2020新居屋系列(二)

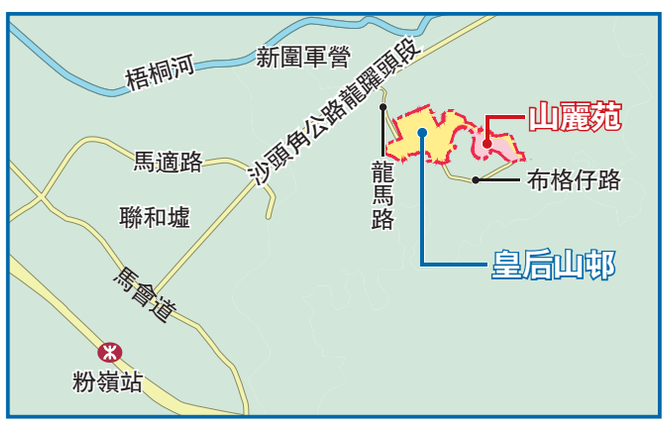
粉嶺吊腳新居屋 位置偏僻 平價搭夠

政府今年打算推出7,000個居屋單位，上回介紹完東涌居屋項目，今期《置業安居》將帶大家到訪餘下兩個居屋地盤，分別為粉嶺山麗苑和火炭彩禾苑，當中以山麗苑規模較大，提供3,222伙，彩禾苑則提供806伙。但兩盤共通點是位置都相當偏遠，記者嘗試由粉嶺站乘車進入山麗苑地盤，需時約15分鐘，而彩禾苑雖然較接近火炭站，但步行前往亦用了20分鐘，中間更要行一條大斜路，相當吃力，或減低項目吸引力。

■圖／文：香港文匯報記者 顏倫樂

■粉嶺皇后山項目極具規模，當中居屋山麗苑可提供逾三千伙。

粉嶺皇后山山麗苑位置圖



山麗苑與鄰近的公屋皇后山邨屬於同一個項目，佔地13.3公頃，規模極大。資料顯示，皇后山邨提供8,865個租住公屋單位，居屋「山麗苑」則提供3,222伙，合共單位數目多達超過1.2萬伙，可容納3.43萬人居住。其中西面的公屋部分較接近龍馬路，而居屋部分則更靠近布格仔路。據政府時間表，公屋及居屋都預計於2021年起分階段落成。

交通配套有待完善

項目位置相當隔涉，對面為新圍軍營，遠離粉嶺市中心，目前僅有兩條巴士路線及少量專線小巴途經，主要來往上水及粉嶺港鐵站。記者當日由粉嶺站出發前往項目，單是乘車都用了約15分鐘，但只到龍馬路入口，再走入居屋項目估計要再多10分鐘，而目前尚未有巴士站到達居屋所在的布格仔路。然而項目將建公共運輸總站，運輸署建議增設或延伸多條巴士線至市區，估計日後隨人口增加，交通配套應會有所改善。

項目附近現時相當荒蕪，生活配套缺乏，坐車前往最近的聯和墟街市需時5至10分鐘，估計日後居民的生活所需將主要倚賴項目本身所提供的配套設施。資料指，項目日後會有逾10萬方呎樓面的零售設施，包括商場及街市，有不少康體娛樂設施如兒童遊樂場、籃球場、羽毛球場等，另設1座7層高的社區會堂暨社區綜合設施大樓，社福設施包括綜合家庭服務中心、綜合青少年服務中心、安老院舍等，亦附設兩所小學，以及提供幼稚園。

主攻兩房景觀開揚

據目前市場資訊，山麗苑將包括6幢住宅大廈（第A至F座），分別命名為松山閣（A座）、榕山閣（B座）、杏山閣（C座）、梨山閣（D座）、楹山閣（E座）及橋山閣（F座）。6座大廈均為Y型設計，其中梨山閣23層高、楹山閣36層高、其他座數37層高，每層均設16伙單位。

項目不設可間三房單位，較大單位面積僅約400餘方呎，普遍是兩房兩廳。項目的優勢主要在景觀，由於位處鄉郊地帶，加上規模龐大，樓距較為彈性，預料日後不少單位有開揚景觀，望翠綠山景。然而，因為項目位置偏遠兼配套並不完善，加上市道不景，預料售價會是今年有機會推出的三個新界居屋盤中最平，入場費或僅需約100多萬元。

▲皇后山公營房屋項目離粉嶺站需車程約15分鐘。

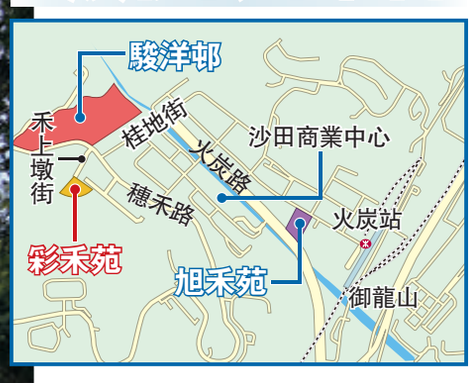
▲粉嶺聯和墟一帶有多間民生店舖及賣菜檔口。

◀項目生活配套主要依賴聯和墟街市。

■粉嶺皇后山項目極具規模，當中居屋山麗苑可提供逾三千伙。

◀單幢式設計的彩禾苑樓高41層，總共可提供806個單位。

火炭彩禾苑位置圖



火炭現樓彩禾苑
毗鄰工業區 出入要留神

■出入屋苑要行經一條大斜路，令項目吸引力下降。

另一個有機會在本財年登場的居屋項目為火炭彩禾苑，位於禾上墩街，鄰近火炭工業區及新建的公屋駿洋邨。項目預計今年內完工，記者近日到訪項目所在位置，留意到項目已拆棚幾近完工，估計日後推出時會以現樓方式發售。項目外觀主要為白色，並以少量綠色點綴，為減低西斜影響，彩禾苑坐向西面的單位，窗戶採用茶色玻璃設計。

途經大斜路 長者感吃力

屋苑交通同樣不便，距離火炭站甚遠，步行前往約要20分鐘，但相對山麗苑已算較為接近鐵路站。然而因項目地勢較高，出入要行經一條大斜路，對於老人家而言會相當吃力，令項目吸引力下降。另外，因項目與火炭站之間為火炭工業區，故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，建議駁車前往項目會較為安全。

據了解，項目附近目前有一路小巴前往沙田站，預計附近新建公屋駿洋邨入伙後的公共運輸交匯處，會有更多交通工具出入各區，由屋苑步行數分鐘即可到達駿洋邨，乘車選擇更多，出入亦將更便捷。

單幢式設計 間隔多元化

彩禾苑規模較山麗苑細得多，單幢式設計，樓高41層，每層有17至21伙，共有806個單位，提供由可間一房至三房連套房單位，當中較受歡迎的「三房兩廁」單位，每層約有3伙，總數約有120伙。

景觀方面，因彩禾苑地勢較高，向東、南方高層單位可望火炭、城門河至小瀝源、馬鞍山一帶開揚景觀，後方高層單位則望山景，但略受駿洋邨樓宇的遮擋。低層單位景觀主要是屋苑內山坡及鄰近的工業大廈，較為遜色。由於屋苑位於工業區，住戶日後需面對噪音問題。

屋苑因規模較小，僅設有園藝花園連兒童遊樂場，後方則設有露天停車場。屋苑不設其他設施，但附近的駿洋邨設有商場、街市及社福設施，可滿足居民所需。雖然項目附近工廈居多，但亦有小型商場如沙田商業中心，走到山尾街亦有大排檔。

位處91校網 知名小學多

項目的校網或許是其中一個優點，屬於沙田91校網內，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。此外，因火炭去年剛有居屋旭禾苑發售，提供830個單位，面積介乎294至463方呎，59折計售價173萬至336萬元，參考該價錢水平，因今次項目較旭禾苑偏遠得多，加上市道回落，估計售價更平，入場費或同樣只需100多萬元。

■彩禾苑位於火炭工業區內，住戶日後需面對噪音問題。

樓市八卦陣

呂法傳

人像擺設有乾坤

我們經常在市面上，見到有很多人利用各種神獸及動物作為風水布局，例如吸水大象，能起吸財化煞等各種功效，但總是有點太明顯，甚至與裝修格局格格不入，令人感覺不自然。今次筆者就介紹一下如何利用人像擺設作為風水布局，神不知鬼不覺，藏在自然當中，把風水布局做得更加舒適自然，不容易令人聯想成風水布局。

人像造型效果各異

首先，筆者之前也經常提及一些例子，例如在流年六白武曲星位置，可以放置一個威武造型人像，以利於掌權及武職人士，所以根據人像擺設的造型不同，自然會招來不同效果，亦有可能招來不良效果，必須慎重購入人像擺設。曾經有一位女性朋友利用人像擺設去招人緣桃花，布局後的確認識了很多新男性朋友，可是外形總是奇奇怪怪，後來筆者才得知這位女士用了一套雪姑七友像去招人緣桃花，難怪，布什麼來什麼，招來的就是「七友」，盡是奇形怪相，宜謹慎運用。以下簡介一下各星代表人物，方便大家布局運用：

一白貪狼星：代表中男；
二黑巨門星：代表老婦；
三碧祿存星：代表長男；
四綠文昌星：代表長女；
六白武曲星：代表老男；
七赤破軍星：代表少女；
八白左輔星：代表少男；
九紫右弼星：代表中女；

以上有八種不同性別年齡人物代表，該如何運用？教大家一個簡單方法，假設我是一個女士，我希望招一個少男桃花，代表少男的就是八白左輔星，那首先就去買一個少男擺設，然後放在當年流年飛星的八白位置上，就可以把他引化顯現出來，是不是很簡單？舉一反三，要是我是一個美容院老闆，主要客人為中年婦女或太太，便可以買一個貴婦像，放在代表中女的九紫星位置上，那就簡簡單單成功招財入門。當然這個人像布局說來簡單，其實還可以變化萬千，留待以後我們繼續詳談。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

財務信譽影響借貸(下)

信用卡是香港最廣泛使用的信貸產品，而年輕一代更是主導信用卡市場。但是年輕消費者的逾期還款率按年不斷增長，如曾拖欠還款或長期只繳付最低還款額，都會有機會影響到個人信貸評級。

除了還款記錄，信貸額使用度亦是信貸評分的其中一項因素，計算方法一般以信用卡消費額除以所有信用卡的信用額所得，如信用額為$10,000，持卡人消費了$6,000，信貸使用度則為$6,000/$10,000=60%。信貸額使用度愈高，愈會影響到信貸評分。

避免同時申請多張信用卡

此外，不少人會誤以為不申請信用卡就可得到良好的信貸紀錄，但在缺乏信貸紀錄的情況下，銀行或財務機構無法評估申請人的還款習慣及能力，有可能影響到申請人的信貸申請，或批不到較優惠的利率。

近年不少準婚人士會在婚前申請多張信用卡，以用作婚禮開支以及賺取積分等優惠。發卡機構在審批信用卡申請時，一般會查閱申請人的信貸報告，而短時間內多間機構查閱同一個人的信貸報告，申請人可能會被視為財務狀況出現問題，從而影響信貸評級。所以建議申請卡與卡時，要先預留足夠時間，避免同一時間申請多張信用卡。

網上消費需注意賬戶安全

現今社會網上消費越見普及，而大多數人都以信用卡付款，但個人資料不幸外洩及被不法之徒盜用，就會招致各種麻煩。如買樓申請按揭時，才發現身份曾經被盜用去借貸，以至出現遲還款的紀錄，有關紀錄會影響到借貸人的信貸評分，而要回復評分需時，最終使申請貸款時更為困難。因此使用個人資料時必須時刻保持警覺，減低個人資料被盜的風險，包括小心選擇網絡、賬戶設定安全性高的密碼，並要定時更改。網上付款前，應使用安全和合法的網絡連結，並且查看瀏覽器是否顯示安全鎖標示，以確保網站符合安全標準。此外，在使用手機和流動應用程式進行網購時，也要先確保自己的手機網路是安全的，並且避免使用公共網絡，以防黑客盜取個人資料。

現時市面上有關於信貸報告的查閱服務，用家可主動地監察個人的信貸狀況，以便了解及保持良好的信貸評分，防患於未然。如信貸報告上有異常變動時，便可即時了解是否出現不準確或有問題的資料，以防止個人資料進一步被盜用。此外，香港金融管理局亦會定期於官方網頁發放有關銀行的偽冒電郵、可疑流動應用程式以及欺詐網站的資訊供市民查閱。