行業的人士，例如零售業等。

■記者 顏倫樂整理



今年按市平穩發展

中國經濟增長速度放緩，人民銀行自2014年11月開始6次減息及5次降準；歐元區經濟持續低迷及通縮風險加大，2015年12月歐洲央行將隔夜存款利率由原來的-0.2%，下調至-0.3%，並將量化寬鬆政策(Quantitative easing/QE)的截止期限由原來的2016年9月，延長至2017年3月或更長時間。歐洲QE與美國量化緊縮政策(Quantitative tightening/QT)背道而馳，令市場憂慮歐美貨幣政策的分化，將引致大量資金於市場流竄，為全球經濟帶來風險。

根據經絡按揭轉介研究部、金管局、人行及歐央行數據，以往歐洲及美國息口周期也有一定的差距，目前歐洲QE規模仍是「雷聲大雨點小」，加上美國提出最寬鬆的緊縮(Loosest tightening)，幣策背馳程度暫時未算明顯。美國利率上升趨勢、日本及歐洲經濟低迷，以及中國增長速度放緩，均對香港不同行業造成壓力，惟香港經濟基本面仍良好，2015年第三季失業率為3.3%，遠低於2009年的高位5.5%；而銀行體系結餘逾3,900億

元，香港銀行同業拆息(HIBOR)處於0.22厘的低水平，除非資金突然抽走，HIBOR短期大幅抽升機會不大。目前H按實際按息僅1.92厘，而且不少採用P按作封頂位，有助鎖定加息幅度，故2015年11月仍吸引逾八成業主採用。

定息按漸增 H按續主導

銀行相繼推出更優惠的定息按揭計劃，2015年11月其使用比例升至4.9%的逾十年新高，預期2016年定按計劃使用比例再破紀錄，料見一成，惟H按計劃仍是最多人採用。根據經絡按揭轉介研究部數據，2015年(截至11月)扣除本港通脹率後的經絡實際按息(Real M-rate)為-1.14%，已連續近六年處於負按揭利率時期。以此推算，即使今年香港上調按息，令Real M-rate重返正數，按息相比以往仍屬偏低水平，料按揭貸款可平穩發展，預期全年新取用按揭貸款額微跌至2,506億元，反映「價跌量升」的情況。