

鑽石山啟翔苑位置圖



新一期居屋下周四(10日)起開始接受申請,直至下月7日,將推售4個全新屋苑,合共7,047個單位,其中包括今期介紹的樓王鑽石山啟翔苑。新居屋將安排於明年1月攪珠,暫訂同年6月揀樓。

呎價勢創復售居屋新高

今次介紹的鑽石山啟翔苑,地盤前身為大磡村,也位於「鑽石山綜合發展區」內,是今期居屋之中地段交通最方便、唯一坐落市區的居屋項目,由兩幢住宅大廈組成,分別是A座啟悅閣及B座啟悅閣,涉及940個單位,單位面積294至501方呎,以63折定價出售,售價介乎229萬元至513萬元,平均實用呎價約9,365元,比起2019年居屋樓王何文田冠德苑的8,551元還要高,創下2014年復售居屋以來的新高。

此外,「鑽石山綜合發展區」還會在地盤的西面興建五座公屋單位,提供3,130個單位,當中公屋第五座會跟啟翔苑A座「對望」,中間預留了一條空氣通道。

至於啟翔苑兩座住宅大廈的「擺位」都集中在整個綜合項目發展區東面,並且平排興建,因此有部分單位會對望,或者望向地盤西側的公屋,向東之單位則會望孔廟、公共交通匯處,以至遠眺彩虹及斧山。項目預計落成日期為2023年5月,樓花期長達2至3年,成為今期居屋項目之中最長的居屋,相信「等到頭都長」。

關注噪音空氣質素問題

地段作為該樓盤最大賣點,交通優勢當然不在話下,除了毗鄰龍翔道及四美街等主要交通車道之外,更坐落於港鐵鑽石山站上蓋,位於東九龍的核心位置,未來接駁沙中線,坐擁雙鐵路優勢,前往港島及九龍其他地區亦相當方便。

該項目位於發展成熟的東九龍市區,周邊配套亦相當齊全,對出的四美街有大型車站和小巴士站,例如距離十分鐘步程的大型商場荷里活廣場,各式店舖及食肆雲集,其中荷里活廣場更包括大型超市及Food Court,為區內居民提供較實惠的選擇,附近也有公共體育館和大有街街市,由康體活動至買餸煮飯,都能滿足住戶所需。

雖然交通及日常配套如此優越,不過住宅位於市區的缺點亦相應放大,例如樓盤對出的四美街便有多間車房及汽車美容中心,加上大量車輛及巴士進出,不論是觀感或空氣質素都定必受到影響,而且樓盤位於龍翔道及四美街中間,兩邊的汽車產生噪音可想而知。



■屋苑位於鑽石山站上蓋,未來接駁沙中線,坐擁雙鐵路優勢,出入相當方便。

享雙鐵路優勢 周邊配套齊全

2020新居屋系列

疫情反覆,原定7月底接受申請、涉逾7,000伙的新一期居屋,因疫情影響需押後,最新安排下周四(10日)開始接受申請。本報將一連兩期介紹今期居屋中最熱門的兩個項目,首先最受歡迎的一定是鑽石山的「樓王」啟翔苑,涉近1,000伙單位,是近年少見的「雙鐵路」居屋項目,條件近乎「無得輸」,惟市區樓的問題相應被放大,其空氣質素以及噪音問題令人關注,而平均呎價高達9,365元,為復售居屋以來新高。

圖/文:香港文匯報記者 黎梓田



■鑽石山啟翔苑涉近1,000伙單位,是近年少見的「雙鐵路」居屋項目,條件近乎「無得輸」。

啟翔苑挑戰新居屋樓王

文娛宗教設施陸續有來



▲荷里活廣場內設有超市及Food Court,滿足居民日常生活所需。

▲除了大型商場外,區內亦規劃興建活水公園及文化園景大道等設施。

根據規劃文件,日後區內將興建活水公園及文化園景大道,料在2023年至2024年分階段完工。而活水公園日後將會興建池塘、模擬天然河道水景等,當中會重置三座歷史建築物,包括二級歷史建築的機槍堡、三級歷史建築的前皇家空軍飛機庫及已故影星喬宏舊居石寓,同時亦有多用途活動室及兒童遊樂場。

至於文化園景大道則與啟翔苑較近,該項目工程會興建蓬棚、長橋、綠化園景休憩空間等,啟翔苑旁亦計劃興建宗教設施。值得注意的是,在樓盤毗鄰的香港聖公會護老院,日後會加建一條行人架空天橋,居屋無需再行經彩虹道及蒲崗村道行人通道,便可以直達前往啟翔苑。

區內工廠將轉型商貿區

此外,由於九龍東CBD效應,加上政府的活化工廈2.0推動,啟翔苑對出的一大片工廠區將會成為未來的發展重點之一。隨着區內收購重建活動進一步加快,該區亦逐漸轉型成商貿區。

根據規劃署《2014年全港工業用地地區研究》顯示,新蒲崗區工業用地約118萬方呎,共有61幢工廠,其中50幢樓齡高於30年。目前區內有7個發展項目,合共提供近150萬方呎樓面供應,部分原本屬於工廠活化發展,但在政府放寬工廠重建可獲得額外20%樓面的情況下,轉為以收購重建為主。

另外,樓盤以南的公共交通匯處,日後會重置在啟翔苑以西,即毗鄰孔廟旁的用地,現有交匯處搬走後,騰空地會興建八層高的社福設施。面對未來一系列發展及重建轉型,啟翔苑很有可能面對長期的建築噪音及空氣污染等問題,有意購入的人士需加倍留意。

毗鄰采頤花園造價貴三成

至於該項目最接近的居屋屋苑為采頤花園,同樣鄰近公共交通匯處及港鐵站。世紀21富山地產劉倩彤表示,采頤花園所有放盤均為居二市場放盤,屋苑居二平均呎價約1.2萬元,較新居屋的平均實用呎價接近三成。

劉倩彤透露,該行新近錄得新蒲崗居屋采頤花園成交,單位為5座高層F室,實用面積588方呎,改2房2廳

間隔,坐向西南,單位原開價760萬元,減價37萬元或4.9%,最終以723萬元(居二市場價)易手,實用呎價12,296元。

劉倩彤稱,目前采頤花園呎價與今年初相若,沒有太大變幅。她透露,采頤花園現有約30間居二放盤,2房入場由580萬元起,至於3房入場則由650萬元起。



■采頤花園所有放盤均為居二市場放盤,屋苑居二平均呎價約1.2萬元。資料圖片

樓市八卦陣

呂法傳

重置風水物品增運(三)

上兩篇重置文章,教大家如何重置流年吉星方位風水物品來增運,本篇將會繼續教大家如何重新布置流年凶星方位。

方法重溫:於春夏秋冬四季重置,由於四季本身之五行力量不一樣,所以對各種風水物之五行力量亦會有增減,放對了時候就能合乎天時和地利,相得益彰。

二黑病星飛至正南方,病星屬土,這個方位容易令人產生疾病,如果落在家中大門或睡房等長期坐臥位置上,必須化解。宜在此放置開口金屬花瓶或葫蘆,把病氣洩到其中,針對金屬性風水物品的重置,宜在農曆七、八或九月重置,可加強化解效果。

三碧是非星在正北方,是非星屬木,可以用紅色或紫色之火屬性物品化解其力量,如紅色燈飾或電子產品。針對火屬性風水物品的重置,四季中夏天五行屬火,大家只要在農曆四、五或六月重置,可增強化解效果。由於現在已經是農曆七

月,夏天已過,如果是年小人依然嚴重,則可改為放置一小型銅刀在是非位上,以金制木,針對金屬性來重置,即可以在農曆七、八或九月重置,增強制小人之效果。

五黃凶星宜靜不宜動

五黃凶星在正東方,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。此方位宜靜不宜動,凡會動之物品皆不宜置於此方位上,宜放置銅器或銅錢化解,針對金屬性風水物品的重置,宜在農曆七、八或九月重置,即可加強化解效果。

根據上述指引,各位只要根據四季之五行屬性來重置風水物,就能得到更佳效果,但注意不能在四絕或四立日放置。因為這段時候,四季中五行正在交換,五行未完全確定,會影響效果準確性,四絕或四立日可於通勝內查找。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

車位按揭與住宅按揭大不同

香港土地供應短缺,港人除了置業難,車位亦都一樣難求。車位長期供應不足,皆因本港汽車的增長量持續上升,但是車位與車輛數目的比例卻一直遞減,部分地區的車位短缺更為嚴重。

根據土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心數據顯示,7月份整體物業註冊宗數按月回落8.2%,但當中純車位的宗數卻按月上漲近四成,並且為今年最高位。今年7月份更出現住宅車位以660萬元天價易手,刷新住宅車位成交新高紀錄。

車位最多可借五成按揭

最近金管局放寬非住宅物業按揭貸款的通用按揭成數上限上調一成,非

住宅物業中,獨立車位的入場費相對較低以及較易管理,加上現時個別地區或屋苑的車位短缺,有價有市,相信有關措施能吸引部分用家及投資者入市。

而承造按揭方面,無論在按揭成數、息率以及還款年期,獨立車位與住宅物業均有不同之處。假設獨立車位買家主要收入來自香港及申請按揭時沒有就其他按揭物業作出借貸或擔保,按揭成數最多可借五成,還款年期最長為15年,按揭息率方面,現時新造車位普遍介乎於P-2.65%至P-2.7%之間(P=5.25%)。供款與入息比率上限為40%,在壓力測試下的上限為50%。如買家本身已申請或擔保其他按揭物業,在購買車位並申請按揭時,

按揭成數、供款與入息比率上限,以及在壓力測試下的上限均要下降一成。

個別銀行受理車位按揭

如一併購買物業,買家可向銀行申請一筆貸款,屆時買家便可以住宅物業形式申請按揭,還款期最長可承做30年,如物業與車位總價值1,000萬元或以下,更可選用新按揭計劃申請高成數按揭。但買家要注意的是,若果日後打算將車位獨立賣出,一般須先進行分手手續,以及還清物業連車位的貸款。

最後,不是每間銀行都會受理獨立車位的按揭申請,如有需要,建議買家可先向銀行或專業中介公司了解相關按揭資訊。