



■凱德苑為1幢樓高41層住宅大廈，以377方呎至425方呎單位最多，佔580伙。



長沙灣凱德苑 市區樓200萬有找

長沙灣去年有居屋凱樂苑及綠置居麗翠苑推出，今年緊接又有位於發祥街西的凱德苑登場，位置比凱樂苑略為遠離南昌站，但同時又更靠近長沙灣站。記者當日實測，由長沙灣站走到凱德苑約需時8至10分鐘，而由南昌站到凱德苑則約6分鐘，主因兩邊都多燈位，等候過馬路時間需要較長時間。

鄰近公共交通交匯處

除搭港鐵外，項目附近亦有多條巴士線供選擇，而對面的海達邨未來亦設公共交通交匯處。

項目僅為1幢樓高41層住宅大廈，呈L形，提供814伙單位。當中，以377方呎至425方呎單位最多，佔580伙；其次為488方呎至522方呎單位，佔156伙；至於279方呎至290方呎單位有78伙。項目建議售價約195萬元至435萬元，入場費是今期居屋銷售計劃第二貴，平均呎價7,783元，預計明年10月底落成。

區內萬八住宅分批建成

另外，有意選購該盤市民要注意，其附近發展項目非常多，除凱德苑及凱樂苑兩個居屋地盤，還有4個公營房屋地盤正在發展，分別為海達邨、海盈邨、綠置居麗翠苑以及長沙灣舊場舊址，6個地盤合共涉及14,350伙，將於未來5年內分批落成。

私宅方面，與凱德苑一街之隔的嘉里鴻基貨倉及潤發倉庫碼頭，由新地、嘉



■與凱德苑一街之隔的嘉里鴻基貨倉及潤發倉庫碼頭，將重建成住宅。



■凱德苑附近名校有英華小學、英華書院及聖瑪加利男女英文中小學等。



樓市八卦陣

柏天心

今次分享一下特色單位的風水佈局與分層單位有何不同。首先說一下相連單位，即由兩個單位打通而成的特色戶，這類單位無論大門、客廳、主人房、廚房等等都有一式兩套，應該選擇哪一邊進行佈置呢？筆者建議先假設站在屋內面向兩個大門，所謂左青龍右白虎，風水上會以左邊門為主，而因為右白虎代表女性，廚房由女主人負責，因此廚房要放右邊。

主人房要以青龍位、即近左邊單位為主，小朋友房則選擇近右邊廚房的房間。客廳放左邊單位，飯廳放右邊單位。而兩個單位中間如果是一面牆或者橫樑，要注意下方不要放沙發或餐桌，可以空置該位置，又或放置一些簡單儲物用的傢具等。

複式留意廚房上層配置

至於複式戶，設計上許多時上層為主人房，下層則為客廳或廚房等。須留意一些細節，好像廚房對上的樓層不建議是洗手間，因風水上不利健康，亦不宜為主人房，因為相等於每天被火烤。而一些複式單位會在二樓有小客廳，一般供家庭共享天倫



■長沙灣站走到凱德苑約需時8至10分鐘。



■附近的幸福商場目前為區內居民提供生活所需。

里、華潤分別持有，去年已獲城規會有條件批准發展，提供約3,140伙。

由於附近屋苑較多，凱德苑日後西南面或西北面的景觀估計將被遮擋。不過，項目東南面為學校、東北面為發祥街西遊樂場，景觀相對開揚，但要留意或會受學校噪音影響。同時，地盤三面連接道路和街道，日後低層或會受車聲影響。而為讓人流更為暢達，項目將建有蓋行人天橋來往海達邨與凱德苑。

體育館圖書館動工興建

至於附近生活配套目前尚未完善，但日後鄰近的海達邨內會興建政府設施大樓，提供室內體育館及圖書館等設施，亦有街市、商舖及食肆，相信足以應付生活需要。至於南昌站上蓋商場「V WALK」將於今年上半年開幕，遠一點的「西九四小龍」亦附有商場，加上富昌邨及幸福邨亦有商場，行街不缺好去處。

康樂設施方面，附近有深水埗運動場、長沙灣體育館、南昌公園、深水埗公園及深水埗公園游泳池等，雖然有點距離，但均可步行前往。校網方面，凱德苑納入小學40校網，中學深水埗區，附近名校包括有直實一條龍學校英華小學及英華書院，以及聖瑪加利男女英文中小學，以及大角嘴天主教小學（海帆道）等等。

迴避特色單位煞位

樂，設計上可以盡量以溫馨為主調，例如放紫色水晶球或一些色彩繽紛的東西增添喜慶。

而有些複式戶會在一樓與地下層之間有一個中間鏤空的地方，放一盞大型吊燈，這盞燈橫跨兩個樓層。要注意，如果這盞燈是水晶製的話，最好選擇水晶球而非水晶片。因為如果用水晶片就會變成一個煞。

如果單位屬於連平台或連天台的特色戶，可以選擇在平台種植花草樹木或擺放魚池等，將財富積聚於此，但留意不宜種攀藤植物。連天台戶則有點不同，不少人都會在放置雜物，留意下方不要是主人房睡床、小孩睡床。放煮食用具或燒烤爐亦同樣要留意位置，下方樓層不直是睡床，因為好像頭上一把火，不利健康。

天台泳池小心水浸眼眉

而一些頂級的戶會有天台泳池，又或村屋會在天台設計魚池養魚等，都要留意這一層的下方不應為睡床，因為對於風水上其實不利，寓意水浸眼眉，會導致破財。

新居屋全面睇 系列二

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）房委會計劃5月推售6個居屋項目合共4,871個單位，初步建議59折出售，售價介乎156萬元至529萬元。上期（1月25日）小記已介紹過何文田冠德苑及荃灣尚文苑，今期緊接會介紹長沙灣凱德苑及將軍澳雍明苑。其中，雍明苑為6個居屋項目中單位供應最多的一個，涉及1,395伙。至於凱德苑屬新社區，提供814伙，亦屬今期供應較多的市區居屋。兩盤同樣鄰近港鐵站，並有完善生活配套，勢必引來市場爭購。



■雍明苑由2座樓住宅大廈組成，提供約1,395伙單位，屬於今期6個居屋盤最多。



將軍澳雍明苑 遊樂多啱小家庭



■由將軍澳站搭港鐵到中環預計要26分鐘，到尖沙咀要29分鐘。



■雍明苑有公園及將軍澳南海濱長廊等，日後更有大型「中央公園」落成。

雍明苑位於將軍澳善街，由2座樓住宅大廈組成，採階梯式設計，提供約1,395伙單位，屬於今期6個居屋屋盤最多。單位面積約由282方呎至568方呎，其中佔最多為372方呎至384方呎戶型，有916個，其次為440方呎至495方呎戶型，有242個。至於面積最細的282方呎至287方呎戶型，有185個。

海邊樓明年暑假落成

值得留意是，項目亦提供52個面積最大的568方呎單位，為新一批6個居屋屋盤中少見的戶型，只有雍明苑為何文田冠德苑提供。售價約由183萬元至455萬元，平均呎價7,509元。整個項目預計明年8月落成。

屋苑位於單邊位置，東面及西面景觀估計開揚，附近有公園及將軍澳南海濱長廊等，海濱長廊設有緩跑徑及單車徑，日後大型「中央公園」落成後，環境將更綠化。但留意屋苑附近新盤及屋苑林立，其北面為會德豐發展的Savannah、南面為華懋發展的海蘭匯、西北面為播道書院及居屋寶盈花園，未來景觀或受遮擋，需要注意。

項目賣點鄰近將軍澳地鐵站，記者當日實地到現場實測，大約需要7分鐘至10分鐘距離。搭港鐵由將軍澳到中環預計要26分鐘，到尖沙咀要



■附近的寶盈花園地下商舖設有小型街市。

29分鐘，到鯉魚涌則只需10分鐘。附近亦有多條巴士路線穿梭各區。雍明苑附近生活及購物配套充足，主要依賴寶盈花園的地下商舖，附近有超市、小型街市等。而走到將軍澳站，則有大型的PopCorn商場，並接駁附近的PopCorn2、將軍澳廣場、將軍澳中心商場、天晉匯等。

擁社福大樓及遊樂場

雍明苑本身亦會有一幢3層高社福設施大樓，及一幢3層高非住宅大樓，設幼稚園、零售及商業設施。同時亦會有綠化休憩設施、兒童遊樂場等。項目屬95校網，如將軍澳官立小學、基督教宣道會宣基小學、佛教志蓮小學及將軍澳天主教小學等。中學屬西貢區，區內學校有迦密主恩中學、天主教瑪遠中學、仁濟醫院王華湘中學及將軍澳官立中學等。



■將軍澳各屋苑之間透過天橋連接，形成「天空之城」。



■雍明苑周邊私人屋苑設有多個商場，包括PopCorn商場。

鐵路新居屋 要買趁手

兩個居屋盤小資料

長沙灣凱德苑	屋苑	將軍澳雍明苑
814伙	單位	1,395伙
279方-522方呎	面積	282-568方呎
195萬-435萬元	建議售價	183萬-455萬元
7,783元	平均呎價	7,509元
明年10月	落成時間	明年8月

■製表：記者 顏倫樂

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓



今年是加息年還是減息年？

銀行按揭戰越演越烈

第三，最近銀行按揭戰越演越烈，按揭優惠不斷優化。現時部份銀行提供給按揭申請人的按揭計劃低至H+1.23%，現金回贈則達到2.1%，部份銀行更加設定額現金回贈，假設貸款500萬元，現金回贈可達10.7萬元。

若從金管局接錢及HIBOR上升此兩項因素來看，香港加息機會的確存在。不過，銀行如此積極爭取按揭業務，相信銀行資金仍相當充裕，加息急切性依然不大。由於受到套息交易及銀行季結的影響，負面因素增多，令市場人士感到緊張。筆者認為，除非套息交易持續發生，令銀行體系結餘短期內下跌至500億以下水平，銀行才有可能考慮調升優惠利率（P）。

而香港銀行加息與否，仍很視乎未來聯儲局的議息結果。眾所周知，聯儲局自去年12月再加息四分之一厘後不斷釋放「鴿派」訊息，除大減「加息」的可能性，更有可能提早結束縮表計劃，甚至「減息」。如此屬實，港元及美元的息差將暫停擴大，有助套息交易活動減少。而月底季結結束後，相信HIBOR將回落至兩厘以下。

聯儲不加 港銀不動

展望上半年息口發展，聯儲局加息機會極微，更有可能先暫停縮表計劃，因此香港不加息機會極大。但若聯儲局未啟動減息步伐，香港銀行亦難以跟隨減息，反之銀行將以更優惠的按揭計劃作招徠，料未來現金回贈或其他周邊優惠仍有增長的空間。