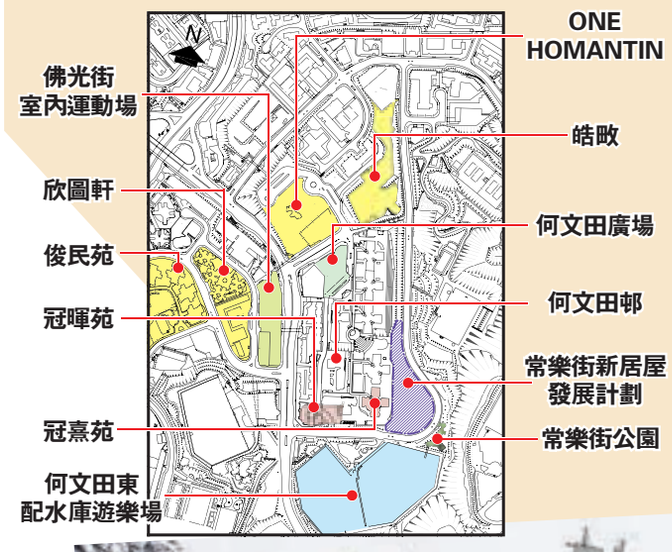
新居屋全面睇 系列一

最近有調查指香港人於不吃不喝下要近21年才買到樓，面對如此困局，年輕人要怎樣才能上車？申請居屋或者是其中一個途徑。資料顯示，房委會將於今年一次過推出5個居屋屋苑，提供6,528伙，為2014年復售居屋以來最多供應的一年。今期《置業安居》會先帶讀者走訪其中兩個今年完工的居屋，分別為首季完工的何文田常樂街居屋、以及年底完工的荃灣德士古道尚文苑，當中常樂街項目更會以現樓方式發售。

■圖／文：香港文匯報
記者 顏倫樂

家長客吼準常樂街
尚文苑出入四通八達
新居屋今年即賣即住

常樂街居屋一帶位置圖



■常樂街居屋位處知名的34校網。

何文田常樂街居屋

景觀開揚 知名校網

何文田常樂街居屋位置毗鄰何文田（南）邨，附近有斜坡，乘搭港鐵並不算方便。記者實測由地盤走到港鐵何文田站的月台，足足花了15分鐘，其中10分鐘花在地盤走到港鐵站入口，途中有天橋接駁，但由港鐵站入口到月台又要再走一大段路，相當麻煩。

不想搭港鐵的話，地盤附近有小巴到旺角，巴士則要再走到佛光街乘搭，有路線至觀塘或深水埗等，但若要去中環等地，則要再走大概5分鐘路程至何文田廣場或政府合署才有巴士站。

話雖如此，但項目所處位置屬於小學派位的34校網，屬知名校網，有不少「一條龍」升學制度的名牌小學，而中學區則納入九龍城，範圍包括何文田、土瓜灣等區，涉及拔萃男書院、喇沙書院及香港培正中學等全港名校，相信該項目會受到家長客歡迎。

配套依賴何文田廣場

目前政府仍未公佈項目詳細資料。而綜合市場資訊，項目佔地約0.88公頃，由3座物業組成，樓高約26至27層，提供603伙，可容納約1,900人口。由於地勢較高，屋苑景觀開揚，部分單位更能遠眺啟德方向海景。屋苑設有戶外休憩空間、長者健體園地及兒童遊樂場，附近亦有常樂街公園，休憩設施充足。項目提供80多個私家車車位，預計最快於今年首季落成。

■此前發展的期數中已附設商場及停車場等。圖為何文田街市。

■常樂街居屋的民生配套主要依賴何文田廣場。

■屋苑附近休憩設施充足。圖為常樂街公園。

翻查資料，常樂街新居屋屬於何文田南公屋發展計劃的第二期，第一、三及四期已於1999年至2000年落成，分別為何文田邨（不包括景文樓）、冠熹苑及冠暉苑。此前發展的期數已附設街市、商場及停車場，提供約200多個車位，邨內設有社區設施，包括郵政局、安老院、老人中心、青少年服務中心、托兒中心及幼稚園等，民生購物配套主要依賴何文田廣場。

值得留意，項目附近屋苑林立，包括房協資助房屋及居屋等，亦有不少私人住宅或豪宅新盤等，如皓畋、ONE HOMANTIN、天鑄等，呎價差距相當大。業內人士估計，假設政府將該區市價定在每方呎約2萬元，則常樂街居屋若以市價五二折出售，呎價便可減至約10,400元，或會出現平過300萬元的單位。

■尚文苑附近為工廠區及公路，景觀尚算開揚。

尚文苑一帶位置圖

荃灣 尚文苑

交通便利 配套成熟

荃灣居屋尚文苑的市場資料較多。據了解，項目佔地約0.5公頃，擬建1幢41層高（連地下計算）之住宅大廈，其中3至40樓為住宅樓層，提供494個居屋單位，單位面積由30至40平方米（約323方呎至431方呎），以開放式單位為主，預計可容納約1,200人。項目供綠化休憩設施及兒童遊樂場，並有23個私家車車位，預計今年底完工，明年陸續交樓入住。

尚文苑位於德士古道，鄰近大窩口邨，前身為房屋署職員宿舍。景觀亦算開揚，主要為樓景，因為附近為工廠區，相信會有部分單位望向工廠區景。屋苑附近有多條巴士線連接港九新界，可謂四通八達，記者當日由地盤走到港鐵大窩口站亦只需要4分鐘，相當方便。不過，若由地盤走到西鐵荃灣西站則至少要15分鐘，相對較遠。

毗鄰公路 設減音措施

屋苑附近有大量屋苑，包括公共屋邨及私人樓宇，近年推出的新居屋尚翠苑亦在附近，私人屋苑則包括東亞花園、荃灣花園、名逸居、立坊、樂悠居、爵悅庭等，視乎樓齡及位置，實用呎價由12,500元至17,000元左右，亦有新盤如環宇海灣、柏傲灣、全城滙、海之戀等相繼落成，部分單位呎價已超過2萬元。

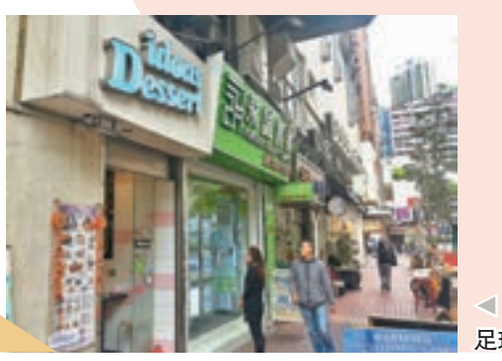
■荃富街一帶為商場荃薈，亦有巴士站通往九龍各區。

業內人士估計，假若政府以每方呎14,000元作為同區屋苑市價，尚文苑以市價五二折出售呎價可低至約7,250元，以最細的323方呎單位為例，入場費或低至235萬元。值得留意，項目有斜坡問題，但房委會已進行評估及改善工程。由於面對公路，屋苑有噪音緩解措施，如適合的樓宇坐向、窗戶的安排、建築鰭片及減音窗等。

由於項目位於已發展成熟的地區，附近配套極為完善，除了大窩口邨本身的各項民生配套，如大窩口商場及社區中心等。走一小段路到荃富街一帶，除了有商場荃薈，亦有大量店舖或食肆等，再走到沙咀道、大河道及楊屋道一帶更相當熱鬧，食肆、街市、商場、公園及足球場等應有盡有，物價較香港其他地區為低。

就學方面，項目位處62校網，有2間官立小學、16間津貼小學，質素平均，較有名包括寶血會伍季明紀念學校、香港浸信會聯會小學、荃灣官立小學、海壩街官立小學。報讀中學時，可選擇荃灣、葵涌及青衣3區學校，增加入讀荃灣官立中學及可風中學等「Band 1英中」的機會。

■尚文苑毗鄰大窩口商場及社區中心等民生配套。



◀區內設有大量店舖和食肆，街市、公園及足球場等亦應有盡有。

樓市八卦陣

呂法傳

己亥年流年飛星佈局

農曆新年將至，相信大家都急不及待，開始計劃明年的風水佈局，以下就為各位讀者簡略講解己亥年流年飛星佈局，但有一點不得不提醒大家，在玄學上，立春當天才是進入新一年的第一天，並非正月初一日，本年2019年2月4日為立春日，所以代表當天已經正式進入己亥年了。

東北放有蓋葫蘆吸病氣

本年流年凶星位置佈局：

二黑病星飛至東北方，代表這個方位容易令人產生各種疾病，如果落在家中睡房或長期坐臥位置上，必須化解，建議在該方位上放置有蓋的葫蘆，把蓋打開，才能把病氣收納，切勿買一些能打開的葫蘆，這起不了收病的效用。如果怕葫蘆樣式古舊老土，可選擇窄口花瓶作代替品，把風水佈局藏在自然之中。

三碧是非星在正南方，是非星屬木，可以用紅色或紫色之物品化解其力量，如紅色燈飾或電子產品，如果是年小人口舌嚴重，建議在該方位上放置一把鋤刀或剪刀，壓制小人。謹記不要在正南方放植物，否則加強了是非星能量，又可能使之成為惡煞，更難化解。

五黃凶星在西南方，五黃凶星屬於巨大能量磁場，除非有師傅指點，否則一般人不宜利用，只能避之化之，此方位宜靜不宜動，凡會動之物品皆不宜置於此方位上，另外亦可以銅錢化解。

正西置粉晶可增人緣運

本年流年吉星位置佈局：

八白財星飛至中宮，八白財星屬性為土，2004至2023年八白為當旺財星，宜放火或土屬性物品增強財星威力，建議放置晶石聚寶盆或由零錢錢幣組成的聚寶盆、陶瓷材質財神或金元寶，財位千萬不要放銅錢，銅錢象徵小面額小戶，不能帶來招財功用。

一白桃花星飛至正西方，各位想求桃花的讀者，宜在此方位上放粉晶或種植鮮艷花卉以增強人緣運，謹記勿放假花或奇怪植物，否則只會招來假姻緣爛桃花。

四綠文昌星飛至正北方，無論是學生還是文職人員，宜在此種植向上揚之植物或四支毛筆以增強文昌運，如覺得放毛筆富貴竹太明顯，可以選擇各種文房玩意，使之更有文化氣息，琴棋書畫，如四藝之首古琴，為杉木梓木所作，皆為良材，或掛一幅魁星踢斗畫，代表獨佔鰲頭、正心修身，寓意深長。

六白武曲星飛至正東方，武曲星屬性為金，旺公職或當權人士，宜放土或金屬性物品，建議放置壽山石玉璽形印章，亦可放官形銅像，如文財神銅像，以增威望。

九紫喜慶星飛至西北方，九紫喜慶星屬火，如希望催婚旺宅，宜在此方位放置紅色發光裝飾，「火」能增強喜慶星，增添家中旺氣及喜慶。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁
劉圓圓

樓市10年挑戰(上)

十年前的今天，即2009年，香港的樓按市場上悄悄地起了一場革命，不知不覺間影響我們十載，其間樓市不斷反覆向上，因此政府自2009起推出了一系列的「辣招」應市。十年來，「辣招」到底影響了我們多少？十年間的樓按市場又如何發展？現在我們一起來回顧一下。

資金泛濫 港樓市續升溫

要數2009年發生的大事，相信大家對次按危機仍然記憶猶新。當年雷曼兄弟事件引發起大規模的經濟危機，各地政府為了救市，推出多項振興經濟的措施，包括美國推出量化寬鬆（QE），中央政府推個人遊、CEPA等計劃。但QE引發的資金泛濫問題亦漸漸浮現，香港熱錢太多，加上低利率，借貸容易，但房屋供應不足，令樓市不斷升溫，全年樓價升幅達三成。

政府為遏止樓市失衡，於2009年年底開始實施不同「辣度」的樓市監管政策，迄今共推出了八輪的逆周期措施，以下為一些重要措施的時序：

2009年10月：2,000萬元以上豪宅按揭上限下調至六成；

2010年8月：調低按揭成數上限、新增壓力測試要求；

2010年11月：調低按揭成數上限、推出額外印花稅、按揭保險計劃上限升至680萬元

2011年6月：收入非來自香港人士按揭成數下降一成、按揭保險計劃上限升至600萬元；

2012年9月：新造按揭還款年期不可多於30年；

2012年10月：提高額外印花稅稅率（SSD）、首推新買家印花稅（BSD）；

2013年2月：徵收從價印花稅（AVD）、壓力測試加至三厘、收緊工商物業及車位的按揭成數；

2015年3月：調低按揭成數上限、暫停接受八成按揭以上的按揭保險計劃申請；

2016年11月：住宅物業交易的印花稅率調高至15%；

2017年4月：「一約多伙」須繳付15%新住宅印花稅；

2017年5月：涉及一個或以上現有按揭貸款的借款人或擔保人的按揭成數上限下調一成；

2018年6月：一手樓空置稅實施。

可見早年政府為壓抑樓價，主要依靠收緊按揭成數及增加稅收兩項政策，近年更加奇招盡出，以打擊投資者及發展商囤積居奇的情況。無奈樓價仍不斷上升，十年間樓價升幅接近兩倍，究竟原因為何？我們下回再作討論。