

兩個資助房屋約620伙於剛過去周一截止申請，但競爭非常激烈，白表人士需281人爭1伙，中籤機會極微。但即使抽不中亦不用灰心，皆因房委會明年首季將會預售4,400個居屋樓花，位置更加優越，3,200個分佈在長沙灣、啟德、何文田，1,200個分佈在東涌，房委會更研究將白表比例由一半提高至六成，或許「塞翁失馬，焉知非福」。今期《置業安居》就帶你揭開這批居屋的神秘面紗，為下一輪抽籤作好準備。

■圖／文：香港文匯報記者 顏倫樂

啟德 新發展區 潛力優厚

啟德居屋位於煥然壹居與啟德1號之間，政府尚未命名，暫將地段稱為「啟德發展區1G1(B)」地盤。由於地皮位置極之接近啟德站，南面一帶全屬私樓地盤，近年樓價與地價均不斷創新高，令這幅居屋盤的價值亦隨之水漲船高，加上該盤位於名校網，預料將吸引大批家庭客注意，業界預計，若項目以市價七折定價，呎價或過萬元，成為香港最貴居屋。

項目佔地61,462方呎，將興建3幢32層高住宅樓宇及1幢2層高非住宅樓宇，住宅樓面約358,226方呎，非住宅樓面(包括零售樓面)約10,549方呎，單位數量接近700伙。項目亦會有1層地庫停車場，提供42個車位、6個電單車位及4個上落客貨車位。

沙中線連接 10分鐘抵金鐘

項目預計明年或後年完工，由於沙中線來往大圍至紅磡段於2019年中通車，相信兩者可以銜接，將來由啟德站過海至金鐘或只需10分鐘。而隨着人口上升，區內亦會加開巴士線。不過，由於附近仍有多個地盤動工，相信住戶於入住初期仍要面對塵土飛揚的環境。

配套方面則不虞缺乏，因北面擬建SO-GO百貨，附近亦有約8.6萬方呎的晴朗商場等，未來區內會有地下街、街舖等不同零售樓面。雖然入伙初期或有多項設施未建成，但走遠點可以到達麗晶花園的社區採購生活用品，亦可搭車至東九龍各區購物，相當方便。區內亦有不少娛樂設施，包括大型的啟德體育館、單車區、草地滾球場等，環境綠化。



■新居屋鄰近晴朗商場等社區設施。

東涌

位置偏遠 山景青蔥

東涌居屋位於逸東邨的東南面，外望山景，景觀及環境於上述居屋盤中相對優勝，但論到地段則較偏遠，即使來往東涌站亦要靠巴士接駁，相信售價為明年各居屋盤中最平，是上車客的首選。

項目地段名稱為「東涌第27區」，佔地約0.88公頃，可建樓面約56.8萬方呎，房委會擬興建2座不超過40多層高的住宅大廈，提供約1,200伙，項目內設有綠化休憩設施、兒童遊樂場等。

售價最平 上車首選

值得留意，項目有三邊接鄰道路，包括裕東路、松仁路、東涌道，或會有較大車聲，當中裕東路為交通主要路線，故此項目北面建有隔音屏障。由於項目內並未設有零售樓面，生活配套或要依賴附近逸東邨內的商場與街市。逸東商場位於逸東邨西面，樓高3層共69個舖位。逸東街市位於逸東2號停車場地下，有100個檔位。



■東涌第27區的居屋位置相對較偏遠，但可外望青翠山景。

樓市八卦陣

柏天心

上回講到催財的方法與謬誤，今期說一說催人緣與事業運時要注意的地方。許多人將催旺人緣與催旺桃花混為一談，其實並不一樣。催人緣要在客廳、飯廳，而催桃花就在房間裡，玄空飛星中，有三粒星主宰了人緣，分別為一白、三碧、九紫，一白官星屬水，位於北面，可於客廳北面放置金魚缸或流水擺設。

三碧代表對外活躍，如果戶主屬較文靜的人士，想更加外向，就需要在三碧位加強，該方向亦屬於青龍位，可放置向上生長的植物加強運勢，因為植物代表有生氣。九紫屬於開心喜慶位，戶主可於南位放置紅色飾物，例如彩色的燈或紫色的水晶，都可以有幫助。

忌養鬥魚免惹是非

想催旺事業，則可以在家中的文昌位放八枝富貴竹，文昌在東南位，如果想增強子女的讀書運，則可以選擇在文昌位放四至六枝富貴竹。這裡想說一說，上述地方放置金魚缸的時候，要留意飼養的魚類，不要養「銀龍」或類似的品種，因為這類魚代表剛強取，肉食性亦令牠們顯得兇惡，對人緣沒有幫助，銀龍只適合在工作的場所飼養，可以加強事業、權力。另外，鬥魚亦切忌飼養，因為這類品種兇殘競

客廳放金魚缸助催人緣

鬥，放在家居會增加朋友間的口舌是非，放在辦公室亦會帶來口舌是非。除非單位面向一個好重的煞，例如對正馬路，路煞直沖單位，就可以選擇放鬥魚。但需提醒，遇煞都是宜化不宜鬥，因為風水講究和諧，不喜爭鬥。亦有人為催旺人緣或事業，會放置和合二仙、文昌塔等的擺設，但其實風水效力低，因為屬於心理風水，並非五行風水，五行風水是指放富貴竹等。

單位風水出錯，對於氣運影響可以好大，最近筆者到內地幫一位女士睇單位風水，她事業成功，不過單身廿年，原來就是單位的佈置出了問題，一入屋，客廳及飯廳都沒有窗，燈光昏暗，而戶主又是女性，單位顯得陰性太重，所謂「孤陰不生，獨陽不長」，單位因此未能達到陰陽平衡。

此外，客廳放有觀音，感覺靜謐，房間有四張美女圖，每個美女都係單身一人，於是全屋散發孤單感。因此筆者建議戶主增加客廳的燈光，佈置更多彩色的元素，畫像亦要強調一班人開心熱鬧。觀音就移到書房，美女圖收起，房間的床鋪亦換上彩色，床頭放粉晶球及紫晶球，這樣全屋的氣場都會煥然一新。

記者 顏倫樂 整理

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓

近日市場聚焦於兩個即將發售的資助出售房屋項目，分別是位於屯門的「翠鳴臺」及將軍澳的「翠嶺峰」，結果超額認購百四倍，創下超額認購紀錄。一般來說資助出售房屋的單位售價比二手市場單位便宜，約為市值七成，成為年輕一族的一線曙光。然而，很多人都不清楚房協、房委之物業的分別，其按揭措施亦與私樓不同，現在為大家講解。

香港房屋委員會，簡稱房委會，是根據《房屋條例》於1973年4月成立的法定機構。房委會主要負責制定和推行本港的公共房屋計劃，而房屋署是房委會的執行機關。除了公共房屋（簡稱：公屋）外，最為人熟悉的便是「居者有其屋」計劃（簡稱：居屋），剛剛開售的彩虹的「彩興苑」及梅窩的「銀苑苑」及「銀蔚苑」亦是新一代的居屋。另外亦有推出「綠表置居先導計劃」（簡稱：綠置居）

私樓價高 資助房屋成另一選擇

及「港人首置上車盤」計劃（簡稱：首置盤），定價為市價六至七折。

而香港房屋協會，簡稱房協，是一個非政府機構，由慈善基金組成的「自負盈虧」的非牟利組織。早年曾出售過的資助房屋包括「住宅發售計劃」、「夾心階層住屋計劃」的屋苑。自2012年8月起，房協亦與房委會聯合推出一些「資助出售房屋項目」（簡稱：資助房屋）的屋苑，包括位於青衣的「綠悠雅苑」及沙田的「綠怡雅苑」。一般而言房協的樓宇比房委質素較佳，單位設備亦較為齊全。

購買居屋只能承造P按

「綠表」人士均可購買未補地價的居屋、資助房屋及綠置居，而且不設入息或資產上限，置業後須交還所居住的公屋單位。而「白表」人士可購買已補地價的居屋，而資助房屋則要求申請人收入不可超過入息及資產上

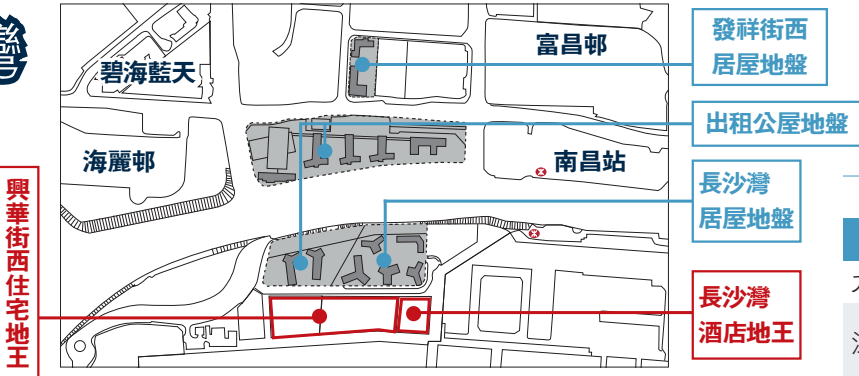
限。要注意除非得到房委或房協的同意，未補地價居屋、資助房屋及綠置居在轉讓限制期（一般為五年）內，不能將物業加按、轉按及自由轉讓物業。在按揭方面，由於有房委或房協的擔保，「白表」申請者可最高承造九成的按揭，「綠表」人士甚至可承造九成半的按揭，而且不用支付按揭保費。但要注意房委或房協的按揭貸款擔保期是30年，並以首次開售日期計起的，例如一個1997年開售的居屋，1999年入伙，其按揭貸款擔保期便是到2027年，如在2017年購買只能承造10年按揭。不過，坊間不少銀行已經不參照「擔保期」年期，樓齡不高於20年的居屋，供款期亦可達20至25年。除此之外，購買居屋只能承造P按，供款可能較私樓的H按或定息為高。有意購買這類單位之準買家，可先向按揭轉介了解當中的按揭選擇及入息要求，確保成交順利。



■啟德居屋位於煥然壹居與啟德1號之間。

新一期居屋 全攻略

長沙灣



同樣有機會呎價過萬元的長沙灣居屋，政府將地段暫稱為「長沙灣副食品批發市場5號地盤」，擬興建5座38至41層高住宅(包括1層大堂樓層)，總樓面約159.11萬方呎，涉及約2,500伙。由於規模龐大，項目將分成兩期發展，第一期落成時間為2018或2019年，涉及800伙，第二期落成時間預計2019年或2020年，涉及1,700伙。

南昌站設30萬呎商場

地皮位置同樣相當優越，位於長沙灣興華街西地王的後方，鄰近南昌站。資料顯示，該地王剛以172.88億元成交，創香港史上最貴住宅地王，單計樓面地價已達17,501元，市場預料未來開售價或可達每方呎3.5萬元；而同區匯豐今年3月賣出的970伙，平均呎價亦高達約2.2萬元。幾乎可以肯定這個大型居屋將來出售時呎價過萬。



■長沙灣居屋毗鄰興華街西地王，日後呎價料過萬元。

未來4年居屋供應情況

地區	居屋項目	預計落成時間	預計建成單位(伙)
暫定明年推出居屋盤			
九龍城區	啟德1G1(B)地盤	2018/2019年	700
深水埗區	長沙灣副食品批發市場5號地盤第一期	2018/2019年	800
深水埗區	長沙灣副食品批發市場5號地盤第二期	2019/2020年	1,700
離島區	東涌第27區	2019/2020年	1,200
合共			4,400

其餘可望於未來4年發售之居屋盤			
九龍城區	常樂街	2018/2019年	600
深水埗區	發祥街西	2019/2020年	800
葵青區	德士古道	2019/2020年	500
沙田區	馬鞍山恒健街	2019/2020年	700
西貢區	將軍澳第65C2區第1期	2019/2020年	1,400
沙田區	拗北灣街	2020/2021年	800
沙田區	火炭禾上墩街	2020/2021年	800
北區	皇后山第3期	2020/2021年	3,200
合共			8,800

註：數據根據2016年9月公營房屋建設計劃

資料來源：運輸及房屋局

製表：記者 顏倫樂

居屋陸續有來 何文田最吸睛

除了上述三個分區合共有4,400個居屋單位供應外，翻查政府文件，直至2021年仍有不少的居屋單位落成可以供應，涉及約8,800伙，當中最受矚目的項目莫過於何文田常樂街居屋，項目旁邊為何文田(南)邨，雖然有斜坡，距離何文田站又至少15分鐘步距，生活配套亦只能依靠何文田(南)邨，但勝在屬名校網，相信為不少家庭客的目標。

擬明年推火炭綠置居

其餘地區包括深水埗區、葵青區、沙田區、北區、將軍澳等都有新的居屋項目供應。此外，明年底政府亦擬推出第二個火炭綠置居，提供4,800多



■常樂街居屋屬名校網，是不少家庭客的目標。