

新居屋揀樓全攻略



是次新居屋首5個攪珠號碼結果依次為36、17、21、43和84。資料圖片

行船爭纜，買樓我揀先！新居屋即將於下周三（23日）揀樓，抽中好籌的準買家，要迅速覓得心水戶型及座向，也要先做足功課。本期置業安居從三方面切入，包括價錢、面積和景觀座向，分析特定戶型的數量和分佈，解構價單內決定平貴的因素，讓揀樓人士及早掌握自己需要，輕鬆達成「閃購」。

彩興苑必選B座 向南高層最靚景

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）今次新居屋揀樓，最矚目一定是彩興苑的單位，項目涉及1,358伙，分為A、B、C三座。香港文匯報對三座單位作出深入分析，發現通通向北的單位售價最平，皆因前臨交通繁忙的新清水灣道。雖然日後會安裝減音窗減低噪音，惟預料日後單位仍會受車輛噪音影響；較高樓層相信影響會較細，呎價亦逐步回升。

向北單位料車輛噪音大

A座整座以向東北的12室至15室呎價最平，9室和10室因為有樓望樓，呎價亦同樣較平。A座較貴及優質的單位，落在望坪石遊樂場景的6室、7室和8室，以及東南方向望內園景的1室、2室、3室、16室和17室。綜合以上資料，記者以A座2樓為例，最平呎價單位落在12室，每呎6,851元；最貴呎價單位為8室，每呎7,316元，同一樓層高低呎價相差可達465元。

B座亦同樣以向北的3室至6室呎價最平，同樣受噪音影響。B座11室至13室，由於正向南面，景觀非常開闊，望向彩德邨，高層更可遠眺九龍灣景致，屬於B座最優質的單位。香港文匯報記者以B座1樓為例，最低與最高呎價介乎6,628元至7,239元，兩者相差可達611元。

B座29樓11室樓王售384萬

整個彩興苑中，呎價最高的單位亦在B座29樓13室，實用面積429方呎，呎價8,529元。B座29樓11室則為彩興苑售價最貴的單位，單位面積452方呎，售價384.01萬元。B座堪稱整個彩興苑的「樓王」。

由地圖上看，A座與B座相毗鄰，C座於其餘兩座中間隔了一道路彩盛里，兩個地盤以行人天橋連接。C座最優質單位同樣為向南的3室至6室，向北的11室至13室則最差。以C座1樓為例，同樓層不同座向，最低至最高呎價介乎6,403元至7,112元，相差可達每呎709元，為各座中差距最大。整個屋苑最平的單位就落在C座的1樓13室，面積389方呎，呎價僅6,403元。



彩興苑的建築模型。房委會供圖



銀蔚苑的建築模型。房委會供圖

大單位分佈一覽



彩虹彩興苑地盤。網上圖片

彩興苑		
戶型	436-468方呎	
涉及伙數(比例)	341伙(25%)	
大廈座名	A座	B座 C座
提供伙數	164伙	150伙 27伙
分佈室號	1,3,5,11,16	2,6,8,11,13 10



梅窩銀蔚苑地盤。網上圖片

銀河苑		
戶型	446-462方呎	543方呎
涉及伙數(比例)	119伙(22.5%)	45伙(8.5%)
大廈座名	A座	B座
戶型(方呎)	446-462 543	446-462 543
提供伙數	93伙 32伙	26伙 13伙
分佈室號	1,4,10,16,18 2,3	12,16 15



梅窩銀蔚苑地盤。網上圖片

銀蔚苑		
戶型	442-450方呎	543-552方呎
涉及伙數(比例)	22伙(12.9%)	98伙(57.6%)
分佈室號	11,12	1,3,4,5,6,7,8

整理：香港文匯報記者 蘇洪鏞

大單位料最搶手 坐向分佈要睇定

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）對於家庭客來說，單位大小是重要考慮。下周三（23日）揀樓的三個新居屋，各自戶型比例不同。

位於市區的彩興苑主打細單位，實用面積400方呎以下戶型供應逾千伙。

至於「梅窩仔寶」則有較多大戶單位提供，面積最大逾500方呎。要迅速揀中心水單位，揀樓人士宜先做足功課，記實戶型分佈。

規模最大的彩虹彩興苑，涉1,358伙，共提供3座，戶型主要分為368

方呎至389方呎的細單位，以及436方呎至468方呎的大單位。全盤大單位達341伙，佔全盤約25%，以A座供應達164伙最多，分佈於其1室、3室、5室、11室和16室，惟需留意的是該座數的1樓並不設10室至13室。

至於C座的大單位供應則最少，僅涉27伙，分佈於該座的10室，其餘均為細單位。

規模達529伙的銀河苑，共分兩座大廈，面積543方呎的戶型共有45伙（佔全盤8.5%）；446方呎至462方呎的單位亦佔22.5%，共119伙。至於其餘單位為380方呎至391方呎的細單位。

僅提供170伙的單幢樓銀蔚苑為三盤中規模最小，不過大單位佔比卻是冠絕三盤。

該座樓高14層，面積543方呎至552方呎的戶型共有98伙，佔全盤57.6%，分佈於該座1室、3室、4室、5室、6室、7室和8室。同時設442方呎至450方呎單位，涉22伙佔全盤12.9%，分佈於11室和12室。餘下均為較細的戶型，面積介乎375方呎至385方呎。

彩興苑

位置：彩盛里1號
單位數量：1,358伙
實用面積：368-468方呎
售價：248.23萬元-384.01萬元
呎價：6,403元-8,529元
最快落成日期：2019年3月31日

銀河苑

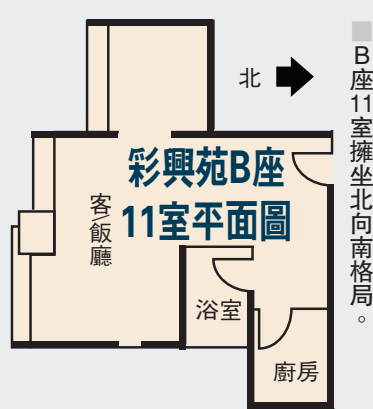
位置：銀鑛灣路16號
單位數量：529伙
實用面積：380-543方呎
呎價：3,765元-4,689元
售價：146.08萬元-254.59萬元
最快落成日期：2018年8月31日

銀蔚苑

位置：銀鑛灣路15號
單位數量：170伙
實用面積：375-552方呎
呎價：3,670元-4,473元
售價：139.82萬元-243.97萬元
最快落成日期：2018年8月31日

整理：香港文匯報記者 顏倫樂

彩興苑理想坐向選擇多



B座11室擁坐北向南格局。

香港文匯報訊（記者 何汶綺）房委會公佈三個新居屋屋苑的價單及樓書，彩虹彩興苑成為市區上車希望，3座共1,358伙部分更可享海景。「樓王」位於彩興苑B座29樓11室，單位坐向不俗，正是有錢難買向南樓，門向北窗向南的坐北向南格局。該座11室的高層單位更可遠望九龍灣海景，以384萬元的價格來說，是超值之選。

「樓王」坐北向南超值

除了「樓王」以外，彩興苑也有不少理想選擇。A座向西單位望開揚坪石公園景觀，遠一點則見到啟德發展區甚至對開的維港景，以售價看介乎約290萬元至320萬元，較「樓王」便宜，但條件卻相距不遠。另外，2室及17室皆望東南，可取紫氣東來迎百福的好意頭，屬大單位又非在走廊盡頭，同樣是理想選擇。

銀河苑半數單位望山巒

「梅窩仔寶」銀河苑和銀蔚苑遠離繁囂，有青山綠水景觀，希望擁有遠離城市感覺的市民，正是考慮之列。銀河苑半數單位望山巒，鄰近沒有高樓大廈，尤其B座12室至15室更是無遮擋之單位。其中B座1樓13室，實用面積380方呎，僅賣146.8萬元，以低於200萬元的價格，便可以擁有隔世居室，相當值得。

至於屬單幢式建築的銀蔚苑，前排為5室至11室，望到郵局、診所及健康院等，但中低層以上仍可享開揚景觀。這對只求平平地就買到塊瓦遮頭的市民來說，正是不錯選擇。



樓市八卦陣

風水命理開運師 區仲德

上期專欄（見7月21日B10版）教了讀者家居飾物如何擺位，可以達到化煞的作用。今期會繼續介紹各種風水擺設於單位內的擺位與意義。

好像「如意」有「如願以償」及「事事如意」的意思，新婚人士適宜將如意擺放在臥室中以增強夫妻之間的感情；學生適宜將如意擺放在床頭，以起到促進學業的效果；經商人士和管理人士適宜將如意擺放在客廳或餐廳，以利生意興隆，招財進寶和加官晉爵。

如意放臥室 增夫妻感情

八白玉是由八塊白玉組成，所謂「八白共發」，象徵吉祥正氣。可隨身佩戴，又可放置在家中作擺設，有助於加強財運和事業運。運氣不濟時，可將八白玉裝飾在大門

或入口處，有利於運氣上升。

文昌塔為最常用旺文啟智利學業之風水吉祥物，利於讀書、功名及事業。文昌塔，有7層的、有9層的、最大有13層的，層數愈多，高度愈高，催文催貴的威力更大。將文昌塔擺放在文昌位，可增添學習氛圍，令人頭腦清醒，思維敏捷，學習、工作效率高。

花瓶的「瓶」字與平安的「平」字二者同音，取其「平安」之意。將花瓶擺放在家居或公司，則有「平平安安」之意。花瓶也可催桃花，可助姻緣。風車可轉運和增運，擺放風車，以祈求時來運轉，興旺旺旺。

風水輪運轉 起催財效果

風水輪大致分為銅製、樹脂製、陶瓷製、琉璃製、大理石製或玉石

製等。風水學以水為財，水流動推到手輪運轉或水球運轉，水的不斷迴圈製造出川流不息、連綿不絕，起到最佳催財轉運效果。

銅算盤有著招財進寶的寓意，為旺舖之寶。銅算盤常用於銀行、店家、商業貿易、金融、財務和公務人員等人士旺財招財之用。可以掛在門上、窗上、書架上或保險櫃內，懸掛在財位或吉位上，用於招財旺財。

屏風起着分隔、美化、擋風和協調作用，屏風還有靠山的作用，假如讀者的座位後面是門口、走道或離牆過遠，可以擺放一個屏風後作靠山。

屏風的高度最好不要超過一般人站立時的高度，太高的屏風重心不穩，反而容易給人壓迫感，無形中造成心理負擔。

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓



樓市踏入下半年，市況仍然造好。根據差餉物業估價署數字，樓價已經連升15個月，今年首兩季的負資產維持零個案。雖然樓價穩步上揚，但隨着家庭入息中位數上升，現時的供樓負擔仍然遠低於1997年的逾九成水平。近日有指銀主盤的新聞報道增加，憂慮是否市況開始逆轉，出現調整，令銀主盤驟增。其實首先要釐清銀主盤的本質，及了解銀主盤是否與市況調整有必然的關係。

供樓負擔仍處健康水平

銀主盤的成因主要是源於業主的個人財務狀況出現問題，業主無能力支付或拖欠銀行按揭貸款。銀行於是根據按揭貸款及《物業轉易及財產條例》規定，收回抵押物業，再在市場上出售物業，賣樓所得的資金會用來償還欠款。銀主盤多與業主的個人資金周轉有關，現時處於低息環境，經絡按揭轉介研究部的最新7月數據，供樓負擔仍然低於五成，達45.7%，屬健康水平；負資產繼續跡跡市場，暫未見大市出現調整。

市民一般對銀主盤的了解多為叫價低於市價，究

銀主盤多寡反映業主實力

竟購入銀主盤是否等於「筍盤」？以平價買樓似乎頗為吸引，但準買家置業前需要詳細了解當中的條款及為自己釐定買入價準則。

首先，準買家簽約前要注意銀主盤是否涉及被「釘契」的問題，最近有涉及銀主盤「十八按」的個案，多次向財務公司按揭，假如銀主盤的欠款高於市價，難以「解釘」。

買銀主盤留意釘契問題

市民亦要注意銀主盤未必較市價平，一般在拍賣網的叫價，只為拍賣價，除非有列明「有價格必賣，不設收回」，否則銀主認為拍賣價低於物業的估值，該物業可被收回。即使買家以低於市價買入銀主盤，亦要預留一筆資金作單位裝修之用，需知道原業主在資金周轉不靈下，未必有資源維修該單位的折舊裝修等問題。最後，準買家即使心儀特定的銀主盤，在拍賣期間，亦要保持良好的心理素質，避免盲目高追，受拍賣氣氛影響。最好事先到銀行做估價，留意樓市行情，評估自己的經濟狀況再定價。