

居屋覓古尋今系列



■上車客負擔能力有限，天水圍各居屋屋苑入場費僅二百多萬元，無疑吸引力大。

天水圍 上車價住600呎大屋

在細價樓狂升的時勢下，許多買家都學識「隻眼開、隻眼閉」，不看單位呎價只看定價，結果斥資300萬元，都只住在方寸斗室內。房委會上月推出的新居屋，雖已以市價七折發售，平均呎價仍高達5,593元至6,113元。因此，抽不到新居屋可能是塞翁失馬，焉知非福，300萬元的預算，絕對可以住大屋。記者所說的是天水圍二手居屋，500方呎至600多方呎的單位，定價只是300萬元左右，不負上車天堂的美譽。

■圖文：記者 曾敏儀

以前港人萬不得已都不想在天水圍置業，厭其交通不便、配套設施不足，也怕了屏風樓和「悲情城市」之名。不過在這時代又有甚比高樓價更恐怖？區內3個熱門屋苑天盛苑、天頌苑及天富苑平均呎價介乎4,138元至5,060元，平過新居屋一大截，500多方呎的單位僅售200多萬元，300萬水平的單位已是相當寬敞的三房單位。除價錢平之外，天水圍居屋的樓齡一般只有10多年，對比舊時代居屋，單位較為新簇。天盛苑、天頌苑及天富苑去年二手成交分別錄得77宗、94宗及85宗，高於主要居屋市場平均量，吸引力不容否認。

祥益地產董事盤嘉茵接受本報訪問時表示，天水圍已不是「悲情城市」，近期有2幅地皮成交，反映發展商看好區內前景，增加投資者信心。今年天水圍居屋保持3%至5%的升勢，亦多了人睇樓。她亦指，房委會事隔多年重推新一輪居屋，惟供不應求，必然會吸引買家回流天水圍二手居屋，現時亦不乏向隅者查詢。

各屋苑今年市場表現

屋苑	天盛苑	天頌苑	天富苑
1月至今成交量	9伙	14伙	8伙
放盤量	40伙	30伙	30伙
最低入場費	245萬	228萬	220萬

資料來源：祥益地產

天水圍二手居屋檔案

屋苑	天盛苑	天頌苑	天富苑
樓齡	15-16年	14-16年	14-15年
位置	天靖路	天榮路	天秀路
實用面積	426-650方呎	426-650方呎	506-650方呎
間隔	開放式至三房	開放式至三房	兩房至三房
幢數	17座	15座	16座
供應伙數	6,580伙	6,080伙	5,119伙
平均呎價	\$5,060	\$4,767	\$4,138
首次推出售價	42-129萬	42-111萬	54-100萬

資料來源：中原地產、房委會



天盛苑 港鐵一橋之隔

聽到朋友住在天水圍，許多人第一個反應都是：「嘩！好遠。」但若住近西鐵站，其實交通不算麻煩，天盛苑就是當中例子。天盛苑與天水圍站只有一橋之隔，1分鐘路程輕鬆到達，乘搭西鐵36分鐘便到香港站，比屯門居民還要快7分鐘呢。除了交通優勢外，該屋苑內的街市達中型規模，食材選擇多；商場內基本店舖亦一應俱全，足以滿足生活所需，記者走訪屋苑當日商場正值翻新，相信將來店舖組合將更完善。

另外，天盛苑的單位戶型多樣，開放式、一房至三房都有，單位的靈活性可謂少見。其中以一房最為注目，近年不少新盤都大推一房間隔以迎合市場需要，不過房少同時單位面積亦細，天盛苑的一房戶卻甚有驚喜，面積則達594方呎，房間及雙廳都十分寬敞。



■港鐵天水圍站方便上班族出入港九地區。



■天盛苑擁有空曠綠化休憩環境。

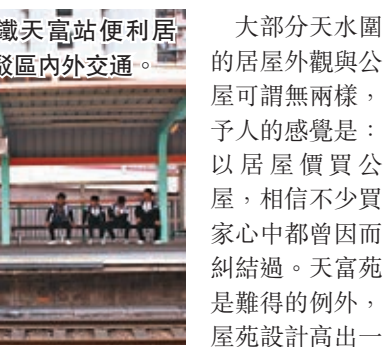
天富苑 質素內外取勝

大部分天水圍的居屋外觀與公屋可謂無兩樣，予人的感覺是：以居屋價買公屋，相信不少買家心中都曾因而糾結過。天富苑是難得的例外，屋苑設計高出一重格調，質素勝過區內其他居屋。就現場所見，項目建築美觀，大堂美輪美奐，休憩空間甚為舒適，叫人喜出望外的是，平均呎價都只是4,138元，十分抵住。

不過在天水圍北部的天富苑，遠離西鐵站，前往天水圍站輕鐵車程長達13分鐘，到達港鐵香港站更需花上近1小時；即使前往區內鬧市如銀座，都需時11分鐘，比起位處南部的屋苑，多添一分不便。



■天富苑項目建築美觀，大堂美輪美奐。



■輕鐵天富苑站便利居民接駁區內外交通。

天頌苑 設施自給自足

天頌苑同樣在天水圍北部，和天富苑相隔一條馬路，交通同樣不便。不過「絕處逢生」，兩屋苑旁有一中型商場「頌富廣場」，租戶組合包括莎莎、馬拉松、板長壽司等大型連鎖店，除了應付一般生活所需，附近居民想購物亦可「自給自足」，不用動輒受舟車勞頓之苦，彌補地處偏遠的缺點。

另外與其餘2個屋苑一樣，天頌苑的三房戶最大的吸引力，莫過於其2個廁所的奢侈設計，為居屋罕有間格。試想像不用每天早起與家人爭廁所出口，又可免除晚上排隊洗澡之苦，簡直是都市人的恩物。



■天頌苑以至天水圍區內設有單車路。



■頌富商場店舖選擇不少。

短樁案轟動一時

曾轟動一時的居屋短樁醜聞，天頌苑及天富苑就是其中的角色，天水圍居屋雖平，但投資者亦需留意當中風險。

於1999年至2000年間，天頌苑頌波閣和頌浩閣，以及天富苑聚富閣遭發現出現結構問題，需以加固工程補救安全。而且，天頌苑該2座住宅更空置達14年才於2013年出售。有地產代理坦言，有不少買家仍揮不走短樁的陰霾，連帶對整個天頌苑及天富苑的印象都較負面，影響投資信心。

樓市八卦陣
區仲德
風水命理開運師

天水圍沼澤濕地脈氣遜

新界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。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，令部分的樓宇深受風吹之苦，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。

天水圍前身為魚塘沼澤，以風水角度而論，沼澤乃寒濕之地，脈氣貧乏，脈氣較差，地運較弱。故居住在此處的人財運和健康起落較大，自身運程亦欠佳，較適宜從事文職工作或穩定性行業的人。由於沼澤暗藏沼氣，樓房建造後，從而產生怨懾之氣，易生嚴重的家庭及社會問題出現，得九運後，將令此區有良好的改善發展。

嘉湖山莊 暗藏玄機

嘉湖山莊位於天水圍新市鎮發展區的中心地帶，環境優美。樂湖居及景湖居座數較多分兩行傘型排列，其餘各期都是一字排開，大部分單位都享有開揚景觀，然而屋苑被多個

屋邨包圍，翠湖居及美湖居之間又有新樓柏慧園相隔。

嘉湖山莊由多期屋苑組成，排列成Y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，屬雙星局向，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，而南北兩面都有屋苑拱衛，佈局頗為理想，大旺人丁，利工作及學業求取，料必在九運後，出名秀之子，揚名天下。在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。尤以樂湖居第四及十一座面向內圍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，奈何客廳呈現鑽石型，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，在鑽石型的缺角位置加上一盞長明燈，以補不足，財自能穩定。

按揭熱線
劉國圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

優化按揭措施 強化風險管理

市場普遍預期今年樓價仍有上升動力，就此金管局總裁陳德霖明言，一旦樓市再升溫，當局「仍有空間」再遏樓市，惹來市場多番揣測。金管局日前率先向銀行發出兩項按揭貸款優化指引，包括收緊沒有實質業務運作的「空殼公司」之按揭貸款，以及收緊貸款人以物業租金計算供款佔息比率的折扣。筆者相信，上述兩項優化措施主要針對一小撮投資者，對於用家而言，則未有實際影響。

以往銀行計算按揭貸款人的供款佔息比率時，若貸款人以租金收入計算，一般會以七折至八折計算，有個別銀行對於沒有租金證明的按揭貸款人，甚至會拒絕接納將有關租金納入收入計算，坊間並沒有劃一的標準。銀行以折扣計算租金收入最主要原因，是將折扣部分用來抵銷物業維修保養、差餉地租及管理費等支出。

舉例，淘大花園一個實用面積約391方呎的2房單位，現時月租可達12,000元或以上，其次管理費

每月約600至800元，連同差餉及地租每季約2,000元，全年計支出佔租金收入比例約一成，另外，物業放租稅務支出約佔15%，若計及維修費，則總支出有機會增加至三成以上。是次金管局微調措施，新措施在計算供款佔息比率時，將原本租金收入可以最多八成計算為入息，降至租金收入證明最多只計七成，而沒有租金收入證明的最多只可以六成計算，將標準統一後，除可方便業界跟從，亦有助銀行加強風險管理。

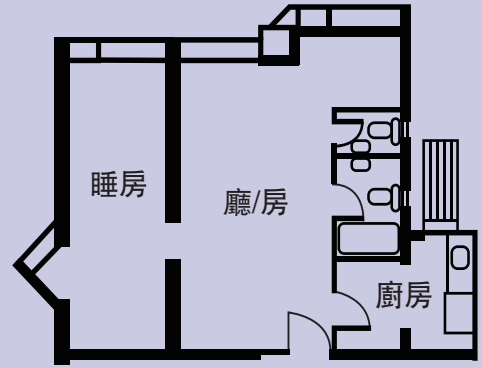
針對投資客 市場影響微

根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，去年全年透過經絡申請按揭之客戶，超過97%為用家，而投資者比例僅佔不足3%，可想而知，當中以物業租金收入計算供款與收入比率的買家，實際數字更之少，因此是次金管局的優化行動，料對整體樓市影響輕微。



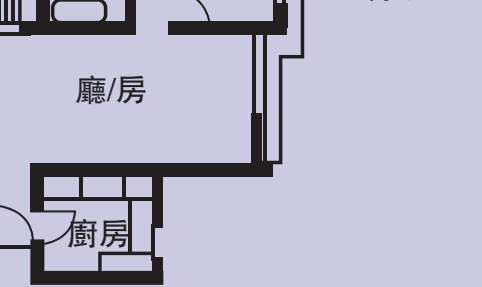
天盛苑

盛頤閣(C座)11室
594方呎



天富苑

聚富閣(J座)8室
506方呎



天頌苑

頌亭閣(A座)1室
650方呎

