

火炭旭禾苑

摩天樓3分鐘坐港鐵

火炭旭禾苑位於坳背灣街，相當接近港鐵火炭站。記者實測，由鐵路走到項目，以正常步速計只需約3分鐘，為今批6個新居屋中最近鐵路站樓盤。由火炭站到港九不同地區均相當便捷，未來沙中線開通後會更為暢通。

平均呎價不用7000元

值得一提的是，項目雖僅為1幢高46層的大廈，將成為全港最多層數的居屋，提供830伙單位，面積293方呎至493方呎。物業建議售價由173萬元至336萬元，平均呎價6,961元，單以呎價作比較，為今次6個新居屋中最平，預計明年10月底落成。

旭禾苑之所以售價平，主要因為其位置，雖然鄰近火炭站，但位處西北面的火炭工業區內，現時周邊環境以工業為主，附近時常有大量重型車輛出入，有些道路沒有紅綠燈指示，住戶日後出入須特別小心注意。此外，項目面向坳背灣街及火炭路兩邊未來均有噪音問題，對噪音較敏感人士就要小心選擇。

身處工業區 大改變需時

火炭站附近其實不乏住宅項目，但大多建於火炭站東南面，例如御龍山、銀禧花園等，與西北面的火炭工業區有明確分野，不過未來工廠區內有多個住宅項目發展，相信未來區貌會有頗大變化。

好像旭禾苑東南面現時就有一個工地動工中，由內房中洲控股及九鐵等持有，將建8幢樓高37層至42層高住宅，總樓面達224.5萬方呎，提供2,443個單位，建成後或將影響旭禾苑景觀。除以上兩盤外，火炭區內另外有一個公屋項目駿洋邨(4,846伙)及禾上墩街新居屋(810伙)正在發展，位置

■旭禾苑位於坳背灣街，為1幢高46層的大廈，預計明年10月底落成。



距離旭禾苑較遠，4盤合共提供8,929伙。有一點值得注意，區內尚未推出的另一個禾上墩街新居屋位置相當隔涉，距離火炭站差不多30分鐘，未來要接駁小巴來往火炭站與樓盤，與今期旭禾苑的位置有雲泥之別，有意選購火炭新居屋的市民今期不能錯過旭禾苑。

鄰近大排檔 附近有超市

雖然附近工廈居多，但工廈地舖不乏民生商舖及食肆，走到山尾街亦有大排檔，附近沙田商業中心有大型超市等等，而買艇可到銀禧花園內的銀禧街市。至於東鐵線沿線亦有不少大型商場，如沙田新城市廣場及在建中的大圍站上蓋商場等。不過，由項目走到港鐵站，或者上述的沙田商業中心等都屬露天地段，遇着天時暑熱或下雨天都會頗為辛苦。

旭禾苑屬於沙田91網內，大部分小學屬津貼學校及男女校，區內有不少知名的地區小學，最知名的有兩間呂明才小學，皆以浸信會呂明才中學為聯繫中學。區內另有兩間小學擁聯繫中學，包括沙田崇真學校及培基小學。而沙田區亦有多所英文中學，同區學生升讀英中有較大優勢，可以減輕升中壓力。



新居屋全面睇系列三

房委會今年推出的新一期6個居屋盤，有2個位於沙田區，分別為火炭旭禾苑及馬鞍山錦暉苑，為今期居屋中售價最平屋苑，介乎156萬元至348萬元。售價偏低不代表條件差，旭禾苑距離鐵路站僅3分鐘，為今批新居屋最近鐵路站地盤，至於錦暉苑則坐擁吐露港海景，兩盤可謂各具優點。今期《置業安居》跑遍兩盤實地視察，為讀者詳細分析兩個居屋的位置、周邊環境、配套等。

■圖文：記者 顏倫樂

單幢屋苑 夠平唔失禮

居屋屋苑小資料

火炭旭禾苑	屋苑	馬鞍山錦暉苑
830伙	單位	735伙
293-493方呎	面積	276-455方呎
173萬-336萬元	建議售價	156萬-348萬元
6,961元	平均呎價	7,180元
明年10月	落成時間	明年10月

■製表：記者 顏倫樂

海景盤百五萬上車



■錦暉苑距離馬鐵恒安站大概5分鐘，提供276方呎至455方呎單位。

錦暉苑位於馬鞍山恒健街，鄰近馬鞍山海濱長廊，距離馬鐵恒安站大概5分鐘，將建1座36層高住宅，日後會有綠化休憩設施及兒童遊樂場等。項目提供735個單位，單位面積由276方呎至455方呎，售價由156萬元至348萬元，為今次6個新居屋中入場費最平的屋苑，平均呎價7,180元，預計明年10月底落成。

海濱長廊駁通沙田大埔

項目最大賣點為海景，未來估計有不少單位望吐露港海景，能遠眺八仙嶺群峰。至於附近多屬休憩用地，令屋苑海景長久有保證。而步行至馬鞍山海濱長廊僅需幾分鐘，優美海景便盡入眼簾，利用單車徑及緩跑徑等，更可一直連接到沙田海濱單車徑及大埔



■錦暉苑北面有小學及書院，要注意聲浪影響。

區等。屋苑附近亦有馬鞍山遊樂場及馬鞍山運動場等，康樂設施應有盡有。

錦暉苑有不少單位望海景，但大多有西斜問題。另外，由於屋苑高度限制為主水平基準以上120米，相比南面天宇海及西北面觀瀾雅軒的80米為高，意味日後高層單位望向海景。

項目南面為休憩用地，但東面為西沙路、鐵路線等，有車聲及鐵路噪音問題，政府已安裝隔音屏障改善情況。項目北面則為馬鞍山循道衛理小學，亦要留意學校聲浪影響。

生活所需要靠附近屋苑

項目未有提供商場及街市等，居民日後要購置生活用品，可以到附近恒安邨及頌安邨內的商舖或商場，亦可以到保泰街的「We Go MALL」商場。此外，欣安邨日後擴建將有零售設施。不過，上述幾個購物地方都要走上大約5分鐘至15分鐘路程，沿路露天，於炎熱夏天及雨季等出入較為吃力。自問有氣有力的話，不妨走上20分鐘，可至大型商場新港城中心。

錦暉苑小學屬89校網，如有保良局莊啟程小學及馬鞍山聖若瑟小學等，附近亦有國際學校。中學屬於沙田區，包括明愛馬鞍山中學、浸信會呂明才中學、曾肇添中學及沙田官立中學等。



■We Go MALL商場提供一般所需。



■馬鞍山海濱海景優美。

樓市八卦陣

呂法傳

根據上次粗略解釋獨立屋風水後，相信各位讀者對村屋及獨立屋風水有了更進一步的了解，是次我們繼續深入剖析村屋及獨立屋風水。常言道背山面水，今次我們就分析一下各種「水」有緣的獨立屋風水宜忌。

相信很多朋友租樓或買樓都夢想有一片大海景，住獨立屋甚至有私人碼頭或泳池，例如西貢匡湖居，內泊大量私人遊艇，好壞如何，且看以下幾點分析：

順水而睡易漏財

1、很多人夢想有一片無敵大海景，在風景角度的確無敵，但在風水卻不然，無敵大海景如果連一個島或景也看不到，這種景無收納之力，有出無入，中看不中用，宅內人容易破敗家業。無敵大海景必須配合遠處有一些小島左右環繞才能住，各位看看香港島這個風水寶地，不正正就是有小島左右環繞護衛。

2、很多人喜歡睡於見到河海水流的位置，及把床坐向與水調到一個平行線上，但大家有沒有留意水流方向，一般正常流向是西向東及北向南，除非有其他地理因素，那到底順水還是逆水

村屋風水宜忌（二）

好？在風水立场上，當然是逆水比較好，因為可以收納財氣，即腳向來水方位，如果順水而睡者，則容易漏財，但不代表完全不好，可以漏財也證明你可以有財可漏，但健康問題則不在此列，另有他法。

3、前方明堂位置有池塘或泳池，到底是好是壞？在風水立场上明堂位置有個明堂水，聽上去好像很不錯，實際又如何？其一，此多為泳池，所以形狀比較難批評，如可以當然做成環抱形，弓位向外。另外不少人怕浪費水源，於秋冬季節抽乾水塘，那就是敗筆所在，不少舊屋苑池塘也是犯了此忌，乾塘乾塘，無端家前變了個坑洞，怎會有好結果。當然亦見有折衷之法，有人會用一塊大型藍布把泳池蓋住，象徵有水，此水當然不及真水，但環保上確是一法。

4、一些屋苑如西貢匡湖居，獨立屋附有遊艇泊位，多麼寫意，但閣下有沒有注意你已經萬箭穿心？如果在現場來看，只會感受到風和日麗，但我們只要打開網上地圖一看，原來部分獨立屋已經被數十條船頭所指，如萬箭穿心，惡劣之極，宅內人易病或產生不明症狀。靠水的村屋及獨立屋風水看似好實質易敗，宜多參詳之。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓

近月樓價呈V型反彈，地產代理形容現時的樓市是「賣一單，少一單」，連帶最近我們亦收到不少轉按查詢。不過仍有不少人認為，自去年香港加息後，轉按似乎沒有什麼着數。其實無論你的按揭計劃是兩年前，還是十年前承造的，轉按仍然是利多於弊，就讓我們用例子說明：

現金回贈減省供樓成本

舉例十二年前置業的徐先生，當時徐先生的按揭計劃非常優惠，全期只需要H+0.7%，上限P-3%，與現時市面上最抵的按揭計劃比較，即H+1.23%，上限P-3%來說，睇眼看似現時轉按沒有什麼着數。首先，P即是最優惠利率，而P是浮動的，由於兩者的上限是一樣，因此轉按前後並沒有差別。

另一方面，H即是一個月銀行同業拆息，亦稱為HIBOR，十年前H+0.7%比現在H+1.23%的息率的确更低。但

話雖如此，以4月3日的HIBOR為1.69%作計算，即使徐先生沒有轉按，實際利率已經是2.375%，與現時按揭計劃的封頂息率相同。更重要的是，現時轉按的現金回贈達到歷史新高，最高可達到2.1%，即假設貸款額500萬元即可獲得10.5萬元的現金。

除此之外，當年按揭計劃沒有附設高息存款掛鈎戶口，此類戶口的作用是只要存放積蓄於銀行的活期戶口中，即可享有等同按揭貸款利率的利息，上限為貸款額的50%至60%，變相可幫助業主節省至少一半的利息支出。

再舉另一個例子，是兩年前置業的黃先生，當年黃先生選用市面上最抵的按揭計劃，全期為H+1.4%，上限為P-3.1%。對比現時最抵的按揭計劃，雖然H+1.23%比H+1.4%優惠，不過當時的封頂息率卻比現時的低0.1%，這個情況又應否轉按呢？答案是轉按仍有好處。雖然兩年前已有部分銀行設有高息存款掛鈎戶口，不過

如繼續選用H+1.4%的按揭計劃，HIBOR要回落至0.875%以下才不需以封頂息率供款，相信短期內HIBOR回落至一厘以下水平的機會較微。

而同樣地，2.1%的現金回贈足以抵消多年的利息開支。假設黃先生的貸款額尚餘500萬元，年期尚餘20年，假設全期以封頂息率2.375厘供款，轉按後全期利息開支增加了57,891元，不過現金回贈卻達到10.5萬元，即扣除全期利息開支後，仍賺47,109元。

轉按助靈活自主理財

因此，可見轉按的最大誘因是豐厚的現金回贈。而大部分銀行按揭計劃的罰息期為兩年，業主可把握機會，每兩年便可轉按一次。最後，轉按還有一個好處，就是可更改其按揭計劃，例如加按套現、減少貸款額、變更按揭年期、甚至是除名等，令業主更靈活自主進行財務管理。