

近期新界東二手成交

區域	屋苑	單位	實呎	成交價(元)	均價(元)
沙田	沙田第一城	44座高層D室	304	335萬	11,020
沙田	沙田第一城	21座中層A室	451	440萬	9,756
沙田	碧濤花園	1期2座中層G室	646	510萬	7,895
沙田	富豪花園	景峰閣高層A室	1,093	850萬	7,777
沙田	沙田中心	海寧大廈低層C室	310	326萬	10,516
沙田	沙田中心	廣寧大廈中層H室	292	319萬	10,925
大圍	名城	2座高層SD室	739	888萬	12,016
馬鞍山	天宇海	3A座高層B室	952	980萬	10,294
馬鞍山	天宇海	2A座低層B室	820	800萬	9,756
馬鞍山	新港城	J座高層04室	519	553.8萬	10,671

資料來源：各大地產代理行 製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

穩定房屋供應是港府其中一個施政重點，當中新界東北新發展區是本港中長期土地供應的一個重要計劃。除了正在興建的沙中鐵路，新界東鐵沿線擁有大量早期發展的新市鎮屋苑，配套成熟，應有盡有。其中沙田及馬鞍山區近年更成為發展商的掘金重鎮，新盤售價較市區進取；二手樓亦有價有市，呎價過萬元的屋苑比比皆是。這星期本報記者將由客觀數據以至堪輿學家分析，為讀者拆解新界東樓價企硬之謎。

香港文匯報記者 黃嘉銘



沙田富豪花園外觀。資料圖片

沙田凝風聚氣 整體格局中上

整個沙田區由一條城門河分隔開來。資料圖片



香港文匯報訊（記者黃嘉銘）風水師柏天心指，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。

此外，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。由於東北方為良卦，代表少男，目前又處於地運「八運」當中，意思是家中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。至於沙田東北方位「八白」為財星，可是河道筆直貫穿沙田區；河水筆直向東北流入吐露港，間接造成風水上的「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。



柏天心認為，沙田區整體風水格局屬於中上。資料圖片

規劃完善 用家首選

香港文匯報訊（記者黃嘉銘）中文大學市場學系教授冼日明接受本報記者訪問時亦指出，沙田區「路直樓整齊」，規劃完善，加上港人的買樓心態愈來愈注重公共交通配套，故擁有完善鐵路的沙田以至馬鞍山區均相當受用家歡迎。

他又表示，近期熱打的新盤迎海·星灣其實貼近二手價開售，比起區內以至其他新界新樓相對便宜，加上擁有海景以及馬鞍山支線，賣得好是意料中事。不過他特別提醒有意於該區置業的買家，迎海第一期仍然有不少貨尾尚未推出，第三期位置最好，預計會設計成望全海景的大單位，價錢一定不菲，可能令該區市況出現波動。

內地生搶貴租市

各大院校宿位不足亦是推動新界東樓價的重要因素。冼日明認為，內地學生普遍家境富裕方來港讀書，宿位不足下，他們外求租新界樓的時候亦不會手緊，對沙田、馬鞍山以至大埔的樓價構成正面影響。



冼日明指，擁有完善鐵路的沙田以至馬鞍山區均相當受用家歡迎。資料圖片

生活環境好 樓價續硬淨

香港文匯報訊（記者黃嘉銘）永泰地產擁有兩幢位於沙田九肚山用地，公司執行董事兼營業及市務總監陳玉成接受本報記者訪問時表示，九肚山如同沙田的太平山，既有海景，加上該區鄰近馬場，往返香港與內地相對方便。

九肚山交通方便

該區早年已為不少廠家的「基地」，加上近年來供應少，洋房豪宅更為「渴市」，屬老牌豪宅區，認為沒理由看淡該區後市。

就整個新界東的樓市而言，陳玉成認為，沙田區硬件設備充裕。面對城門河及吐露港，政府近年來積極減低城門河污染問題，空氣質素好，且有休閒的單車徑，樓宇密度亦不高，規劃良好，甚至比另一新市鎮將軍澳完善得多。該區生活環境不俗，可能是沙田樓價硬淨的原因之一。

至於在沙田區鄰近的馬鞍山及白石角，同樣擁有完善配套，有更美的海景，可以說是將沙田區的優質生活延續下去，未來樓價仍然值得看好。



陳玉成指，生活環境不俗可能是沙田樓價硬淨的原因之一。資料圖片

港府積極搵地 憧憬沙中鐵路

新界東樓價企硬

近期最熱打的新界東一手盤，非「四叔」李兆基旗下的恒地馬鞍山迎海·星灣莫屬，總數865伙，已沽出近九成單位。星灣入票數日屢創新高，在淡市中，成績相當不俗。市場分析認為，發展商以貼近同區二手價推盤是吸引客路的主因，加上公共交通配套尚算完善，擁馬鐵接駁，對現時視鐵路為「重中之重」的香港買家而言，吸引力自然不低。

「好炒過市區樓」

此外，近年沙田及馬鞍山區成為發展商的掘金重鎮，長實旗下大圍名城早就以貼市價策略沽清，新世界的車公廟濠岸8號亦接近沽清，但樓價動輒近千萬元。投資者的資金明顯走向新界區域，更曾有

資深地產經紀指「仲好炒過市區樓」。

樓價料優於大市

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，近年來新界樓價幅跑贏港九，主要原因與投資者「追落後」有關。事實上，現時由沙田去中環，車程與由柴灣去中環相差無幾，反映新界交通網絡日益完善。加上沙中線概念，日後沙田交通可說是「無得輸」，甚至在現時樓價下行聲音愈來愈大下，沙田樓價有可能繼續優於大市。

當然，沙田區比其他區域多了一批承租力極強的內地學生租客撐起樓價。他們大部分不會積極選價，甚至一筆過交多個月租金，令投資者甚為鍾愛於沙田區購買細單位以長線收租。同時，市場亦相

當關注共2,900伙單位的港鐵大圍站項目。項目於2012年5月曾經流標，地皮極具規模。有測量師當時估計樓面地價約5,000元，市值可達145億元，港鐵亦曾估計地皮的總投資額高達290億元。

聚焦大圍站項目

不過，政府本財年（2013-14）鐵路項目本應有5,700個供應，至今「準時」推出只得約四成（2,220個）。此外，由港鐵持有的地盤，2011年至2013年兩個財政年度曾預測分別有7,900個及6,200個年度供應，但期間推出的大圍站項目及天水圍天榮站項目同樣流標，最終導致供應量「捧蛋」，直接影響政府供地進度，大圍項目何去何從，相信亦是市場相當關注的問題。

租賣有價有市 樓價指數穩升

香港文匯報訊（記者黃嘉銘）除了新盤售價進取外，新界東的二手樓價亦高得令人吃驚。該區中原城市領先指數由2008年金融海嘯後升了110%，最新報118.85點，比歷史高位的122點相差不足3%。又以港鐵沙田站周邊屋苑為例，中原杜文俊表示，沙田中心廣寧大廈中層H室，實用面積292方呎，一房兩隔，只可望樓景。業主開價330萬元，只願略減價11萬元連租約以319萬元易手，呎價達10,925元。

購入前需注意樓齡

同時，單位依原有租約月租8,500元，買家可享3.2厘租金回報，單位市值月租更高達10,000元。原業主則於2004年5月以102萬元購入物業，持貨約10年獲利約217萬元，升值約兩倍。上述成交反映出區內租賣均有價有市，不比市區樓後。值得一提的是，沙田中心樓齡超過30年，業主及租客很大機會要額外負擔一筆維修保養費。

最高樓價升幅 新界東5強佔3

香港文匯報訊（記者黃嘉銘）據利嘉閣地產研究部最新資料顯示，自去年12月底，按實質升幅計，屯門大興花園、大埔中心、馬鞍山新港城及沙田中心的樓價按年升幅最為顯著。樓價在觀察期間分別上升11.1%、7%、5.6%及5.6%，當中有3個屋苑位於新界東區，算是靜市下的奇葩。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑認為，受累政府全方位「加辣」抑壓，二手樓價自此從高位轉轉向下，惟幸樓價調整幅度不大，綜觀全年樓價依然錄得些微升幅。按地區劃分，新界區屋苑去年樓價表現較佳，21個屋苑平均建築呎價報每方呎6,072元，較2012年底仍然上升2.7%，漲幅較同期整體樓價高出1.3個百分點。

去年樓價升幅最高五大屋苑

區域	屋苑	去年12月建築面積平均呎價	按年調幅
屯門	大興花園	5,028元	+11.1%
大埔	大埔中心	6,780元	+7%
馬鞍山	新港城	7,717元	+5.6%
沙田	沙田中心	8,735元	+5.6%
九龍灣	德福花園	8,554元	+5.4%

資料來源：利嘉閣地產研究部 製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

東南文昌利讀書

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均屬吉位。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，代表剛健和進取，所以這裡更能吸納「八運」的財氣。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亦有一定幫助。

另外，柏天心亦曾為大圍名家匯的地理位置與風水格局作出品評。名家匯至仁安醫院一段屬於「掘頭路」，屋苑大門口對正護土牆。由位置上，屋苑附近為醫院不太理想，代表「病符」；道路雖為水，有財氣，但掘頭路意味着水到尾，對於居住於名家匯的戶主來說，賺錢能力較弱，對於做生意的人不適合。

不過，名家匯適合專業人士擇居，他們收入穩定，亦無懼屋苑財來財去的問題。另一方面，屋苑部分單位望到墳景，但有兩類人士不用擔心，首先因墳屬土，醫院屬金，土生金，故醫護人員就已「免疫」。從事金融、證券、股票等人士亦不要緊，因為他們是賺取偏財。若想更加強偏財運，可在望到墳景的位置擺設金擺設，如金礦山。至於內地人亦要視乎行業，若從事金融業亦適合居住於此。



大圍名城外觀。資料圖片



沙田第一城外觀。資料圖片