

走過高山低谷 申請數字再破頂

房委會於1978年推出首批居屋發售，至今已41年，其間香港幾經起落，今年居屋申請數字更去到高峰，4,871個居屋單位收到破紀錄的30萬份申請表（包括綠白表），超額認購約60倍，意味約61人爭一單位。以為居屋那些年一直都受歡迎？少年太年輕了，翻查記錄，2002年經濟不景時，居屋並不搶手，當年2個人爭1個單位，而且最後更賣剩近一半單位。讓我們一起時光倒流，回顧41年來不同的「居屋之最」。

■香港文匯報記者 顏倫樂

歷年最多申請：30萬份

1997年亞洲金融風暴後，股樓大跌。政府當年為恢復市民對樓市的信心，連帶居屋推出的數目亦逐年下降，1997/98年度推出的居屋有3.1萬個，之後幾年分別為12,427個、14,510個、10,293個、6,307個，至2002/2003年度更進一步下調至2,451個，同年港府推出「孫九招」，宣佈無限期擱置居屋計劃，即不會再興建新的居屋及住宅發售計劃居屋。因此，2003年至2011年期間，政府停建居屋，直至2014年12月房委會才重推新居屋接受申請。資料顯示，2002年8月出售居屋第24期甲，亦即當年停售居屋前的最後一期，2,451個單位才收到5,117份申請表，平均2個人爭一個單位，最後只售出五成半（即1,361個單位）。

今年居屋申請數字更去到高峰，4,871個居屋單位收到破紀錄的30萬份申請表（包括綠白表），超額認購約60倍。



港府2002年推出「孫九招」。

回顧居屋

7宗之最

單位數量最多屋苑：麗晶花園

麗晶花園號稱全港最大型居屋，究竟規模有幾大？根據資料，項目由22座樓宇組成，樓高32至34層，提供5,904個單位，大概為太古城（12,698伙）的一半。屋苑更設一個獨立商場及停車場，樓高10層，最低3層閣下為購物中心，樓上各層則為大型停車場。購物中心總面積75,348方呎，屋苑還設有網球場、籃球場、泳池、幼稚園、超市等。

資料顯示，麗晶花園屬於私人參建的居屋，坐落於九龍灣，由瑞安興建，1985年4月落成。單位實用面積介乎407方呎至540方呎，分兩廳兩房及兩廳三房式間格。據中原地產資料，屋苑現時最新平均呎價13,410元。



麗晶花園

單位數量最少屋苑：坪麗苑



坪麗苑是坪洲島上唯一的居屋。

歷來供應最少單位的居屋為坪麗苑，這個位於坪洲的居屋，以罕見的鄉郊和諧式設計，只得148個單位，樓高5層，地下層亦設有單位，實用面積由421方呎至642方呎不等，為島上唯一的居屋，項目於1996年落成。

由於項目位於離島，樓價比市區居屋平一大截，1994年首次發售時平均建築呎價約900元，售價介乎約52萬至88萬元不等。

最貴居屋王：富榮花園

最貴已補地價的居屋王為旺角富榮花園。2018年7月，屋苑17座中層A室於自由市場以1,065萬元（已補地價）成交，單位實用面積592方呎，屬3房間隔，呎價17,990元，成為全港首間千萬居屋。據了解，原業主於1998年11月以約182萬元購入單位，當時單位未補地價，持貨20年，相信獲利甚豐。

富榮花園屬私人參建居屋，由其土

集團興建，於1998年落成。項目之所以能稱王，在於其鄰近地鐵奧運站的優越地理位置，同時屋苑規模相當大，由18座20至23層高物業組成，單位總數3,908伙，而且項目配套完善，屋苑有商家舖，亦有足球場、籃球場、網球場、羽毛球場、排球場、桌球室、遊樂場、健身設備等，所以樓價亦比其他居屋貴。



參建居屋。富榮花園屬私人

最貴綠表居屋王：東旭苑

最貴未補地價的居屋王屬筲箕灣東旭苑，屋苑於2001年落成，由房委會發展，建有5座40層高大廈，間格劃一為三房兩廳連主人套房設計，全部實用面積650方呎。東旭苑與鄰近的東濤苑均為香港島以至全港綠表市場售價最高的屋苑之一。2018年5月，東旭苑高層一個650方呎單位，未補地價以893萬元成交，呎價13,738元，創全港綠表居屋新高紀錄。



東旭苑

呎價最貴居屋：冠熹苑



位處名校網的冠熹苑是市場的搶手貨。

何文田冠熹苑位處名校網，屋苑單位亦成為市場搶手貨，造就屋苑呎價不斷攀升。屋苑去年中有單位以實用呎價19,905元成交，成為全港呎價計的居屋王。該破頂單位為高層10室，實用面積僅211方呎，面積迷你，價錢卻並不便宜，去年於自由市場以已補地價420萬元易手。

冠熹苑2000年落成，旁邊為正接受申請的冠德苑。項目由1幢樓高40層大廈組成，提供796個單位，實用面積由211方呎至601方呎不等。

間隔最特別：順緻苑

順緻苑由6幢物業組成，提供1,539個單位，間隔成為屋苑最大賣點，全部單位無窗台，實用率高達84%，標準單位建築面積約527方呎至777方呎，間隔為1房至3房。項目更設複式戶，是至今唯一設複式戶的居屋設計，建築面積約765方呎及838方呎，位於部分座數頂層位置，共有24伙。目前屋苑平均呎價約10,132元。

資料指，複式戶上層是閣樓，面積僅約200方呎，設有通風窗，由於大廈升降機只到15樓，要前往複式單位需步行上一層樓梯。順緻苑為首批開售居屋，位於觀塘四順順緻街，在1979年12月至1980年6月分階段落成入伙，樓齡已經約40年。有別於一般居屋，順緻苑所有單位均不用補地價，可以在公開市場自由轉讓，與私樓無異。



順緻苑的單位間隔是其最大賣點。

樓市八卦陣



柏天心

淺談今年新居屋風水(一)

政府今年推出6個新居屋屋苑，合共4,871個單位，分別位於何文田、荃灣、將軍澳、深水埗、馬鞍山及火炭。究竟風水上來看，要如何選擇這些屋苑呢？今期專欄會先分析一下位於沙田的兩個居屋屋盤，包括馬鞍山錦暉苑和火炭旭禾苑。

錦暉苑位置屬中上格

錦暉苑位置相當不錯，鄰近馬鐵恒安站，未來沙中線全面開通後，可由馬鐵出大圍再過中環，往返市區的交通變得四通八達，將會改變馬鞍山以往偏遠的感覺。一個交通暢順的地方有助帶動人流和財富。此外，屋苑部分單位更望向吐露港海景，玄學上水為財，入住屋苑可望累積財富。由外圍環境及地理優勢來看，項目都屬於中上格局。

樓盤有一邊望海，不過另一邊則毗鄰鐵路及馬路，有噪音問題，會令人心神不得安寧。但這個問題於不少新屋苑都存在，尤其鄰近鐵路或位於鐵路兩側的屋苑。建議有條件的話，盡量選擇更高樓層的單位，最理想有20層以上，已可化解煞氣。如果單位在20樓以下，則可以種植水養植物化煞，有助改善人的心境及空氣質素。

有一點要留意，以客廳窗戶計算，屋苑如果坐向東南當然最理想，但今次錦暉苑不少海景戶有西斜問題，住

戶一定要做好遮陽。如果住低層海景戶，更要留意海面反射陽光問題，雖然水光靚艷，但卻會造成光煞，令人心神不得安定。

旭禾苑或需面對土煞

至於火炭旭禾苑鄰近火炭站，同樣會受惠於將來沙中線開通帶動人流財運。但項目相比錦暉苑來說，環境較為遜色，因為其位置在工業區內，景觀、空氣及噪音都有影響。不過物業將來樓高46層，如果有幸能選擇高於旁邊工廈的樓層，則工業區的影響性會降低，建議亦是選擇20層以上。

而項目旁邊有私人項目興建，未來住戶或要面對土煞及噪音等，不利於身體健康。但根據資料，旭禾苑預計2020年10月落成，而旁邊住宅項目則預計2023年分階段落成，兩者落成時間相差3年，估計用戶受影響時間不會太長，化解方法可以種植物淨化空氣，以及用空氣清新機等。

值得注意的是，項目旁邊有一條火炭渠，屬於城門河的支流，要留意這類河流並非長年有水，亦可能會有臭味、蚊蟲等問題，因此樓層不宜選太低。此外，河道形狀筆直，兼毗鄰旭禾苑，玄學上稱為「割腳水」，易財來財去，聚財能力不強，與望海景的意義並不同。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉國園



美國若減息 香港跟減嗎？

當上半年美國加息預期仍然言之鑿鑿之際，迅雷不及掩耳，市場短時間內180度改變預測，由加息預期轉為減息。主因是預料美國經濟將進一步放緩，近月債息更出現倒掛，顯示金融市場對美國長遠的經濟環境呈悲觀預測。事實上，5月非農新增職位遜預期，製造業PMI亦回落至2016年10月後新低，此等經濟數據強化了美國的減息憧憬。

市場預期，美聯儲有可能於年內減息兩至三次，最快更有可能下月便實行減息，減息機率更達到七成以上。對於先後有印度、澳洲、新西蘭、馬來西亞、菲律賓央行已落實減息，韓國、日本、歐洲以至中國央行亦可能跟隨，香港會否加入這個減息潮，成為港人特別是置業人士最關注的議題。

若香港減息四分之一厘，以

100萬元貸款額計算，供款30年，每月可節省利息開支128元或3.3%；若減息八分之一厘，每月的利息開支則減少64元或1.6%，對供樓人士來說可謂一大喜訊。在借貸成本低企及土地供應持續不足的情況下，減息相信有助刺激樓價向上。

回顧早兩次美國的減息周期，分別於2001年1月及2006年9月啟動，當時香港減息的步伐大致與美國一致。不過是次由2015年開始的美國加息周期下，美聯儲已加息9次，合共加2.25厘，相反香港只加了一次，幅度更只有八分之一厘，究竟香港還有沒有條件跟減呢？

港銀減息空間有限

低息環境造就了樓市及借貸市場的興旺，但與此同時，自港美息差不斷拉闊，香港走資的問題

亦應運而生。銀行體系結餘由美國加息周期啟動前近4,000億元，不斷減少至現時約543億元，即整個美國加息周期已流出資金達3,371億元。若美國減息，的確有助港美息差收窄，不過筆者認為，由於香港過去只輕微加息八分之一厘，減息空間亦非常有限，短期內跟減的機會較小。

另一方面，銀行提供的按揭利率已處於非常低的水平，優惠亦非常豐厚，變相銀行的邊際利潤很微。加上近日一個月銀行同業拆息（Hibor）達到兩厘半以上，已超越2008年10月高位，創十年新高。若銀行再減息將造成資金成本壓力上升。因此，料現時經濟不穩的情況下，除非美國減息兩次或以上，或再次推行量化寬鬆（QE），否則香港銀行減息的機會較低。