

維港美景

北角驥華苑

地址：電照街9號

單位：284個，280-457平方呎

售價：248萬元-531萬元（9950元／平方呎）

座數：1座

層數：35層

入伙日期：2024年9月30日

梯伙比例：1梯8伙（共2部電梯）

屋苑設施：兒童遊樂設施、私家車和電單車泊車位

周邊配套：

- 14小學校網，區內有香港嘉諾撒學校、番禺會所華仁小學、滬江小學等名校小學
- 步行約3分鐘即可到達港鐵北角站，鄰近的英皇道和北角渡輪碼頭公共運輸交匯處亦提供眾多巴士、專線小巴和渡輪路線

揀樓攻略：

- 高層的4號至7號單位均有機會欣賞維港海景，而當中7號單位面積最大，預料可間出2房
- 「樓王」位於32樓7室，相信可望到維港景，但前面是車來人往的東區走廊，相信會較為嘈吵

即買即住

東涌裕雅苑

地址：怡東路8號

單位：3300伙，272-555平方呎

售價：130萬元-355萬元（5730元／平方呎）

座數：6座 層數：33層

入伙日期：2022年12月31日

周邊配套：

- 98小學校網，在統一派位可供選擇的學校名單中有10間
- 步行至港鐵站需時至少15分鐘，附近的迎禧路設有巴士路線

揀樓攻略：

- 唯一有三房大單位的項目，多數單位附設露台；向西北至東北中高層單位可以望海景及遠望機場。
- 屋苑年內落成，可望即買即住

沙田愉德苑

地址：安睦街29號

單位：543個，281-463平方呎

售價：174萬元-337萬元（6780元／平方呎）

座數：1座 層數：35層

入伙日期：2023年6月30日

周邊配套：

- 鄰近有京瑞廣場1期和2期，廣場內設有零售商店、餐廳及教育中心
- 91小學校網，學校總數26所；中學校網屬沙田區校網，有17所「Band 1」中學
- 步行約3分鐘到港鐵石門站，與沙田第一城只有一河之隔，當區交通及配套發展完善

揀樓攻略：

- 向西北單位可飽覽城門河沿岸景開揚景色及大涌橋路；向西南面單位，可望沙田第一城及河景。

觀塘安秀苑

地址：安愉道12號

單位：1906個，279-479平方呎

售價：153萬元-325萬元（6590元／平方呎）

座數：2座 層數：36層

入伙日期：2025年2月28日

周邊配套：

- 暫時依賴周邊的安泰邨、安達邨及寶達邨的生活配套，能基本滿足購物及餐飲所需
- 區內預留了四幅地興建三間小學及一間中學。目前屬於95小學校網
- 距離地鐵站較遠，出入靠小巴接駁；政府正在安達臣道石礦場用地內的北端興建公共運輸總站

揀樓攻略：

- 西南方中高層單位可享維港煙花景；東北方向望向石礦場山頭

最平之選

加息周期到 量力揀居屋

531萬 買海景 124萬 住啟德



新一期居屋價單出爐，中籤者下周二（15日）起分批揀樓。今期居屋有8926伙新建單位、42伙重售貨尾，以及535伙租置公屋單位，數量是復售居屋以來最多，單位遍布港九新界。今期「樓王」位於北角驥華苑高層，實用面積457平方呎，售價近531萬元，平均呎價高達1.16萬元，毗鄰豪宅更可望維港靚景。最便宜的單位位於啟德啟欣苑，僅售124.3萬元，首期只需6.2萬便可「上車」。

踏入加息周期，專家提醒準業主：置業要量力而為！

大公報記者 曾敏捷（文） 蔡文豪（圖）

下周二 開始揀樓

供應近9000伙 折扣大

今期居屋有七個新屋苑，包括近年罕見的港島海景新盤北角驥華苑，九龍區有土瓜灣冠山苑、安達臣安秀苑及啟德啟欣苑，新界區則有東涌裕雅苑、沙田愉德苑及將軍澳昭明苑。單位以市價五一折發售，是復售居屋以來最大折扣，售價約由124萬至531萬元不等。

焦點之一、北角驥華苑現已興建到十多層樓高，一梯八伙，共248伙。「樓王」位於



3207室，457平方呎售約530.95萬元，呎價達11618元，復售居屋以來最貴。單位向北，開則方正，至少可間兩房，料睡房窗戶可遠眺啟德及九龍東維港景。該屋苑約三成單位呎價破萬元，是首次有居屋項目呎價突破五位數字；但屋苑對正渣華道及東區走廊，受交通噪音影響，有單位須加

裝減音固定窗，或不能打開。土瓜灣冠山苑和東涌裕雅苑亦屬矚目新盤，其中冠山苑距離屯馬綫土瓜灣站路程僅三分鐘，鄰近高山劇場，配套成熟，更位處名校網，區內有多所傳統名校；裕雅苑上月底已獲發入伙紙，意味買家可以「即買即住」，有單位呎價低至4656元，是今期居屋最平。

▲私樓太貴，公營房屋是不少市民理想的置業選擇。

息口上升 免借盡按揭成數

專家的話

身兼房委會委員的公屋聯會總幹事招國偉認為，今期居屋折扣大，而且不少新屋苑的配套及交通便利，相信即使踏入加息周期，銷情仍會理想。但他提醒，供樓負擔會隨息率上升而增加，準業主要量力而為，

根據自身條件選擇合適及可負擔的單位，申請按揭時亦應避免借盡按揭年期及成數。

驥華苑樓王 供25年月付2.3萬

另外，房委會已批准居屋業主在最優惠利率P按以外，也可選用銀行同業折息按揭H按。

因應目前處於加息周期，H按仍位處封頂息率水平，即跟P按無異，兩者實際息率也是約2.875%。以購入驥華苑「樓王」為例，倘承造九成按揭，供款25年，月供要2.34萬元。表面上H按和P按差距不大，不過倘日後折息回落，H按採浮息制，業主或可享較低息率供款。

重售單位不乏「筍盤」 綠怡雅苑減價45萬

滄海遺珠

除七個新屋苑外，今期居屋還有42個重售單位，以及535個一五折出售的租置公屋單位。其中房協推售的27伙資助出售房屋貨尾，分別位於沙田綠怡雅苑、將軍澳翠嶺峰及屯門翠鳴

臺。其中綠怡雅苑有三個面積大過700平方呎、三房間隔的單位，其中1座28J高層單位，面積736平方呎，售573.4萬元，較2015年七折定價時的618萬元，賣平45萬元。

租置單位遍布港九新界，售價由15.9萬元至109.65萬元

不等，其中屯門山景邨數量最多，有62個；市區則數觀塘翠屏北邨數量最多，有58伙。最貴租置單位是龍逸樓3206室，544平方呎賣109.65萬元，呎價2016元；售價最平的單位則位於屯門良景邨，低層164平方呎單位賣15.9萬元。

啟德啟欣苑

地址：沐禮街6號

單位：1840個，186-448平方呎

售價：124萬元-479萬元（8530元／平方呎）

座數：2座 層數：42、43層

入伙日期：2025年3月31日

梯伙比例：A座，1梯26伙（共6部電梯）；B座，1梯20伙（共6部電梯）

屋苑設施：零售商場、兒童遊樂設施、私家車和電單車泊車位

周邊配套：

- 目前要依賴九龍城及新蒲崗的生活配套，但區內還有多項發展，例如啟德體育園及單車徑
- 屬於34小學校網及九龍城區中學校網，區內有多間傳統中小學名校，包括陳瑞祺（喇沙）小學、保良局何壽南小學、協恩中學附屬小學、喇沙書院、瑪利諾修院學校等
- 預計距離宋皇臺約5分鐘步程，如果要乘搭巴士、小巴要去到世運道或者鄰近的宋皇臺公園

揀樓攻略：

- B座高層向南單位料可俯瞰「啟德體育館」，遠眺跑馬地住宅及觀塘避風塘景色



名校林立

土瓜灣冠山苑

地址：高山道60號

單位：495個，281-447平方呎

售價：188萬元-364萬元（7680元／平方呎）

座數：1座 層數：39層

入伙日期：2024年12月31日

周邊配套：

- 5至10分鐘範圍有家維商場、紅磡商場、紅磡街市、土瓜灣街市、土瓜灣體育館等，生活配套完善
- 屬於34小學校網及九龍城區中學校網，區內有多間傳統中小學名校
- （交通）步行至土瓜灣站需時約3分鐘，樓下有小巴站來往旺角區，對面漆馬大廈亦有多條巴士及小巴車

揀樓攻略：

- 東南向單位景觀會相對較開揚一點，但鄰近漆咸道北的東九走廊，低層單位受到噪音及汽車廢氣影響較大

將軍澳昭明苑

地址：昭信路11號

單位：594個，283-461平方呎

售價：169萬元-335萬元（6920元／平方呎）

座數：1座 層數：42層

入伙日期：2024年11月30日

周邊配套：

- 附近有東港城、TKO Gateway等商場，購物及生活配套完善
- 95小學校網，較為出名的小學包括將軍澳天主教小學、天主教聖安德肋小學、將軍澳循道衛理小學等
- 步行前往港鐵坑口站需時約10分鐘，政府計劃於屋苑旁的港鐵通風樓增設過路處及行人路，路程可望縮減至5至7分鐘

揀樓攻略：

- 向東南及向南單位可享綠油油山景，景觀頗為開揚，惟單位有機會望向墳頭
- 西南方向可遠眺將軍澳運動場，打側有機會望藍塘海峽，但景觀未來或被阻