區內換樓需求積壓大 內地客垂青地利優勢

沙田新晉豪宅各領風騷

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）沙田區近年有多個大型豪宅新盤推出市場，包括御龍山、名家匯、壹號雲頂、嘉御山等，銷售反應均理想。有代理指，沙田區為香港人口最多地區，積壓大批換樓購買力，而位處東鐵沿綫的地利優勢，吸引一批內地買家垂青，令該區物業交投一直保持活躍。即使港府去年11月推出辣招遏炒風，該區個別豪宅盤亦未受影響，成交更不跌反升。

沙田區近年有多個豪宅盤發售，並多以大單位作主打，如恒基發展的名家匯，位於仁安醫院旁，由2座物業組成，共提供157伙，包括4座洋房面積7,383至10,950呎，而分層單位面積1,456至5,252呎。去年底，該盤發展商進行新一輪推售行動，反應理想，日前並再錄成交；該單位為2座低層C室，面積約1,547呎，成交價約1,424.2萬元，折合呎價約9,206元。

御龍山近1成買家為內地客

美聯物業營業經理陳國志表示，除名家匯成近年市場新寵兒外，信和發展的御龍山由於佔據火炭站的有利位置，再加上景觀能眺望沙田馬場，吸引不少區內換樓客與內地客入市。御龍山目前已售出單位中，有近1成客為內地人士，他們大多鍾情約千呎的3房單位。

陳國志續稱，九龍站豪宅固然吸引大批內地買家，但該區物業價格一直上升，相比之下，沙田區豪宅樓價升幅較緩，成為內地客的另一入市目標。同時，沙田區人口逾60萬人，為全港最多人口地區，本地換樓購買力旺盛，在目前用家主導下，成為樓價上升的推動力。以御龍山為例，上月在政府出招的陰影下，交投仍錄得15宗，按月增加7宗。該盤本月暫錄得10宗成交，平均呎價並按月上升約2%至7,600元，現時發展商仍持有約50伙，多為高層向馬場景單位，每呎索價1萬元以上。

壹號雲頂平均呎價9100元

此外，由嘉華發展的嘉御山曾刷新洋房新紀錄，屋苑位處沙田銅鑼灣山路，由3座物業及8座獨立屋組成，共有122伙，包括60伙複式、12伙複式連平台以及6伙頂層天際屋等。資料顯示，該屋苑去年中曾以1.2億元售出最大面積的1號屋，呎價近19,667元，創下新界北洋房價格新高紀錄，紀錄維持到去年10月才被另一宗成交打破。

新地發展的壹號雲頂成為區內近年矚目新盤，共設13座，提供531伙，單位面積約795至4,442呎，屋苑平均每月成交約5宗以內，本月暫錄4宗，平均呎價9,100元。區內其他新樓包括樓齡約5年的晉名峰，物業由永泰亞洲、南豐及南聯地產合作發展，提供7座共424伙，單位面積由718至3,092呎，去年12月錄得4宗成交。

車公廟站上蓋料今年推盤

陳國志相信，在沙中線概念下，加上多個大型新盤在未來1至2年推售下，該區樓市成交仍會暢旺，樓價仍會有力繼續攀升。

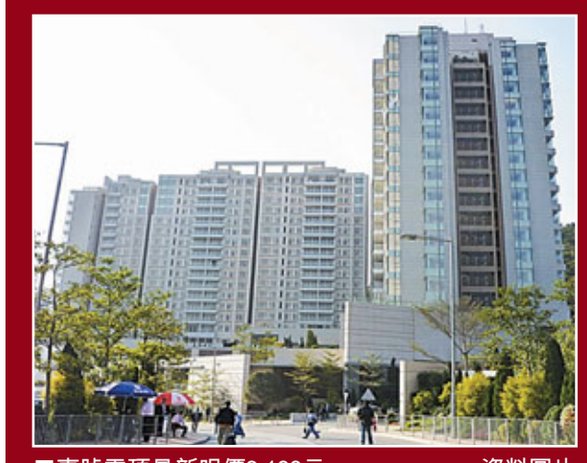
資料顯示，未來1年沙田區將推出的新盤，包括恒基與新世界合作發展的馬鞍山落禾沙項目1期，涉889伙；新世界與港鐵旗下車公廟站上蓋項目，涉981伙；羅家寶及有關人士持有的大埔道前雍雅山房項目，涉及逾20間獨立屋等，有意在該區置業人士將有不少選擇。

■有代理指，御龍山目前已售出單位中，有近1成買家為內地客，他們大多鍾情約千呎的3房單位。 資料圖片

最近沙田二手豪宅成交

樓盤	面積（呎）	成交價（元）	呎價（元）
嘉御山2座低層D室	3,100	3,593萬	11,590
名家匯1座低層 C室	1,542	1,554萬	10,080
名家匯 1座低層C室	1,542	1,538萬	9,973
嘉御山1座低層B室	3,100	3,037萬	9,797
壹號雲頂1期6座低層B室	1,726	1,500萬	8,691
御龍山6座中層A室	1,167	960萬	8,226
晉名峰 B座中層A室	970	700萬	7,216

資料來源：中原、美聯、世紀21
製表：香港文匯報記者 顏倫樂



■壹號雲頂最新呎價9,100元。 資料圖片

■嘉御山去年中以1.2億元售出最大面積的1號屋，呎價近19,667元，一度創下新界北洋房價格新高紀錄。 資料圖片

青翠圍繞 交通網絡成熟

■沙田區交通網絡成熟，現有港鐵東鐵線、馬鐵線貫穿，未來更將有沙中線。 資料圖片

內地客看點

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）沙田區發展多年，位於新界東部，包括大圍、火炭、石門、小瀝源、九肚山、馬鞍山、烏溪沙等廣闊土地，人口超過60萬人，為全港人口最多的區份。該區設備、交通完善，近年8號幹線通車，未來更有港鐵沙中綫貫穿，區內物業升值潛力更將提高。多個位於該區的新晉屋苑，都被發展商打造成豪宅物業，造價更不斷升高。

沙田區有多項地標性建設，如城門河、沙田馬場等，能眺望這些景觀的物業，價值相對為高。同時，該區青翠圍繞，近年吸引不少喜好郊區環境人士進駐，他們大多希望能擇居於有郊區氛圍的地區，但又不希望離九龍、港島市區等太遠。

沙田區內生活配套完善，大型商場包括新城市廣場與連城廣場等，醫療設施則有威爾斯親王醫院、沙田醫院。

另外，區內著名建築尚有中文大學等，為該區增添學術氣氛；其他著名學府包括恒生商學書院及香港體育學院等院校。

沙中線直達紅磡金鐘

沙田區交通網絡成熟，區內有多條巴士線，加上8號幹線近年通車，以及港鐵東鐵線、馬鐵線等，未來更將有沙中線貫穿。據悉，沙中線將設10個站，包括大圍、顯徑、鑽石山、啟德、土瓜灣、馬頭圍、何文田、紅磡、會展及金鐘，方便居民往返港九各區。

各區豪宅成交

赤柱海灣閣14年升值一倍

港置袁振邦表示，赤柱海灣閣中層D室，面積約1,423呎，3房間隔，享內園景，景觀開揚，成交價約1,998萬元，平均呎價約14,040元。買家因鍾情單位鄰近海灘，加上屋苑盤源不多，故決定斥資購入單位自用。原業主於1997年12月以998萬元購入上址，持貨14年，現轉售帳面獲利1,000萬元，物業升值逾1倍。

內地客1930萬購寶翠園自住

中原梁惠玲表示，西半山寶翠園5座高層E室，面積1,409呎，擁三房連套房間隔，享海景，成交價為1,930萬元，折合呎價13,698元。新買家為內地客，打算購入自住。原業主於1994年以970萬元入市，持貨17年，現帳面獲利960萬元離場，單位升值近1倍。

帝柏海灣持貨兩年賺498萬

美聯曾漢民表示，奧運站帝柏海灣1座高層F室，面積約1,336呎，成交價約1,348萬元，折合呎價約10,090元。買家為同區換樓客，斥資購入自住。原業主於2009年3月份購入上址，當時購入價約850萬元，現轉售帳面獲利約498萬元，單位升值約58.6%。

承德山莊成交價創半年新高

美聯李淑賢表示，西半山承德山莊1座高層A室，面積約1,200呎，3房連多用途房設計，景觀開揚，連車位以約1,380萬元成交，折合呎價約11,500元，為近半年新高成交價。買家為同區長線投資客，因見單位間隔實用並連車位，購入擬作收租之用。原業主於1989年5月以約258萬元一手購入上址，現轉售帳面獲利約1,122萬元，物業升值約4.3倍。

雍景臺連租約1730萬易手

中原蕭家權表示，西半山雍景臺2座高層F室成交，面積1,266呎，單位屬三房連主人套房間隔，享開揚山景，連租約成交價約1,730萬元，每方呎約13,665元。新買家為長線投資者，依原有租約，單位月租約42,000元，可享約2.9厘回報。原業主於2007年5月以1,018萬元入市，持貨約4年，現沽貨帳面獲利712萬元，單位升值近7成。

一號銀海3房戶呎價13405元

利嘉閣馮樹勳表示，奧運站一號銀海5座中層B室，日前以1,630萬元易手，單位面積約1,216呎，三房設計，外望維港海景，折合呎價約13,405元，屬合理水平。原業主於2007年第4季斥資1,323萬元購得上址，現將單位轉售帳面獲利307萬元，賺幅約23%。

海名軒兩千呎望海售3180萬

中原蔡碧琪表示，紅磡海名軒3座低層B室，面積約2,156呎，屬4房連雙套房間隔，享維港全海景，以3,180萬元易手，折合呎價約14,750元。新買家為一名外區客，因鍾情單位臨海景觀，加上會所設施完善，遂購入作自住用途。原業主於2005年5月以1,660.2萬元購入上址，持貨5年多，現帳面大幅獲利1,519.8萬元離場，單位升值91.5%。 ■香港文匯報記者 顏倫樂

各區其他豪宅成交

樓盤	面積(方呎)	呎價(元)
九龍站天璽日鑽璽高層B室	1,752	24,983
九龍站天璽日鑽璽高層C室	1,382	23,878
北角半山賽西湖大廈4座高層B室	1,640	17,865
北角半山恒景園中層A室	1,950	12,349
北角豪廷峰2座高層A室	1,118	12,343
半山壹號2期半山徑20號高層	1,491	12,743
中半山地利根德閣2座中高層B室	3,052	12,667
西半山駿豪閣高層A室	920	11,413
西半山寶翠園1座低層E室	1,830	10,109
西半山高雲臺中層B室	1,001	8,991

資料來源：中原、美聯、利嘉閣、港置、置業18
製表：香港文匯報記者 顏倫樂

風山水起
柏天心

沙田整體風水格局屬中上

上世紀50、60年代的沙田還是一個小村莊，是新界與市區的必經之路，也是九廣鐵路通往深圳的門戶；隨着香港和中國經濟迅速發展，加上近數十年政府大力規劃建設沙田區的基建項目，這個小村莊已發展成為繁榮昌盛的新社區。

整個沙田區由一條城門河分隔開來，形成東南和西北兩個區域。河道工程使原本曲折寬闊的河床變窄，河水平緩向前，為整個地區帶來「凝風聚氣」的格局，城門河兩岸人口密度在河道工程完成後大增，社區經濟迅速發展，整體風水格局屬於中上。

沙田區三面環山，只有東北方有一缺口，城門河在此流入吐露港。由於東北方為艮卦，代表少男，目前又處於地運「八運」當中，意思是家中的男丁向外發展的機會較多。再加上水向外流，屬「無情水」，子孫將來很可能到外國讀書或在外地工作。

東南方文昌星曜利學業

至於沙田東北方位「八白」為財星，可是河道筆直地貫穿沙田區，河水筆直地向東北流入吐露港，間接造成了風水上的「直沖煞」。因此，沙田的東北方位難以聚集財富，這裡的住宅格局只算是「小康之家」，大富大貴機會較小。

沙田的東南地區坐落了一批新晉屋苑，如去年開盤的名家匯，便成為當中較矚目的新盤。在玄空飛星方面，「八運」由2004年開始至2023年，在這20年裡，沙田的東南方和西北方都屬於吉位，東南方為「四祿」文昌星曜，適合從事文化事業、教學、製衣等工作的人們居住，亦有利於小朋友專心讀書。以生肖來看，如果屬豬、鼠、虎和兔的人士居於此地，會對他們的自身運有利。

西北方吸地運旺丁旺財

沙田的西北方位是一個旺丁旺財的區域，由於西北為乾卦，代表了剛健和進取，所以這裡更能吸納「八運」的財氣，而一些新晉豪宅物業，如御龍山、晉名峰、壹號雲頂和嘉御山等，更佔據了地運的優勢。以上屋苑較適合經商的人士，以命格來說，最適合從事五行屬土或屬金的行業。屬土的行業有建築、物業、工程等，屬金的行業則有金融、礦業、汽車等。另外，生肖屬龍、羊、狗、牛、猴和雞的朋友，居於此地對自身運程也有一定的幫助。

按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

內地資金續支持本港樓市

港府去年10月宣布投資移民計劃剔除房地產項目，同時更將申請門檻的投資額由650萬元提升至1,000萬元，整體的投資移民申請隨之而減少。儘管如此，在全球資金充裕的情況下，優質的商品及具有增值潛力的物業仍會成為市場追捧目標。再者，香港房地產市道前景被看高一線，加上市場普遍預期內地資金將會持續流入香港，對本港樓市起支持作用。

基本上，部分財政極具實力的內地買家會以一筆過付清的形式購買本港物業；然而，亦有不少內地買家有見本港按揭息口現時正於處低位，會選擇透過香港銀行申請按揭貸款，留備現金以作其他投資。現時，內地買家在香港置業的手續與港人相若，而銀行向內地人士提供的按揭產品亦與港人無異，目前最優惠的按揭計劃更可低至全期H+0.7%、上限P-3%（P為5.25），現金回贈高達1%。

不過，值得留意的是，去年底港府推出一系列壓抑本地樓市炒風的措施，對有意來港置業的人士亦有一定限制，其中內地買家會受到收緊按揭成數措施所限。換句話說，假如物業是用作非自住用途的話，其按揭成數將不可多於5成。

根據經絡按揭轉介數據顯示，截至上月，透過經絡承造按揭的內地買家個案佔約5.6%，雖然較2010年高峰期時錄得逾1成的比率有所回落，但仍較08及09年錄得的全年平均數為高，可見投資移民計劃雖然剔除房地產項目，但內地買家在港置業的意慾仍然殷切。