天水圍 上車盤集中 綠化程度高 給彼此生活空間

香港文匯報訊（記者 陳遠威）曾有「悲情城市」之稱的天水圍，近年在政府及社福界大力投放資源下，社會問題日漸改善。區內屋苑林立，是本港「上車盤」集中地，以建築面積計，平均呎價在四千元左右，相對於九龍及港島市區算低水。日前區內天榮輕鐵站上蓋項目因零標書而流標，令此區再成熱門話題。

天水圍位於元朗區西北部，受「八萬五」房屋政策影響，天水圍北部的屋苑樓宇比較密集，目前有多達11個公共屋邨、6個居屋屋苑及3個私人屋苑。受惠遠離鬧市，該區生活空間鬆動，道路寬闊且附有單車徑，環境綠化程度高。加上輕鐵系統接駁該區大部分地方，方便來往西鐵站及屯門和元朗，配合來往港九市區的巴士線，構成完整交通網絡，但昂貴交通費則成為經常提及的社會問題。不過，市場預料政府未來繼續發展區內新項目，刺激周邊樓價上調，有意落戶買家不妨參考。

睇樓減少無損業主叫價

天水圍區二手屋苑成交回升，天榮站項目未有收到任何標書，未令二手市場有明顯刺激，美聯黎燦強表示，反應僅是睇樓量減少。中原譚展鴻表示，初步計2月初至目前為止，嘉湖山莊二手成交近20宗，平均呎價約4,000元，買家多數為外區換樓客，以3房單位為主。

另一方面，由於元朗RESIDENCE譽88及尚悅吸走天水圍區的二手購買力，令區內交投平淡。黎燦強估計，區內睇樓量有可能繼續向下，調整幅度約1至2成，但業主心態未見回軟，以指標屋苑嘉湖山莊為例，議價空間極少，盤源一直維持於400個的低水平，平均建築及實用呎價為4,700元及5,800元。

租務方面，祥益黃肇雯表示，分行日前促成一宗天水圍嘉湖山莊美湖居租賃個案，租金回報率3.2厘。單位為2座中層G室，實用面積544方呎，建築面積710方呎，獲一名區內客垂青，而業主在租金上作出調整，即日內減400元至8,500元租出，以實用及建築面積計算呎租為15.6元及12元。

■區內基礎設施完善。

居屋平均放盤不足10個

至於同區新型物業栢慧豪園，盤源流通量不高，以用家主導，現時約有200個放盤，平均建築呎價5,200元，實用呎價6,100元，睇樓量估計亦會回軟。另外，區內居屋屋苑各只有10個以內的放盤，交投量每月都以個位數結算。

天水圍屋苑市況

屋苑	盤源(變幅)	平均呎價(建築/實用)(變幅)
嘉湖山莊	400(-17%)	4,700元/5,800元(-)
栢慧豪園	200(-5%)	5,200元/6,100元(-)
慧景軒	80(-)	4,364元/5,100元(+0.5%)

製表：記者 黃嘉銘

「悲情城市」陰霾漸散

特寫

天水圍公屋數量多，曾有「悲情城市」之稱，主因大批新移民湧入，引發不少社會問題。同時，區內城市規劃被指存有缺陷，導致就業、交通、社區設施及市內物價高漲等問題叢生。例如區內沒有市政街市，領匯商場租金貴，導致物價水平偏高，有指該市豬肉價格較灣仔街市貴達一倍。

目前區內人口29.2萬，相對其總計劃人口30.6萬，容量接近飽和，龐大的人口遷入加劇民生積壓問題。對此，政府及社福界近年亦已積極投放資源，改善居民生活環境，雖仍未盡完善，但情況已逐步轉變。

豬肉價貴過港島街市

此外，元朗區校網有約50間中小學，而天水圍多間學校均靠近屋苑，例如天榮站對開便有2間中學及1間小學，上下課鐘聲可能會給附近居民造成不便。

■記者 陳遠威

濕地公園 候鳥南北來

好玩好食

香港文匯報訊（記者 陳遠威）天水圍綠蔭處處，濕地公園更是假日市民喜愛遊樂的熱門景點，夏天可近距離觀賞五彩斑斕的蝴蝶和蜻蜓，春秋兩季則有機會欣賞到千姿百態的過境遷徙候鳥，而10月至翌年4月則是觀鳥旺季。

天水圍以天華路為界線劃分為南北兩個區塊，社區設施集中南部，包括天水圍公園、天水圍運動場、天水圍社區中心、天水圍公共圖書館，以及嘉湖銀座和嘉湖新北江商場等。

北部則有濕地公園、天秀路公園和社區園圃，以及2月初啟市的天秀墟。

天秀墟開檔待改進

天秀墟位於北部天秀路天富苑對開，由東華三院以非牟利形式營運，提供較為廉價的蔬果乾貨及日常用品等，亦為當地居民製造創業機會。惟有居民表示，菜價仍較天光墟小販的售價為高，方便程度有待改進。

佔地逾60萬方呎的嘉湖銀座為區內主要購物商場，有超過200間商舖和餐廳以及百老匯戲院，不少居民喜愛於羊城海鮮酒家歎茶和晚餐，而主打平價意大利菜的薩莉亞意式餐廳則深受學生及年輕一輩歡迎。另一購物熱點嘉湖新北江商場，以售賣廉價貨品為主，加上商品新穎，吸引青年人光顧遊逛。

圖片：陳遠威攝

2、天水圍公園

3、天秀墟
地址：天秀路天富苑對開

1、濕地公園

地　址：濕地公園路

入場費：成人30元，小童、長者、全日制學生及殘疾人士15元，3歲或以下小童免費。

開放時間：星期一、星期三至星期日、公眾假期－上午10時至下午5時；逢星期二休息(公眾假期除外)。

A、薩莉亞意式餐廳

地　址：天恩路嘉湖銀座一期1樓152-154號舖

招牌菜：店員推介墨汁意大利粉及蒜蓉焗田螺，但味道偏鹹。

B、La Kaffa

地　址：天恩路嘉湖銀座二期地下87B號舖

招牌菜：意式早晨，各類特色咖啡，店員服務周到細心，衛生而且不侷促。

樓市八卦陣 天水圍寒濕地脈氣貧

區仲德

天水圍前身是新界農民利用淺水低地築堤掘地造成魚塘，後填地而成為一個大平原，最後建造有58座樓宇，其中嘉湖山莊為新界區最大的私人屋苑。其山巒只有丫髻山在東面守護，其餘方向均無山巒包圍，而天水圍的樓宇安排在外圍，令每座樓宇都互相當作守護屏障，部分樓宇深受風吹之苦，若樓宇孤露，日夜受風吹，氣場難聚，健康和運程將會日走下坡，故此此區樓房價值不高。

妨財運健康起落較大

天水圍在發展之前是一大片魚塘沼澤等濕地，以風水角度而論，沼澤乃寒濕之地，脈氣貧乏，無脈氣可言，地運較弱。由於缺乏脈氣的穩定性，故居住在此處的人財運和健康的起落較大，自身運情亦欠佳。入住天水圍區的人士，較適宜從事文職工作或穩定性行業，並不合適從事政治或外貿及投機取巧人士。

由於沼澤暗藏沼氣，建造樓房後，從而產生怨懟之氣，因此在天水圍的居民，入住時曾有不少嚴重的家庭及社會問題出現，令人嘆息！幸好地運的轉移。在九運後，得天運及地運互相結合而令此區將會有重大的良好發展，這相信會是2024年後之事。

嘉湖山莊由多期屋苑組成，排列成丫形，其正北、正南及正西面均見有住宅樓房，正東面只見空曠土地，遠望見有髻山。屋苑的整體座向為坐東向西，在八運中，屬雙星到向，理應旺財，奈何財星到向見山，巒頭不能契合，形局不配合，至令有財難收，只宜求取正財及事業財，不宜作政治求取，或是外地求財。正東方以髻山為枕，而南北兩面部有屋苑拱衛，佈局頗為理想，大旺人丁，利工作及學業求取，料在九運後，必會出名秀之子，揚名天下。

嘉湖宜求正財事業財

再觀此區明堂開闊且設有水池，大利求取本地財帛，呈現明堂聚水之吉格。尤以樂湖居第4及11座面向內園小水池的單位風水最佳，大利求取正財及事業財，並以較低層單位取財更佳。56幢屋苑的各單位間隔相同，房間形狀方正，奈何客廳呈鑽石形，風水上屬欠佳的格局，布局配合呈現六神無主之局勢，可旺丁，但求取大財較為反覆，必須作一補救，在鑽石形的缺角位置加上一盞長明燈，以補不足，財自能穩定。

同區栢慧豪園及栢慧豪園第2期屬於該區較新樓盤。因天水圍建於魚塘之地，水多之地大旺女性，故天水圍宜添女丁，並能添女發榮。栢慧豪園剛好坐落在此類陰卦吉線之上，近望天水圍公園，遠看后海灣的來水，所謂：「北水南流、西水東流」，財源不絕。

按揭熱線 中產憧憬財爺助置業

劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

蛇年伊始，萬象更新。總結去年樓市，整體以政策主導，政府出招密度及力度逐漸遞增，令樓價呈現「先升後回穩」的局面，而全年累計的新取用按揭貸款最終錄得只有76,743宗，涉及金額1,919億元，宗數及金額按年分別下跌19.9%及15.8%。踏入新一年，樓市去向隨着小陽春的出現，以及一手新盤接連推出而更備受關注，市場氣氛轉趨熱烈。根據經絡按揭轉介早前進行的一項「蛇年置業意向調查」發現，當中接近九成受訪者預期蛇年樓價仍有上升空間，反映市民對今年樓市持樂觀態度。

九成人料蛇年樓價升

調查結果顯示，大部分受訪者認為蛇年影響樓市的最主要因素在於本港樓市政策，佔整體比例達四成四，其次為息口走勢，佔比例達三成半。至於認為環球資金流向及通脹影響較大的受訪者則佔比最少，分別只有14% 及7%。當被問及購買物業原因時，計劃作長線收租佔比最重，佔受訪者比例達36%，其次計劃入市上車的佔34%，而計劃換樓的亦佔四分之一，至於短線投資的則排最後，只佔5%。

另一方面，對於政府推出多項的房屋政策，受訪者認為最有效的應該是增加供應，佔整體比例近八成，其次收緊按揭佔只有一成，至於認為增加買家印花稅及額外印花稅有效的，佔比最少，分別只有7%及5%。從上述數據可見，只有極少數人認為去年底政府推出的「雙辣招」為有效房策，只有增加供應才能滿足市民訴求。

調查反映市民對今年樓市發展感樂觀，這主要因為早前政府公布的《施政報告》重點增加土地及單位供應，當中包含短、中及長期房屋供應規劃，相信有助提升市場透明度。市場亦普遍憧憬《財政預算案》有更多利民紓困措施或協助中產置業方案，料屆時市場購買力將陸續釋放。