

■股樓市場於明年1月及2月可能越跌越急。 資料圖片



■樓市明年3至4月或將重新興旺，而之前轉差之環境或是入市良機。 資料圖片



股樓入冬 小心轉寒

細過300呎 住宅好極有限

人人識講住宅單位要間隔方正，惟香港地少人多，最近更有不少的的設設的迷你單位出現。柏師傳說：「細得嚟都要有準則，細極要三百呎先接受到，而家嚟嘅百幾呎嘅單位，好似車位咁，設計上好多時用鏡，但鏡係利器，帶血光同破壞，不能隨便用。好多摺疊式家居，朝行晚拆，變咗個人住得不安穩。缺乏歸屬感，合群性都減弱，其實都不建議。」

洗手間扯風 空氣非流通

風水中亦相當講究「風」，故此空氣的流通十分重要，許多人會誤以為洗手間的扯風就代表空氣流通，但其實那些是「天井風」污濁並不能用，不利健康。客廳、露台及房間吹入的風才是新鮮的風。另外，師傳亦建議睇樓時帶10歲以下的小朋友一同前往，但不要跟他說出原委，只當作帶他參觀新屋，因為小朋友第六感強，喜歡新屋與否會直接說出來。亦要注意單位採光度是否足夠，如果進入玄關感覺黑沉沉，風水就不會好。但如果單位光線太猛又並非有利，因為玄學上講究太極平衡，一陽一陰，如果光線太多代表陽太盛，對女主人唔好。



■柏天心師傳認為，百餘方呎單位設計上好多時用鏡及摺疊式家居，其實是不宜。 記者 蘇洪鏞攝

地鐵通車 南區樓如魚得水

南面屬火，玄空飛星為「九紫」，於八運期間(2004年至2023年)雖然屬於次一級的吉星，但地運不錯。而至九運期間(2024年至2043年)屬火，南區更如魚得水，九運會是最當旺，而且南區將有地鐵通車，傳統上「水為財」，當中「水」乃指古人水路坐船，地鐵等交通工具能收聚人流，亦屬水，帶旺丁財。故這區為未來最好投資的地區。

元朗區地運漸旺

而觀塘綫延綫及沙中綫等將有鐵路通車的地區，亦屬有潛力的地區，新界區的元朗及屏屏一帶在香港屬北面，屬水，帶「一白」官星，由玄空飛星去看，八運時「八白、九紫、一白」都屬當旺星，北面屬排名第三旺，故八運時期元朗區地運已經不錯。至九運時「九紫、一白、二黑」為當旺星，元朗區地運更進一步，於全港中排第二旺。

■地鐵等交通工具能收聚人流，亦屬水，帶旺丁財。 資料圖片

最近3個月股樓全面反彈，但福兮禍之所伏，多年來的金融風波早已把港人磨練得銅皮鐵骨，對於後市看法各有不同，既然大家心中沒有個底，不如從堪輿學去預測一下，或許可以看到一點玄機。今期《置業安居》請來柏天心師傳為大家解惑，總括而言，往後兩個月股樓表現仍然相當不錯，但12月開始，股樓或將連跌四個月，至明年4月才會重回升軌。

文、攝：記者 顏倫樂

未來半年，本港政經發展受數件重要事件影響，先說11月的深港通與美國大選，該月農曆計為己亥月，有「武曲化祿」，整個環球經濟都好旺(詳見圖表)。但一到農曆十一月，因為有屬水的「天同化忌」，令人心虛怯，情緒有波動，預測股樓會下滑，而該月亦有美國議息，相信加息機會好大，或會成為樓價下跌主因。

美議息「水火交戰」

看一看議息當日的八字，首先「子午沖」會導致「水火交戰」，庚與庚亦有「交劍煞」，所以預計屆時議息會有很大爭議。而到第二日的八字屬丙辛合，為威振之合，子未害，意味會有些壓逼性的妥協。所以假若真的加息，於舉手投票時或許只是以些微的差距成功通過，意見不會一面倒。議息加上庚子月，當月的股樓可以預見會轉差。整個股樓情況於明年1月及2月繼續未見起色，

更可能越跌越急，要到明年4月才會重上升軌。

股市留意火金行業

投資板塊方面，由於冬季的天干地支為「丁酉」，丁屬火、酉為金，柏師傳建議第4季可選擇與火、金相關的行業，不過丁為「星星之火」，屬「陰火」，故原油、電子產品及科技股等表現會理想，屬金的賭業、金融股、銀行股及首飾業等都不錯。

樓市或跌足四個月

樓市方面，預測農曆十一月及十二月會回落，2017年農曆一月及二月亦都下跌，連跌四個月後才會回升，但須留意，市差反而是入市良機。至於屬水的旅遊零售業，要去到今年12月的「庚子月」才會好轉，然後到明年農曆二月可以企穩，之後到明年3至4月，才會重新興旺。

今年四季之天干地支

四季	天干地支	解讀
春季	丙申	/
夏季	庚寅	/
秋季	丙辰	丙為太陽之火，可以暖大地，辰為辰土，是故令秋天樓市會升，但由於火克金，故本月會看到樓市的上升並非由金融行業帶動上升，而是自個兒上升
冬季	丁酉	丁為星星之火，晚上才出現，星星之火無法暖土，所以地產升勢會止步。而酉為酉金，與股票雖然有關，但因為火克金，所以亦未會睇好

製表：記者 顏倫樂

未來半年股樓預測

農曆	天干地支	西曆	政經大事	堪輿學解讀
2016年(丙申年)				
農曆九月	戊戌月	10月1日至30日	/	本月紫微斗數有「貪狼化祿」，代表人會有貪念，會進取求財，主有橫發之錢財
農曆十月	己亥月	10月31日至11月28日	深港通開通、美國大選	「武曲化祿」出現，為財星，代表以正當的手段或實際的行動去求財。由於農曆九月、十月都有進取的求財星，影響人心趨向，預估股樓於這兩個月都會跟着升
農曆十一月	庚子月	11月29日至12月28日	美國議息	本月有「天同化忌」，五行屬水，將造成人心虛怯，情緒有波動，預測股樓會下滑
農曆十二月	辛丑月	12月29日至1月27日	/	「巨門化祿」，巨門屬水，「文昌化忌」，文昌屬木，化忌影響智慧，判斷能力有問題，而且與股市完全無關，反映本月人們對股樓興趣大減，而人們的情緒波動性持續，股市亦同樣出現波動，預測股樓會繼續下跌
2017年(丁酉年)				
農曆一月	壬寅月	1月28日至2月25日	/	壬屬水，寅屬木，對股市樓市沒有利好的作用，所以正月股樓會處於低位徘徊
農曆二月	癸卯月	2月26日至3月27日	特首選舉	癸屬水，卯屬木，即是說股市仍然沒有起色，仍然靜局。須留意2017年為丁酉年，卯酉沖，金克木，造成金木刑戰，有起伏，所以金會更被削弱，或令股市跌幅更大
農曆三月	甲辰月	3月28日至4月25日	/	「辰土」終於出現，預計這時樓市跌了一段時間，可能會出現反彈。可惜「丁火」為星星之火，點不着「甲木」，所以本月的「木」未會造成助力，就好像一支火柴點不着森林，而且木克土，所以本月樓市會上升得有點波動
農曆四月	乙巳月	4月26日至5月25日	/	乙屬木，巳為火，「乙木」為竹樹的木，木生火，火暖土，地產會開始再上升，個市會開始上

製表：記者 顏倫樂



家中植物何好何壞？

綠色是主掌健康、家運財富的力量，綠色植物有美化環境的功效，加上不少老人家也喜栽種，除了怡情養性，也可增進老人家的健康與全家財運，是兩全其美的吉祥開運物。從風水的角度來說，家中擺放一些植物確實能給家裡增添生氣，有些甚至有化煞的作用，但並不是所有的植物適合擺放在家中。

犯小人不宜垂枝有刺植物

輪流生病或犯小人不宜種植於家中的植物：1.垂枝類的植物，如柳樹。2.有刺的植物，如杜鵑、玫瑰、仙人掌或松柏之類。適宜種植於家中的植物有：1.常綠的植物，如富貴竹、海芋及黃金葛等。2.開花的植物，如紫羅蘭、萬年青及龍骨。

有些植物被賦予不同的含義，在風水中有着不可思議的磁場，例如「發財樹」學名為翡翠木，因葉片酷似元寶而得此名，通常以錢幣、彩帶、中國結等裝飾之，象徵「招財進寶」。「鳳梨花」取閩南語諧音「旺來」，意味着「財源旺來」、「興旺來」，是新春期間常搶

手的吉祥盆花。「開運竹」取名吉利，並含有「竹爆平安」「節節高升」之象徵。「桔樹」的「桔」與「吉」諧音，有吉利豐收之意，是招財的吉祥盆栽，盆栽柑桔是春節時家庭吉祥擺設。

此外，「吉祥草」也叫瑞草，小巧可愛，終年青翠，泥中水中均易生長，象徵「吉祥如意」。「椿樹」易長而長壽，有的地方盛行摸椿風俗，除夕晚上，小孩都要摸椿樹，而且還要繞着轉幾圈，祈求快快長高。「槐樹」被認為代表「祿」，可求功名財富，古代朝廷種三槐九棘，公卿大夫坐於其下，面對三槐者為三公，後來便於庭院植槐。

「桃樹」傳為五行之精，能制百鬼故而連年以桃符懸門上。「柳樹」和桃樹的作用一樣，以柳條插於門戶以驅邪。「葫蘆」在風水術中，葫蘆被認為是能驅邪之植物，也有吉祥避邪的功用。不過植物屬陰性，若將上述發財盆栽放入家中，應綁上紅繩或紅絲帶，才能轉陰為陽，也才能旺財。

下期會跟大家分享一些栽種綠色植物要注意的事項及禁忌。



中小型樓盤主導市場

按揭熱線 劉國圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

根據美聯的樓價走勢圖，回顧2015年8月，實用面積平均樓價創新高至10,970元後，就一直回落本年3月9,720元的位置，隨後力追至今8月的10,024元。樓價回升，現時樓價較1997年6月的7,767元還高出差不多三成。主要由一手盤帶旺，當中以中小型樓盤最受歡迎。從買家做按揭方面而言，以中小型樓盤做按揭的門檻較大型樓盤低。許多銀行亦看準旺市而為新樓提供優惠日按，並大大降低門檻至200萬元即可入場。

研究顯示，中小型樓盤，即樓價屬200萬元至500萬元的市場佔比由本年一月反追樓價屬500萬元至1,000萬元的市場佔比，當時勢均力敵，各佔四成。其後，前者一直反超前，3月已佔57%，而後者則回落至約28%。最新數據中可見，中小型樓盤於8月的佔比達57.2%。

中小型樓盤另一優勢就是其按揭成數限制較低。根據2015年2月27日推出之樓按措施修訂，以自住用途的住宅物業為例，700萬元至1,000萬元以下之物業按揭成數由原本最高可按七成下調一成至六成，按揭額上

限亦比鎖定為500萬元，則樓價值833萬元以上的樓已不可做到六成。反之，450萬元以下物業可做按揭高達八成，按揭金額上限360萬元，按揭成數則較寬鬆，買家相對更輕鬆置業。

銀行準買家趕低息尾班車

現時銀行結餘仍超過2,595億港元，加上累計首七個月的新取用按揭金額及宗數均較去年同期少超過四成。而且，加息議題升溫，美國年底加息的機率升至六成，本港有可能於明年年初上調息口，隨之亦會影響浮動安息的息口。因此，除了銀行會希望在較低資金成本的時期追回上半年度的淡薄生意外，準買家亦會想把握在這場銀行按息戰中以優惠的低息先入市，節省置業當中的利息成本。另外，多間地產商亦公佈新盤末季估計達8,700伙應市，單是10月已有多個新盤上會，相信本年度第四季初已經會進一步推高樓市，及帶動按揭市場，而相信當中小型樓盤仍會主導市場需要。