

彩虹彩興路正興建居屋



「無殼蝸牛」今季要注意了！政府早前公佈今年會推出三個居屋項目，提供約2,100伙單位，其中最受人注目的莫過於位處市區的彩虹彩興路居屋，項目提供約1,400伙，為三個居屋項目中規模最大。本報記者為此專門實地「踩場」視察，《置業安居》將一連兩期到訪三個居屋盤，為讀者揭開其神秘面紗，深入剖析項目的配套、交通、校網等。

文：香港文匯報記者 吳靜儀、顏倫樂  
圖：張偉民



# 彩興路新居屋 配套校網逐一睇

彩興路居屋盤位毗鄰坪石遊樂場，地圖上看相當接近彩虹站。根據記者實測步距，由彩虹站出發，沿清水灣道步行到地盤大概10分鐘至15分鐘；由地盤步行到九龍灣站亦只需要約15分鐘路程。屋苑附近有兩個大型公共屋邨，包括彩雲邨與彩德邨，生活配套不虞缺乏，乍聽之下，讀者或許會覺得項目「無得彈」。

## 四周斜坡 維修費堪憂

不過，原來該段步程內有乾坤，彩興路項目位於山坡之上，走向彩虹站的15分鐘路程幾乎全程斜路，這段「長命斜」年輕人還可以應付，上了年紀的老友記則會相當吃力，鄰近的屋邨提供小巴代步，看來是老人家的唯一選擇了。另外因地盤四周皆為斜坡，業主日後或需要負擔維修斜坡的費用。

## 倡建鐵路 交通配套足

另有一消息值得注意，近年政府公佈《鐵路發展策略2014》，當中倡議興建港鐵東九龍線，連接鑽石山站至寶琳站，長度暫定為約7.8公里，估計造價275億元，其中的彩雲站，



屋苑旁邊的聖言中學。

估計在彩興路居屋附近。東九龍線初步建議的落實時間為2019年動工，2025年通車。彩興路居屋已動工，估計2018年至2019年間落成，換言之，居民入伙後，或要等上6年左右才能享用新鐵路。

如果不想行斜路，住戶可以選擇乘搭巴士，屋苑鄰近的彩雲邨總站亦有數條巴士路線到紅磡、大角咀等。至於彩虹站旁的坪石總站有多條巴士路線來往各區，如長沙灣、佐敦、中環、荃灣等。

彩興路項目旁邊是一間中學及坪石遊樂場，遊樂場內有足球場、緩跑徑、健身設施等，休閒配套完善，但亦留意日間中學傳來的嘈雜聲。

## 不乏名校 生活設施齊

由於彩興路居屋非常鄰近彩雲邨及彩德邨，住戶可以步行至彩雲商場或彩雲商場購物，便利店、超級市場、酒樓、食肆、餅店、藥房、診所、銀行等可謂一應俱全。面積較大的彩雲商場除各項生活配套外，亦附設街市。遠一點，走到彩虹站對面有牛池灣大街市，牛池灣街市後面更是歷史悠久的「牛池灣鄉」，內裡食肆、小食店林立。

彩興路居屋屬黃大仙區(45校網)，共有13間小學。區內名校有嘉諾撒小學(新蒲崗)，遠一點有聖文德天主教小學；中學校網K14黃大仙區，附近名校有可立中學、保良局第一張永慶中學、德愛中學(女校)及中華基督教會協和書院。

## 彩虹新居屋小檔案

- 地盤淨面積：總面積約1.18公頃
- 樓宇高度：三幢約26層至32層住宅
- 單位數目：約1,400伙
- 預計人口：約4,000人
- 接受申請日期：約2017年首季
- 預計落成日期：2019年

資料來源：房委會製表；記者 吳靜儀

## 1400伙大盤 高層望獅子山

彩興路居屋盤由兩個地盤所組成，地盤面積約1.18公頃，中間被一條通往坪石遊樂場的車道分隔，屋苑內日後會興建一條高架居民通道橫跨該車道，方便居民來往兩個地盤，並享用兩個地盤的設施。屋苑提供3座26層至32層高住宅物業，提供約1,400伙，日後會有休憩設施及兒童遊樂場，並會有私家車及電單車位等。

此外，政府亦會興建一座行人天橋和升降機塔，方便居民前往彩雲商場。

項目的居民前往彩雲商場購物。值得留意，雖然設計上已有所遷就，但地盤日後仍會有部分低層單位會受到新清水灣道的交通噪音影響，面向彩雲邨的高層單位則可眺望獅子山景觀。

## 平均實價約6000元

根據網上地產代理的成交資料，同區居屋彩雲苑及采頤花園，近日平均實用面積呎價分別約9,184元及9,387元，若按現時市價七折定價計算，彩興路居屋平均呎價預料約6,000元至7,000元。



政府日後會興建一座行人天橋和升降機塔，方便居民前往彩雲商場。



彩雲商場生活配套齊全。

## 附近二手住宅樓盤情報

樓盤	平均呎價	單位數量	樓齡
怡富花園	11,527元	98伙	22年
德福花園	10,912元	4,991伙	35年至37年
麗晶花園	9,711元	5,904伙	32年
彩峰苑	9,184元	608伙	19年
采頤花園	9,387元	3,000伙	17年

資料來源：中原地產 製表：記者 吳靜儀

## 研貼市定價 最快首季接受申請

政府早前透露房委會2017年將有2,700伙資助出售房屋預售，其中約2,100個居屋樓花，分別在彩虹彩興路、梅窩銀礦灣路及銀礦灣路西共3幅地皮。另外，房協於將軍澳及屯門有兩個資助出售項目，共提供600伙。

根據資助房屋小組早前公佈的資料，上述2,100個居屋樓花，有機會以今年1月的市價定價，最快首季接

受申請。申請資格方面，綠白表比例則維持五比五。

房委會資助房屋小組委員會最快今年2月討論有關項目細節，包括申請者入息上限、綠白表比例及定價等。為了令新一批居屋單位售價更貼市，項目計劃以今年1月市價再七折定價，但仍需以當時的入息上限去計算申請者能否負擔約一半單位，才能作實有關折扣率。

## 樓市八卦陣

風水命理開運師 區仲德



## 廚房養雀影響全家財運

上期講到養魚的風水學問，今期則跟大家分享養雀鳥的風水學問。家中的前、後陽台或是通風且不影响動線的空間，皆是比較適合安置吉祥鳥的地方，因為前陽台代表家人在外的人際關係，後陽台則代表家中晚輩的運勢，所以當吉祥鳥養在這些地方時，牠們的相關物品要收納好並擺放整齊，千萬不可堆積，以免對晚輩的運勢及人際關係做成不良影響。廚房是家裡的財庫的象徵，吉祥鳥養在這裡所產生的穢氣，會影響全家財運。

## 金絲鳥招財 鸚鵡旺文昌

吉祥鳥擁有給人帶來好運的能力。吉祥鳥中，喜鵲和四喜鳥是象徵平安吉祥的。珍珠鳥、金絲鳥、金翅雀、七彩鳥等帶有天然的美麗花紋的鳥則被看成能帶來財運的招財風水鳥。牡丹鸚鵡、畫眉、相思鳥等有利於增進夫妻感情，是象徵愛情的吉祥鳥。百靈、鸚鵡、文鳥等可以與旺文昌的可愛鳥兒，對孩子的學習、創造能力大有裨益。

五行缺木的人適合選擇青色、綠色的鳥；也可以選擇藍色和黑色等顏色的鳥。五行缺金的人可選擇白色、金色、黃色、棕色的鳥。五行缺水的人可以選擇藍色、灰

色、黑色、白色、金色等顏色的鳥。五行缺火的人宜飼養紅色、紫色、青色、綠色的鳥。五行缺土的人宜養黃色、橙色、棕色、紅色、紫色、紫黑色的鳥。

## 庭園養鳥可避官司訴訟

最適宜家居飼養的鳥是畫眉和黑頭蠟嘴。畫眉屬陽，喜叫，蠟嘴也屬陽，活潑好動，這兩種鳥叫得悅耳動聽，能給人帶來愉悅，可以養。鳥類五行屬金，命理忌金的人不適宜養鳥。庭園養鳥一舉數得，可增加磁場生氣、避官司訴訟，所以庭園如果經常有小鳥飛來或者是直接在此安置鳥籠養鳥，除了可以聽到悅耳的鳥聲來化解訴訟，還可以增加房子的生氣。

鳥鴉總是帶給人們一種不祥的徵兆，鷹是肉食性動物，牠的體態雄偉，性情兇猛，動物學上稱為猛禽類。辦公室擺放着鷹的擺件，寓意着大鵬展翅或者是事業上的成功。用老鷹的雕塑，擺在公堂文案之地，擺放在家裡是化煞用的，外克制煞氣專用。如外部有管道彎曲形式蜈蚣，便可正對擺設。不過主臥室內不宜擺設鷹之掛像圖畫，置於主臥室，暗喻指夫妻不睦，易生爭端。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓



## 辣招影響 今年樓市料價升量跌

自從港府去年「加辣」以及美聯儲宣佈加息後，樓市表現兩極。根據差餉物業估價署數據顯示，私人住宅樓價已經連升8個月，最新11月樓價按月升0.79%，部分私人屋苑樓價更屢破新高，可見樓價未有因為辣招而下跌。成交量方面，港府「加辣」後，35屋苑的成交量較之前顯著下跌36.5%，反映「加辣」一定程度上影響樓市成交量。在二手盤成交量減少，市民仍然有置業需要，以及內地客湧港買樓保值的因素下，今年的樓市料將呈現價升量跌的局面。

土地註冊處數字顯示，去年最新12月的整體住宅樓宇買賣數目，僅得3,550宗，較同年9月7,826宗及11月的6,739宗高成交量，分別急挫54.6%及47.3%，反映辣招冷卻樓市的作用。另外，美聯物業房地產數據及研究中心數據反映，二手住宅成交量全年錄得4萬宗，按年跌1%。

除此之外，預計2016年的新取用按揭貸款金額亦遜於2015年。經絡按揭轉介研究部及金管局的數據反映，最新2016年11月的新取用按揭貸款金額達264億元，較10月的230億元上升逾14%。雖然11

月的數字上升，但這並不代表辣招對按揭市場沒有影響，部分業主申請的貸款金額，要在「加辣」後6星期至8星期，即12月及2017年1月的數字，才能反映出影響。2016年首11個月的按揭金額數字，達1,878億元，較2015年同期的2,309億元差，跌幅達18.7%；新取用按揭宗數亦較去年差，有57,586宗，較去年同期跌了17.2%。2015年全年按揭貸款金額達2,438億元，料2016年全年難以達至2,400多億元的數字。

## 二手放盤減 樓價屢破頂

辣招減少物業投資的買賣，削弱樓市成交，但預料2017年的樓價仍然會有稍微增長。港府「加辣」後，二手放盤量減少，但無阻樓價創新高。有自住需要的買家，對樓盤有渴求，所以二手盤仍然有價有市。最近新界一個私人屋苑單位以600萬元成交，呎價創同區新高，反映市民對後市仍然有信心。現時人民幣貶值，內地走資持續，內地客與港人的心態一樣，深信買磚頭保值，所以樓市對他們有一定的吸引力，對樓價有支持的作用。