南昌站新盤

交通方便 配套未掂

近期市場上多個新盤開售，其中又以南昌站上蓋的匯璽規模最矚目，涉及單位多達3,400伙，是近年最大型的市區樓盤。港人對南昌站可能未必太認識，記者近日特意到該區實地視察，其實該區位置相當方便，交通四通八達；最大缺點是配套未完善，但這相信待該區發展更成熟後會大大改善。　■文：香港文匯報記者 吳靜儀　圖：顏倫樂

位於西鐵線及東涌線交匯站的南昌站，交通便利無疑是居住在該區的一大優勢，由南昌站到香港站或尖東站車程約7分鐘至9分鐘，去機場亦只是約28分鐘的車程。不過，若要轉乘港島線或荃灣線到其他地方，轉乘站內的步行距離就較為遙遠。

匯璽商場明年底開業

至於預期於2018年通車的廣深港高鐵，南昌站離高鐵的香港車站（柯士甸站）僅一站之距。除此之外，港鐵站旁亦設巴士站及小巴站，方便居民來往紅磡、旺角、尖沙咀、將軍澳、銅鑼灣、九龍塘及機場等地。

目前南昌站周邊發展尚未完善，配套欠佳。港鐵站對面是公屋富昌邨及南昌邨，現時周邊唯一的購物點，就是富昌邨的商場，提供各類民生商舖及食肆，如超級市場、凍肉食品市場、麵包舖、茶餐廳，以及銀行ATM等。不過，匯璽基座未來將自設約30萬方呎的商場，預計於2018年年底開業，屆時商戶若一併開業，料可解決購物問題。

近公園不乏休憩設施

此外，南昌站附近沒有街市，最近的街市是北河街市政大廈。記者當日由南昌站步行至北河街街市用上了20分鐘，途中會經過深水埗通州街的天橋底。該處聚集了不少露宿者，加上該區曾傳出黃賭毒氾濫的新聞，或是計劃居住在南昌站區人士會相當關注的議題之一。

休憩設施方面，南昌站與港灣豪庭中間設有南昌公園，不乏大型草坪、長者健身設施以及休憩的地方。富昌邨與深水埗之間亦有一個通州街公園，供休憩之用，兩個公園距離南昌站約7分鐘步程。

屬40校網中小名校多

不少家長可能比較關注居住區域的校網，南昌站上蓋的匯璽屬深水埗區（40校網），共有21間小學。區內名校有英華小學、崇真小學暨幼稚園，以及聖方濟各英文小學；中學校網深水埗區，附近名校有英華書院、聖母玫瑰書院（女校）、寶血會上智英文書院（女校）及中華基督教會銘賢書院。

至於同區二手方面，匯璽鄰近二手屋苑如瓏璽及一號銀海，近期的二手平均實用呎價約18,739元及19,248元；樓齡較大的維港灣，最近平均實用呎價亦高達17,412元。

資料顯示，新地於2011年斥資118億元投得的港鐵南昌站上蓋項目，每呎補價僅為4,523元。當時項目每呎補價較2010年首次招標時補價下降31%，亦較市場估值132.05億元至158.46億元，每呎樓面地價5,000元至6,000元水平為低。估計其投資總額約200億元，當時市場紛紛以「筍價」來形容這次標價。

■南昌站上蓋的匯璽涉及單位多達3,400伙。

■鐵路站的對面是公屋富昌邨。

■從南昌站步行至北河街街市需時二十分鐘。

附近二手住宅樓盤一覽

樓盤	平均呎價	單位數量	樓齡
瓏璽	18,739元	650	5年
港灣豪庭	15,400元	3,520	14年
一號銀海	19,248元	711	11年
維港灣	17,412元	2,316	17年
帝峰・皇殿	18,182元	964	7年

資料來源：中原地產　製表：記者 吳靜儀

■南昌站與港灣豪庭中間的南昌公園。

匯璽大單位 大部分望海

香港文匯報訊（記者 吳靜儀、顏倫樂）南昌站上蓋項目分3期發展，其中率先開售的第2A期匯璽共1,050伙，分別由2座高座及5座低密度住宅大樓組成。首批及第二批一共推出333伙，其中309伙安排明天（本周六）發售，扣除最高約22%折扣後，折實平均呎價18,998元。日前發展商再加推的123伙，折實平均呎價21,055元，賬面看較首批貴約一成，但發展商指撇除景觀及樓層因素，實際微加2%至3%。

擁鐵路上蓋最貴迷你戶

發展商新地透露，前排提供3房戶至4房戶，後排則供應1房戶至2房戶。兩批單位中定價最低為第1B座10樓D室，實用面積270方呎，採開放式戶型，折實售價491.712萬元，實用呎價18,212元。個別頂層開放式戶，折實價更高見620萬元，實呎近2.3萬元，料為全港鐵路上蓋售價最貴的開放式迷你戶。消息指，發展商首5日已收到約8,300張票，反應不俗。

匯璽擁有5層高基座，未來會建成一個近30萬方呎的商場，預計可在2018年年底前開業，即與匯璽入伙時間相若；亦會設有雙會所，其中一個名為Club Brio，住客會所連同花園等總面積超過18萬方呎。

項目的高座大樓靠近深旺道而建，細單位一律位處高座，兩幢高座共960伙，近八成為534方呎以下單位。景觀方面，大單位大部分望海景，開放式至兩房細單位則不少面向公屋及樓景。

項目的開放式戶型有120伙，實用面積由267方呎至272方呎。1房戶共400伙，實用面積350方呎至381方呎。2房戶有240伙，面積由440方呎至534方呎。4房戶有200伙，實用面積1,301方呎至1,503方呎。低座有5幢，單位總數90伙，間隔由3房雙套房至4房三套房，面積由1,624方呎至1,977方呎。

■南昌站周邊唯一的購物點富昌商場。

樓市八卦陣

柏天心

知命而行 發揮最大優勢

常言道「生死有命，富貴由天」，生死富貴就是由天定的，人為改變不了。真的如此宿命論？真的只有贏在起跑線嗎？在斗數中，每個人在出世時，一生命運已經注定，每個人的命盤皆有化權、化祿、化科、化忌星散佈在父母宮、夫妻宮、朋友宮等。雖然人人有份，永不落空，但為什麼社會仍然出現貧富懸殊、階級之分？那就要看命主各自修行，能不能知命而行，發揮自己最大優勢。

不少人因為朋友宮有貴人扶助而飛黃騰達，又有人因遷移宮、事業宮是殺破狼旺局而闖出一片天，亦有人機月同梁命格做打工皇帝。各人富貴的原因不盡相同，以下主人翁正是出外靠朋友而發達的例子，憑着非富則貴的「朋友圈」人脈令事業更上一層樓。

《還珠格格》一劇紅遍大江南北，主角小燕子踏上璀璨的銀色旅途。她與富商結婚後更是事業家庭兩得意，初踏足資本市場也收穫不錯的回報。

格格是典型的出海明珠格局，命格借宮安星為紫微貪狼，是斗數中的高格局。交友宮太陰天機同宮，主交友層面廣闊，各行各業的人均有。當中與女性較有緣，為其帶來助力，當年紫薇、金鎖及小燕子的黃金組合，更是上世紀90年代的集體回憶。

格格的財帛宮有一眾貴人星拱照相助，祿存及左輔同宮，右弼加會，天魁對照，天鉞加會等能遇貴人相助，可得正財。她自己也有賺錢能力，可存錢累積財富。不過在擎羊及陀羅相夾下，主錢財有損，就是有心要守成，也會流失。再加上地劫同宮，地空同宮，錢易聚亦易散，也有可能是紙上富貴。

集科權祿 富貴可期

「各有前因莫羨人」。觀乎身邊人，生活優悠的人不盡是靠父幹、嫁入豪門……同時白手興家的人也佔不少。所以看看你的命盤，在命宮、事業宮、財帛宮中若有「化權」、「化科」、「化祿」的話，就代表你可以靠後天的努力，成為後起之秀。

「祿」代表錢財，「權」代表權力、「科」代表好的名聲。一般終身化科，代表了一生充滿了機會；化權則代表了決斷能力，當機會來臨時，可以當機立斷；化祿則代表最終可以獲得財富。所以命格裡匯齊科權祿則富貴可期。有這種格局的人，能使他在人生道路中轉敗為勝，也是大富大貴，但是屬於大器晚成的格局。

■整理：記者 陳楚倩

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓

港有條件不跟隨加息

美聯儲一如市場預期加息四分之一厘，繼前年及去年年尾加息兩次後，今次已經是3年內第三次加息，市場關注美國是否正式進入加息周期。美國自量化寬鬆政策後，雖然多項經濟數據造好，但經濟仍然未完全復甦，估計今次的加息是測試市場反應，長遠要看通脹及就業表現是否向好。

今次的加息對本港影響甚微，雖然美國累加0.75厘，港美息差拉闊，但現時香港銀行體系結餘仍然充裕，達2,595億元，銀行之間的借貸成本低。除非出現走資現象，否則本港銀行無迫切加息需要，銀行為了爭取按揭市場份額，更稍稍調低H按息，業主的供樓負擔未見有太大影響。

目前實際按息回落

現時一個月期的銀行同業拆息保持穩定，徘徊在0.44厘至0.45厘之間，銀行未有因為美國加息在按揭業務上轉趨審慎，反而更加積極爭取市場份額。現時樓價已突破2015年8月的高位，銀行在估價方面，亦追貼市價，且稍稍調低H按的「H加部分」。加上現時拆息相較去年加息前高達0.75厘，已經回落至0.44厘的水平，H按實際按息明顯較去年年尾低。根據經絡按揭轉介研究部的數據顯示，去年12月的經絡按息（M-RATE）達1.998厘，今年一月則為2.036厘，及至2月按息回落至1.882厘，顯示目前業主的供樓利率較去年低，低利率是維持樓價有利因素之一。

以一個價值500萬元的單位為例，承造七成按揭，還款期30年。假若銀行加息25點子，將「P減」及「H加」部分上調，每月供款額僅上調數百元（**見表**）。加息四分之一厘後，以私人物業家庭入息中位數3.6萬元計算，使用P按及H按的買家，供樓負擔分別為37.9%及35.8%，負擔比率輕微上調，反映加息對實際供樓影響不大。即使加息0.5厘，供樓負擔仍然未超過40%。

加息實際影響舉例

	P按	H按
■現時的供款計劃	P－3.1%	H＋1.3%
■實際利率	2.15%	1.74%
■每月供款	13,201元	12,486元
■供樓負擔比率	36.6%	34.6%
加息0.25厘		
■供款計劃	P－2.85%	H＋1.55%
■實際利率	2.4%	1.99%
■每月供款	13,648元(↑447元)	12,919元(↑433元)
■供樓負擔比率	37.9%	35.8%
加息0.5厘		
■供款計劃	P－2.6%	H＋1.85%
■實際利率	2.65%	2.24%
■每月供款	14,104元(↑903元)	13,361元(↑875元)
■供樓負擔比率	39.1%	37.1%