

東涌臨海新居屋 綠化處處沙塵滾滾

東涌第54區項目屬唯一在2021至2022年發售的新居屋項目。



樓價難跌，手上資金量小的市民要由「無殼」變「有殼」，唯有指望公營房屋。房委會去年曾預告今年推售1.2萬個資助出售房屋，包括居屋及綠置居等，消息指當中居屋佔了7,000伙。按居屋落成進度，估計3個分別位於粉嶺、火炭及東涌的居屋項目較大機會於今年緊接推出，當中以東涌第54區居屋項目規模最大。翻查資料，這個臨海而建的居屋，望海景觀一流，但交通則一般，記者實測距離港鐵站要15分鐘步距，東北面更有大型擴展計劃，入住要面對塵土飛揚的環境，定價相信相當平，成為項目最大賣點。

文：香港文匯報記者 黎梓田、顏倫樂
圖：香港文匯報記者 黎梓田



東涌擴展計劃的填海工程正進行得如火如荼。資料圖片



據政府文件顯示，東涌54區居屋項目由6座大樓組成，樓宇高度不超過31層，提供約3,300個單位。另預留約1.6萬方呎作零售設施，亦會設幼稚園。項目預計人口達10,164人，休憩用地按人口比例計算，多達約11萬方呎，設施包括綠化空間、籃球場及羽毛球場等，而兒童休憩用地亦有約8,751方呎。項目預計於2021至2022年度內落成。

項目位於東涌東沿海一帶，為一大賣點，細心一看，實際望到海景的單位可能只得小部分，因為項目東面及南面都屬私樓群，包括半新盤東環、昇薈，以及樓齡較長的映灣園等，而西面為新酒店「東涌喜來登酒店」，將於今年暑期開幕，料部分向單位景觀將望向酒店玻璃幕牆。而東北面則望到未來東涌擴展區地盤，唯一望到海景的主要為北面及西北方向，景觀包括赤鱗角機場及人工島，估計將來政府定價上亦會有所反映。

離港鐵站需15分鐘步距

雖然有景觀及休憩設施，但交通問題則成為項目最大考慮點。記者當日走訪該地盤，一字記之曰：遠。實測由東涌港鐵站走到項目所在位置，步距足足要15分鐘，需穿過藍天海岸及海堤灣畔之間的通道，前半段有有蓋天橋，後半段路程基本上全無遮擋，較為不便。項目附近亦有巴士站，如果不想走這段路，亦可乘搭巴士「駁腳」。



東涌喜來登酒店興建在鄰近的第53區，將於今年暑期開幕。

項目附近零售設施不多，日常用品及飲食需依靠附近私人屋苑商店和食肆，如前往最近的迎東邨街市，需留意經過一段無遮擋的大直路，如天氣惡劣的話，對居民來說相當不便。附近大型商場主要為鐵路站附近之東薈城，為香港知名「OUTLET」，去年東薈城商場2期亦已分階段開幕，為旅客及居民提供更多購物選擇。

事實上，東涌一帶並非首次有居屋推出，2018年曾推出裕泰苑，但因為地理位置稍遜，鄰近逸東邨，遠離東涌市中心，當年七折下呎價只需6,698元，售價為159萬至428萬元，可謂非常低。以售價最便宜的單位計算，綠表準買家當時只須支付7.95萬元首期即可上車。但今次項目望海景，距離市中心又相對近一些，售價料會較高，但估計仍然相當吸引。

東北兩面將積極填海

東涌區對於市區人來說相對偏遠，但未來多項基建起動，成為該區發展潛力之一，近年亦吸引不少外區客進駐。最為人所知的基建發展，要數到《東涌擴展區填海計劃》，預計東涌新市鎮東面填海130公頃，額外提供逾4萬伙單位，而填海地正好就是東涌第54區之北面及東北面，而將興建資助房屋的99區及100區亦位於新填海地。

由於填海計劃正在進行中，故可預見第54區周邊將來勢必沙塵滾滾，而填海完畢後，該區現時東北面的海景亦會受到影響，揀樓時不可不察。迎東邨附近的位置，亦已預留土地作為新設的港鐵東涌站，有一定發展潛力。不過，第54區剛好位於港鐵東涌站及未來東涌東站之「中間點」，位置相當尷尬。

雖然位置上略有減分，不過項目位處新發展區，附近有足夠的休憩設施及綠化空間。根據房署文件，項目新建住宅樓宇之間會保持合適間距，引進通風系統，並進行微氣候研究，進一步改善地面空氣流通及確保周邊環境良好。

東涌一帶並非首次有居屋推出，2018年曾推出裕泰苑，但因為地理位置稍遜，鄰近逸東邨，遠離東涌市中心，當年七折下呎價只需6,698元，售價為159萬至428萬元，可謂非常低。以售價最便宜的單位計算，綠表準買家當時只須支付7.95萬元首期即可上車。但今次項目望海景，距離市中心又相對近一些，售價料會較高，但估計仍然相當吸引。



東涌第54區位置遠離市中心，居民需於轉車站乘搭巴士「駁腳」。



東薈城為區內重要的購買點。



東涌54區居屋項目鄰近迎禧路單車徑，沿途綠化工程完善。



迎東邨街市及商店為附近居民提供民生所需。



由東涌站行至新居屋項目約需15分鐘。



主打上車客 呎價料約6300元



映灣園平均呎價僅10,735元，吸引不少買家低吸。

要了解新居屋項目的吸引力與售價，同區二手市況也是一個參考指標。中原地產陳偉業表示，區內屋苑主打上車客源，4月成交非常旺，截至4月28日東涌區私人屋苑錄得97宗成交，已超過3月全月的89宗。指標屋苑如映灣園平均呎價僅10,735元，逆市下亦吸引不少買家低吸。如果以59折去計算，新居屋呎價料在6,300元左右。

雖然申請期正值修例風波爆發，但仍無阻市民置業意慾，最後仍截收30.2萬份申請，超額認購逾60倍，破歷年紀錄。房委會於日前(5月12日)表示，長沙灣凱德苑單位位和所有貨尾單位已經全部售罄，較早前何文田冠德苑也已售罄。根據資料，今期居屋自去年12月9日起開始揀樓，截至今年5月12日共有個3,789單位成交，當中綠表1,739個及白表2,050個，已售單位佔推售居屋單位約77.8%。

樓市八卦陣

呂法傳

陰盛陽衰要化解

我們中國人傳統講求陰陽平衡，要像太極圖一樣，是一種完美態，但世事當然偏偏不是完美，今次我們講一講「陰盛陽衰」，即陰性面過強，導致家居陰陽失去平衡，產生出各種負面影響，又要如何解決？

家居陰陽失衡例子

- 1) 屋內長期採不到陽光或只有微弱光線；
- 2) 宅大人少，如一個人住一間大屋，甚至一人住三層式村屋；
- 3) 凶宅，屋內發生過命案或兇案；
- 4) 屋內大部分範圍作為倉庫，長期存放大量不會移動的雜物，堵塞通道；
- 5) 長期無人住宿之住宅；
- 6) 偏僻獨立屋，四周並無鄰居。

如何破解負面磁場

以上幾種例子都有機會導致屋中人孤寡、懶散、遲滯、無嗣、觸及靈界等等負面影響，所以必須想方法破解，歷年來有很多人嘗試過各種方法去破解，例如用鏡反射陽光入屋，或利用太陽

燈照室內等，但不是種種成功，以下就介紹幾種在嘗試經驗中得到成功的方法給各位讀者：

- 1) 聚會，建議邀請一些朋友到家中作客玩樂，破解家中陰盛陽衰的磁場，另外凶宅或長期無人住宿之住宅在剛遷入時更加應該多辦幾次活動邀請多一些朋友入屋，這樣便可以輕易破解原來的負面磁場；
 - 2) 養寵物，由於宅大人少等問題，建議家中增養寵物，以加強正面能量，比較有效果當然首選是貓狗狗，千萬不要飼養蜈蚣蜘蛛蛇，否則陰性磁場更大；
 - 3) 動像擺設，於每年流年吉方如財位上，放置長期擺動的擺設，用動像去增強家中陽性力量；
 - 4) 淨化，請師傅到家中淨宅出煞，或自己用海鹽淨化室內空間（每個房間放置一碗海鹽於窗台，約一個月可清走，之後可以定期重複再做），但不要長期放置鹽燈此類擺設，會長期釋出大量水屬性能量，影響家中五行。
- 好好利用以上方法，祝大家成功踢走陰盛陽衰，好運連連。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

安老按揭為長者未雨綢繆

退休保障一直是備受爭議的社會議題，面對龐大的銀髮人口，即使政府推出相應政策應對，包括政府津貼（如長者生活津貼、傷殘津貼及綜援）以及強制性供款（如強積金、職業退休及公務員退休金計劃），但有關政策亦未必能足夠應付他們的退休開支。自2011年起，香港按揭保險公司推出安老按揭計劃（安老按揭），提供一項可得到穩定收入的方案給擁有自住物業的人士，好讓他們在退休後的經濟預算更輕鬆，並提升生活質素。

安老按揭是讓借入人將擁有的住宅物業作為抵押品，向指定銀行定期提取貸款，所抵押之物業必須為香港住宅物業、樓齡為50年或以下，由借入人個人名義或由借入人與另外最多兩名借入人以聯權共有形式持有，無任何轉售限制以及沒有出租。此外，借入人申請時亦需

符合指定條件，包括年齡為55歲或以上，持有香港身份證，沒有破產或涉及破產呈請或債務重組等等。

醫療及維修可一筆過提取

按揭產品方面，借入人可按物業的估值，選擇於固定年內（分別為10年、15年及20年）或終身每月提取定期金額（年金），選擇之年期越短，每月年金金額越高。如借入人有指定需要（如支付醫療開支或家居維修），亦可提取一筆過過款。

安老按揭除可讓借入人有穩定收入，提取按揭貸款後又可繼續居住所抵押之物業，安享晚年。在特定情況下更可申請將物業出租，租金收入可用作醫療護理費用等用途。此外，借入人一般可終身毋須還款。如借入人想贖回該物業，只要全數還清按揭貸款便可，並且毋須

仍需自付地租差餉管理費

雖然安老按揭是其中一項吸引的退休方案，但借入人亦需留意，申請時需計算利息、按揭保費、輔導費、法律費及手續費等額外支出。此外，借入人仍需繼續負責支付抵押物業之地租、差餉及管理費等。申請安老按揭時，物業的估值會影響每月年金以及一筆過貸款的上限，現時樓價相對仍處於高企，事前亦可先尋找銀行或專業公司作諮詢及協助。