

錦駿苑入場 一百萬有找

生活配套多 鐵路在門前

2020新居屋系列

今期4個居屋項目中，上期介紹過「大熱門」鑽石山啟翔苑，今期介紹另一熱門選擇，位於馬鞍山的錦駿苑。項目條件雖然較啟翔苑遜色，但與另外兩個火炭及粉嶺的居屋項目相比則優勝太多，除鄰近馬鐵大水坑站外，日後自身商業配套亦相當充足，鄰近亦有不同商場、街市等。項目單位總數多達2,079伙，入場銀碼低至190萬元以下，相信會是今輪「爭崩頭」的居屋選擇。

圖/文：香港文匯報記者 顏倫樂



錦駿苑旁邊山地有山墳，鄰近港鐵，一路之隔有屋苑群提供生活所需。

馬鞍山錦駿苑位置圖



錦駿苑小檔案

地址	馬鞍山路150號
單位	2,079伙
座數	5座
面積	311-494方呎
售價	189萬至387萬元
平均呎價	7,414元
落成日期	2023年2月28日
校網	89區校網

製表：記者 顏倫樂

記者近日實地到錦駿苑視察，地盤目前仍在初步施工狀態，資料顯示要到2023年2月才落成，樓花期較長，有意選購人士要注意。地盤位於馬鞍山路150號，佔地1.93公頃，由5座39層至42層高物業組成，提供2,079伙，屬今期4個居屋項目中單位數量第二多。項目單位面積由311至494方呎，折實市價六折後，售價由189萬元至387萬元，平均呎價7,414元。

供應逾2千伙 1房佔半

項目間隔包括開放式、1房及2房單位，以1房數量最多，有1,180伙，面積介乎375至428方呎；2房單位次之，有782伙，面積441至494方呎；開放式單位最少，僅117伙，面積311至323方呎。A、B座每層10伙，C至E座每層11伙，均設有3部電梯，絕大多數單位屬於「開門見廁」單位，少量「開門見廚」。

出入方便 5分鐘到港鐵

雖然項目各項條件與鑽石山啟翔苑比較都顯得遜色，但如果與今期另外2個居屋項目火炭彩禾苑、粉嶺山麗苑等比較，錦駿苑則無疑更為優勝。記者實測由項目至最近的馬鐵大水坑站僅需約5分鐘，交通配套便利。但需留意，因項目呈長條形，上述測算僅以位置最近的A座計算，如果以靠近欣安邨的E座前往大水坑站，則需要步行至少10至15分鐘。

除馬鐵，項目接近富安花園的一邊有巴士站，欣安邨以北亦有巴士站，設有多條巴士路線前往港九市區或其他地區。根據房委會的文件，日後錦駿苑的B及C座之間，面向「馬鞍山路」方向亦將增設巴士站。不過，與便利的交通網絡相對，項目車位供應只得66個，數量極少，有車的居民可能要在附近自行尋找泊車位。

特設隔音露台減噪

由於錦駿苑毗鄰馬鞍山路，車來車往噪音較大，所以面向馬鞍山路一面的向西及北單位，都有一個面積約30至41呎的減音露台，成為今期唯一設露台的屋苑。

噪音之外，這個方向單位望到開揚樓景，高層甚至可穿透前方樓群望到吐露港海景。向東及向南單位雖然望到馬鞍山郊野公園景色，但亦有機會望到零散山墳，買家選擇單位時需要注意。



港鐵大水坑站及旁邊的馬鞍山路帶來一定噪音問題。

屋苑林立 呎價平私宅近半



富安花園旁有巴士及的士站出入。

錦駿苑附近有多個屋苑，居屋有富安花園及錦泰苑等，現時呎價由10,077元至10,988元，而公屋有欣安邨。至於私人屋苑則包括曉峰灣畔、嵐岸、嘉華星濤灣、海典灣及天宇海，現時呎價由12,710至14,286元不等，當中以天宇海均價較平，海典灣最貴。對比上述屋苑，今次錦駿苑折實平均呎價7,414元，有一定競爭力。

事實上，去年區內才剛有居屋盤錦輝苑推出，今次錦駿苑相比位置較入，景觀遜色，但規模較大，配套亦更多。另外，錦駿苑小學屬89校網，有保良局莊啟程小學及馬鞍山聖若瑟小學等，附近亦有國際學校。中學屬於沙田區，包括明愛馬鞍山中學、浸信會呂明才中學、曾肇添中學及沙田官立中學等。



區內中學屬沙田區校網，包括馬鞍山崇真中學。

購物康樂樣樣自備

生活配套方面，錦駿苑有23,681呎的商業零售樓面，集中在靠近欣安邨的E座附近，建有1座商業及康樂大樓。此外亦配有籃球場、乒乓球場、羽毛球場及兒童遊樂區。此外，E座未來有天橋接駁至欣安邨，居民可到欣安邨置置生活用品。

步行幾分鐘選擇更多

但值得留意，雖然欣安邨有一間超市及少量食肆等，但都屬於「迷你型」，貨品選擇不多，相信C、D、E座的居民日後要添置生活用品，除依靠本身屋苑的商業配套外，需要行較遠至恒安邨商場，鄰近的商場還有「We Go Mall」。

至於鄰近大水坑站出口的A及B座居民，則可以選擇前往錦泰苑商場或富安花園商場，旁邊大水坑村亦有不少民生商店，步距只需幾分鐘，有街市及商場，相當方便。



錦泰苑商場及街市規模大，予居民較多選擇。



樓市八卦陣

呂法傳

龍生九子 子子不同

我們到各地傳統名勝旅遊，有時候會看到一些巨型石碑，通常由一隻大石龜擔負着，大家經常叫他做「龍龜」。很多人也會放置「龍龜」作為風水擺設，但是各位讀者又知否牠的真實名字？牠叫做龍龜(粵音閉翳)，傳說是龍子之一，龍生九子，子子不同。傳說記載眾說紛紜，有多個九子版本，例如有明朝李東陽《懷麓堂集》版本，所以傳說中龍的兒子並不止九隻，以下就為大家介紹一下龍子們各自的功能：
龍龜好負重，形似龜，見於殿前。
螭吻好吞，形似龍頭魚身，見於建築物脊樑。
蒲牢好吼叫，形似小龍，見於鐘提梁的獸鈕。
狻猊好訴訟，形似老虎，見於

官衙正堂兩側。
饕餮好食，形似兇殘野獸，見於青銅食器的裝飾。
螭首好水，形似龍，見於排水口、橋柱。
睚眦好殺，形似龍首豹身，見於刀環、劍柄吞口。
狻猊好喜煙好坐，形似獅子，見於香爐腳。
椒圖好閉居、不受打擾，形似螺蚌，見於鋪首獅環。
囚牛好音律，形似小龍，見於蹲立於琴頭樂器之上。
嘲風好險，形似鳳凰，見於殿角。
負屨好文，形似身似龍、頭似獅，見於碑頂盤繞。
以上為各種常見龍子形態及喜好，了解以後便能正確利用在風水擺佈局上。



龍龜見於殿前。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

2020年樓按預測(下)

繼上篇分享2項年內樓按預測，包括是「現樓及樓花按揭宗數料見負增長」及「轉按宗數將按年急跌逾五成」，今回筆者繼續分享其餘3項樓按預測。

3、今年新取用按揭料跌兩成

現時全球新冠肺炎疫情仍然肆虐，加上本港社會事件、中美關係仍持續緊張，即使政府推出「保就業」計劃等財政支援，但失業率仍持續高企，今年曾創下近15年新高。業界亦預料年底失業率會進一步上升，並憂慮出現裁員及結業潮。本港以及環球經濟下行，銀行需要進行風險管理，審批按揭申請時會保持謹慎。

近月已有多間銀行調整按揭計劃優惠，如調升按揭的息率以及削減現金回贈等優惠，預計銀行將會各自收緊按揭批核。料今年全年新取用按揭宗數及金額將下跌約兩成至66,000宗及2,700億元左右，挑戰4年新低。

4、高成數按揭比例或高見四成

自去年10月施政報告中宣布放寬首次置業人士的按揭保險計劃樓價上限，選用高成數按揭比率一直攀升。根據香港按揭證券公司資料顯示，今年7月新取用貸款宗數及金額創該行近10年新高，平均每宗貸款

金額曾創該行有紀錄以來的新高。此外，經絡按揭客戶所選用六成以上按揭成數佔整體申請的比率更曾於今年5月攀升至逾5年來新高。

以上數據反映出本港對於居住的剛性需求仍然強勁，若果疫情於未來能夠緩和，經濟漸見起色，再配合現時低息環境，料將會有更多首置客及換樓人士選用高成數按揭入市，高成數按揭比例或可挑戰近四成的高位。

5、H按揭繼續主導市場

現時美國聯邦基金利率已降至接近0的水平，料短期內再次減息的機會相對較低，相信H按揭未有再下調的空間。而未來數月將有大型新股在本港招股上市，料資金需求急增，並能刺激資金持續流入本港。金管局今年已多番向銀行體系注資，料銀行結餘於中長線可持續於2,000億元以上水平。

在資金持續流入本港銀行體系下，拆息將持續低企。低息環境對樓市亦有穩定作用，選用H按人士可節省更多利息開支，料H按選用率將繼續徘徊九成附近水平。

更多經絡按揭轉介資訊: www.mReferral.com