

# 全港睇樓 五一攻略

五一勞動節將至，一連三四天的長假期成為各大地產商推盤的「逐鹿之地」。本報統計，長假期至少12個新盤有一手單位供應，涉及315個單位。本期記者將帶讀者走過五一各個開賣新盤，多角度剖析它們的優缺點，好像位置交通、優惠多寡、入場費高低及單位數量等等。 ■記者 顏倫樂



上環環璣開售90伙。記者顏倫樂攝



元朗映御累售逾340伙。記者顏倫樂攝

**環璣數量最多**

五一期間供應最多單位的新盤，莫過於新世界及恒地旗下的上環環璣。項目屬全新開售，發展商早前已公佈首批3張價單，合共90伙，全數將於今日早上以抽籤形式開售。該批90伙面積由297方呎至699方呎，定價由606萬元至1,623萬元，發展商提供180天即供方案、指定人士折扣及稅務折扣等優惠，基本折扣介乎15.7%至19.5%，折實入場費約511萬元。

項目為單幢新盤，位於德輔道西321號，樓高28層，共提供191伙，實用面積262方呎至965方呎。當中，開放式單位及1房各佔48伙，面積由262方呎至346方呎；2房單位有約71個，面積由423方呎至523方呎；3房單位只有23伙，面積全屬699方呎；項目另有1伙特色戶，面積高達965方呎。

### 處名校網 景觀欠奉

項目鄰近中聯辦及西區警署，賣點是步行往港鐵站僅約5分鐘，交通相當方便，亦身處中西區名校網，預計2017年首季入伙。不過項目景觀欠奉，大部分中低層望樓景，高層才有較開揚景觀及少量海景。另須留意，目前發展商仍未公開項目管理費。

**SHOUSON PEAK 最貴**

新地旗下元朗映御早前亦發出新銷售安排，30伙單位將於今日發售，售價由351萬元至618萬元不等，平均呎價12,098元。最平單位為7樓L室，面積300方呎，屬開放式單位，售價351萬元，呎價11,700元。

映御位於元朗德業街11號，合共523個單位，單位面積由299方呎至737方呎，間隔提供開放式至3房，預料2017年7月底落成。項目會所面積15,474方呎，項目管理費約3.9元。

### 映御位處東頭工業邨

雖然叫價銀碼吸引，但須留意項目位處元朗東頭工業邨內，距離西鐵朗屏站有一段距離。工業邨現時正在轉型，但區內不少工廈外形仍然簇新，估計整區變化仍需一段時間。

### SHOUSON PEAK 索價2.7億

至於五一可售新盤中最貴的單位，為新地壽臣山SHOUSON PEAK，早前加推19E屋於周日發售，洋房實用3,218方呎，定價2.77億元，呎價8.62萬元，周日以先到先得形式發售。

**現樓貨770萬入場**

發展商再接再厲，早前宣佈明日再出售60個單位。這批單位中，58伙屬實用面積560方呎至863方呎標準兩、三房戶，以及2個頂層特色戶，價單定在1,026萬元至3,518萬元，以折扣率25%計算，折實價770萬元至2,638萬元，折實呎價1.37萬元至1.96萬元。

撇除兩個頂層特色戶，明日發售的58個標準戶折實平均呎價1.52萬元，較之前推售單位調高1.4%，較月初重推時公佈的首張價單更加價1%至4.6%。至於1個3座複式單位，為特色戶，則提價約10%。浪澄灣共有1,820伙，於2007年開始分批推售，早已是現樓，項目現時尚餘約570個單位待售。



大角咀浪澄灣賣樓賣足9年。資料圖片

**逸瓏園總折扣26.8%**

數到優惠最多，今期有「雙冠軍」，分別是信置的西貢逸瓏園和南豐的東涌昇薈。

信置西貢逸瓏園早前加推30伙，實用面積由538方呎至992方呎，售價由766萬元至1,521萬元，價單平均呎價14,945元，連同各項新增優惠，未計介紹近親置業現金回贈，總折扣約26.8%，比舊價單總折扣14.5%，大增超過12個百分點，變相大幅減價，折實平均呎價11,070元，折實價由589萬元至1,113萬元。

**昇薈推新貸款吸客**

至於南豐旗下東涌昇薈，近日突然將其中20伙售價10%至12%，全部是第1座及第2座的1,035方呎至1,443方呎的3房及4房，減價後售價由1,158萬元至2,244萬元，由於此批減價單位早前已作出銷售安排，因此新價錢於本週六生效。發展商並修訂價單，推出首2年延期供款及豁免利息，買家由第3年開始供款，第3年及第4年之利率為定息2.75%，其後全期按P計，貸款金額不超過樓價80%，按揭年期最長不超過20年。



東涌昇薈突然將20伙售價10%至12%。記者顏倫樂攝

## 五一期間新盤推售表

推售日期	樓盤	推售單位	備註
4月29日	上環環璣	90伙	-
	元朗映御	30伙	-
	何文田 ONE HOMANTIN	1伙*	-
4月30日	東涌昇薈	20伙	減價10%至12%，首2年免稅
	西貢逸瓏園	30伙	增優惠逾12%樓價，備用一按由80%增至85%
	大角咀浪澄灣	60伙	加價1%至10%
	馬鞍山迎海·駿岸	28伙	-
5月1日	何文田皓畋	15伙	4對相鄰單位於本週六至5月2日須以一對單位形式購入
	元朗世宙	2伙	現金回贈優惠延期2天至5月2日
	何文田耀爵臺	8伙	加價13%
5月2日	何文田 ONE HOMANTIN	-	首20名買家可獲額外1%折扣**
	壽臣山 SHOUSON PEAK	1伙	以先到先得形式發售
5月2日	東涌昇薈	4伙	減價5%
	將軍澳海天晉	26伙	-

\*截標日；\*\*優惠至5月31日止

製表：記者 梁悅琴



樓市八卦陣 區仲德 風水命理開運師

## 玄關太暗財神不進

上期教大家了解2016丙申猴年之吉凶方位，今期分享一下家居佈置對風水的影響。首先是「玄關」，玄關是接納「氣」與「錢財及事業運」的重要場所，一旦骯髒凌亂，錢財及事業運就不會進家門。所以，一定要讓玄關保持整齊清潔，如果隨手把運動器材、拖鞋、傘具丟在玄關，使進門處顯得擁擠凌亂，「氣」就不會進家門。

此外，玄關太暗財神不易進入，亦無法順利存錢，應該增加玄關的照明，宜以三盞、四盞或九盞燈為最佳，以收旺財氣之效，或是採取間接照明、投射燈等方式增加明亮度。但切忌使用凸出的石塊作為玄關裝飾，凹凸不平，則求財及事業運宅運便會有諸多阻滯，必須盡量避免。

### 大門配色增氣場

大門顏色於風水上亦有講究，大紅色在五行中屬火，對應到八卦方位是南方，如果大門開在正南方，紅色大門可加強大門的氣場；若大門是開在北方，可使用黑色或藍色，因為黑、藍色在五行中屬水，象徵北方的力量，但傳統上比較喜歡鮮豔、喜氣的颜色，也可運用五行相生即金生火的原理，選用金、銀色大門也不錯。

家居門前通常會放置踏腳墊，若能根據開門方向，配合踏腳墊的顏色，在風水上也可帶動氣場，門開口的朝向須配合踏腳

墊的顏色如下：東方及東北方選黑色、南方及東南方選綠色、西方及西南方選黃色、北方及西北方選乳白色。

地板代表「包容」，因此地板材料可以依照「天清地濁」、「天圓地方」的原則來選擇材質、色彩和範圍比例。「天清地濁」指的是地板色彩，以顏色看起來較穩重、較深的為主。而「天圓地方」則是指「範圍比例」，例如在區隔空間時，地板色彩的範圍宜以「方形」為主，除了整個空間看起來較方正，在風水上也符合「天圓地方」的原則。

### 地板宜方形利財

一般來說，家中地板可選擇地磚或是木質地板，象牙色、米白色地磚在五行上屬土，若為方形的則代表財富，也可解釋為家庭成員的婚姻感情；木質地板屬木，長方形的木紋地板則可帶來財運，因此廣為居家使用。但如果希望增加貴人、長官運，則可選擇屬金的材料，例如玻璃、反光材質和半圓形圖案，但是不宜使用太多，裝潢時帶有這些材料即可。

另外，也可以運用地毯、地墊或小物品來開運，若希望為自己帶來名利、權勢的話，可以鋪上一塊深紅色的長毛地毯，或可運用紅色立燈、聖誕紅、絨毛玩具等屬火的物品，就可以達到此效果。



按揭熱線 劉國園 經絡按揭轉介首席經濟分析師

## 兩招減辣惠六成業主

近月樓價已經持續下跌，雖然發展商增加優惠推盤，二手業主亦擴大議價空間，惟三辣招稅及壓力測試仍阻礙不少買家入市，政府應考慮開始逐步放寬樓市逆周期措施，以免樓市流轉過慢而不健康。根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處數據，今年首季二手住宅平均呎價(以實用面積計算)按季下跌5.6%，重返2014年底水平；首季每月整體物業註冊平均數僅錄得2,953宗，較去年同期平均數7,527宗減少60.8%，更創1988年有紀錄以來新低。

目前首次置業及換樓人士，購買200萬元以下物業的印花稅為100元，建議首先將此標準，擴展至500萬元以下物業，有助上車客入市，預計有近六成買家受惠。根據經絡按揭轉介研究部數據，3月購買500萬元或以下物業買家佔整體市場比例為57.8%，而500萬至1,000萬元或以下物業買家佔比已回落至34%，反映隨著樓價下跌，細價物業開始重新成為市場主流。

### 壓測有條件放寬

另外，美國加息步伐緩慢，建議將貸款人的3厘壓力測試機制放寬至2厘，即2013年新措施前水平。假設490萬元物業承造六成按揭，以還款期30年、實際按息2.15厘計算，每月還款11,089元。於壓力測試下，假設按息上升3%，每月入息要求26,755元，但若壓力測試放寬至假設按息上升2%，每月入息要求將降低2,937元或11%至23,818元。另外，貸款人為首次置業人士，490萬元物業需付樓價3%的印花稅，即147,000元，但若將購買200萬元以下物業印花稅為100元之標準，擴展至500萬元以下物業，印花稅將降低146,900元或99.9%至100元。

筆者認為，兩項「減辣」建議，可以幫助首期及收入差少的用家上車，而且在按揭成數、供款與入息比率(DSR)上限，以及雙倍印花稅(DSD)仍實施之下，相信不會加大銀行體系風險或者掀起細價樓炒風。