



**錦豐苑**

錦莉閣  
D座9室 640方呎

# 馬鞍山沙田

## 豪宅作鄰鐵路為伴

■錦豐苑入場費不足百萬，卻可享受大部分豪宅亦沒有的「一望無際海景」。



**富安花園**

第11座E室 431方呎



**豐盛苑**

富盛閣  
C座11室 381方呎

### 居屋覓古尋今系列

傳統上車地區屯門及天水圍，前者配套設施完善，單位間格靚，後者平均呎價平絕，300萬水平就可住大屋，然而不少人士依然對新界西心存偏見，抽不到新居屋都不想搬入「大西北」，更加不想住進悲情城市。本金少而心頭高者，港鐵接駁開通、基建設施完善的馬鞍山及沙田區居屋是不錯的選擇。近年區內湧現多個豪宅盤，包括馬鞍山迎海，大圍名城及沙田濠岸8號，除反映區內具發展潛力，與豪宅作鄰亦多添一份優越感。不過魚與熊掌焉能兩者兼得，以300萬上車盤為目標者，在新界東就只能購入約400呎的細單位了。

圖文：曾敏儀

#### 各屋苑小檔案

屋苑	錦豐苑	富安花園	豐盛苑
樓齡	18年	27年	30年
位置	馬鞍山西沙路	馬鞍山恒信街	沙田豐石街
實用面積	431-646方呎	420-592方呎	377-484方呎
間格	開放式至兩房	兩房至三房	開放式
幢數	9座	17座	3座
供應伙數	3,648伙	3,942伙	2,448伙
平均呎價	\$8,556	\$7,519	\$7,989
首次推出售價	71-138萬	14-34萬	10-19萬

資料來源：中原數據、房委會

#### 各屋苑小檔案

屋苑	錦豐苑	富安花園	豐盛苑
1月至今成交量*	9伙	16伙	17伙
放盤量	63伙	9伙	15伙
最低入場費	285萬	365萬	360萬

資料來源：世紀21 奇豐物業、生威物業

### 又辣又貴 成交刹一刹

世紀21奇豐物業主席及行政總裁李峻銘早前接受訪問時表示，居屋買家的特點是首期資金少，受上週五政府收緊樓按影響，短期內居屋自由市場交投量將減少，期望業主減價；不過長期而言（約3個月後），由於私樓向隅者亦負責不起加碼的首期，將會轉落居屋市場，刺激交投。

他又提及，私樓樓價高企，居屋業主難以換樓，以致二手居屋盤源短缺。新居屋申請者將於本月進行攪珠，急需置業者盡快再作打算了。

新界東區三面環山，為城門河經之沿地，馬鞍山更面向沙田海及吐露港，環境清幽。港鐵馬鞍山線自2004年啟用後，新界東即成為市場新貴，多項豪宅項目落成，尤以馬鞍山最多，有恒基等發展的迎海、長實的天宇海及嵐岸，以及信置的銀湖天峰等。大圍方面，有盤踞於東鐵車廠之上的長實樓盤名城，而大圍站上蓋更將有由新世界獨立發展的新樓盤落成。沙田作為早期發展的新市鎮，中心區發展飽和，近年已往城門河以南一帶拓展，車公廟站就有新世界發展的濠岸8號。區內豪宅林立，部分平均呎價高達1.4萬元，與之毗鄰的居屋自然炙手可熱，當中3個熱門屋苑錦豐苑、富安花園及豐盛苑，去年二手成交分別錄得95宗、88宗及46宗，平均呎價7,519元至8,556元，作價在豪宅地段極具吸引力。

### 錦豐苑臨海大廈環境閒適

對正沙田海及吐露港的錦豐苑，9座臨海大廈沿海岸線一字排開，半數單位享有無敵大海景，瞭望鹽田仔及馬屎洲等小島，早前介紹的屯門碼頭悅湖莊雖亦有海景，但與之相比，錦豐苑更勝一籌，海面波平如鏡，未見貨櫃船穿梭，可謂海景中之極品。居民閒時可沿海濱長廊散步或騎單車，生活十分閒適。相對屋苑旁邊的聽濤雅苑，平均呎價高達1.1萬元，錦豐苑300萬元入場就可擁有豪宅享受，何樂而不為？

配套設施方面，屋苑並無專屬商場與街市，需使用附近的頌安邨的設施，不過店舖選擇眾多，購物亦算便利。另外，屋苑鄰近港鐵站，5分鐘內即到恒安站，十分方便，不過馬鞍山始終遠離市區，乘港鐵到中環車程需45分鐘。

### 間隔維修問題須留意

不過有意購入兩房戶者需留意，出入靠內的睡房必需經過另一房間，未必方便。

錦豐苑的缺點亦十分明顯，由於屋苑位處新填海區，海底淤泥受壓力，樓宇出現沉降問題，多年來樓宇外的地面出現明顯裂縫，個別樓宇外的地面更沉降了近1呎。對於外界關注安全問題，政府曾指屋苑樁柱已達至堅實岩石層，縱使出現沉降亦不會影響結構安全。然而同時由於建築質量差，大廈牆磚大量剝落，但房委會的維修責任年期已過，新買家需自資作定期維修。

### 富安花園七千呎價抵消缺點

樓齡高達27年的富安花園是大型老牌居屋，是今期介紹的3個屋苑中唯一私人參建項目，平均呎價只是7,519元，以同區內計十分抵住。樓盤樓齡雖大，但勝在建築用料質素較佳，間隔亦不差，兩房戶屬「眼鏡房」，實用性高；惟三房戶多走廊位，地方不太見使。

富安花園自身設有商場，足夠日常生活需要。

### 交通方便3分鐘到港鐵

富安花園項目規模大，有17座樓宇，自成一角，環境清幽，附近樓宇密度低。不過附設的商場相當陳舊，沒有超級市場，購物不算方便。交通方便則勝一籌，港鐵就在門前，3分鐘即到大水坑站，亦有多架巴士穿梭各區。

富安花園對出巴士站設有特快巴士線出入港島。

### 豐盛苑間隔隨意自製靚房

在三個屋苑中，屬沙田區的豐盛苑最接近市區，由車公廟站往中環只需34分鐘，樓齡雖高達30年，平均呎價亦因較高出富安花園一截，達7,989元。間隔方面，屋苑原來的設計是開放式，隨屋主喜好間作2房或3房，從房委會平面圖顯示，完成後的間格十分實用，毫無走廊位。

不過屋苑位處一小山坡上，離港鐵站有15分鐘路程，購物亦需上山坡到新田圍邨的舊式商場購物，生活配套未算完善。

豐盛苑居民購物需上山坡到新田圍邨商場。

**樓市八卦陣**  
區仲德  
風水命理開運師

## 馬鞍山水急 聚財宜布局

馬鞍山天乙照堂，群山獻瑞，觀其來龍甚佳，山川毓秀，龍穴鐘靈，為山水匯聚之地，水口甚好，遠望附近有水，聚蓄有情。而山則高聳護垣，又見八仙嶺及大帽山在背後拱照，形成「天乙照堂」之局，地靈雄厚。若能定居此地，名成利就。馬鞍山來龍為八仙嶺及大帽山。

群山獻瑞，甚具靈氣；而西北見水的格局亦有利財祿。但汪洋之水較湍急，且欠缺下關沙攔截水流，若想屋宅更聚財，建議請風水師布「吸水局」，增進並穩定住者的財運。

較有利。同區錦豐苑A-G座向海的單位均享吐露港海景景色，布局得宜可大利投資及外洋求財，其他景觀的H至J座，只見有樓景及內園景，則大利事業及工作運。

區內嵐岸，盡享「背山面海」的優勢，前迎沙田海，背靠馬鞍山，陽光照射於海面，波光乍現，形成「天乙照堂」之風水格局，有助增強屋宅的陽氣，提升住者的運勢。不過，屋苑靠近公路及地鐵站，低層住戶或會受聲煞影響，引致煩躁不安，建議常關窗簾及播放輕音樂，以減低聲煞的影響。

### 大圍地勢土生金旺

大圍的山型屬於盆地地勢，又稱為聚寶盆。環繞山中，山之靈氣最旺，山勢不高，地形甚似「大銅鑼」，銅鑼屬金，在下元八運屬土，土生金旺，可生名揚四海之應。再加上車公廟在後方見有一巨石，若在高處望下，極似一個敲銅鑼之象。若宅居於此地者，入住後不久，料必可揚威海外，威震家邦，先名後利之貴局！

馬鞍山富安花園，建在實地而非填海地的居屋屋苑，對居者入住後，大利事業工作運，而投資求財運較弱。屋苑環境幽靜，背山面海，可看見翠綠山景，對追求名望及姻緣運者

### 城門河濁水利偏財

大圍方面，一條龍脈由深圳梧桐山直抵香港獅子山，所謂「山管人丁水管財」，盛眷身處其中，背靠山峰，屬旺丁格局，子孫將會繁盛。獅子山上有望夫石，狀似文筆，有利子孫讀書。屋苑望城門河，屬濁水，有利賺偏財的人士，例如收佣金或提成的，相反賺正財的人進財則會稍慢。

不過，盛眷類近鐵路及高速公路天橋，火車與汽車穿梭往來，產生噪音，屬路聲煞，影響住戶健康；鐵路有電纜，產生的磁場亦會影響屋主的思維及運勢。屋苑位處兩條公路相交處，屬環抱水格局，有助緩解風水問題。

**按揭熱線**  
劉圓圓  
經絡按揭轉介首席經濟分析師

## 多重按揭未掀過度借貸

本港樓價自2009年起連續六年上升，按年升幅由2.1%至27.2%不等，期內業主透過轉按及加按物業，以套取資金的個案屢見不鮮。有市場人士擔心物業「三按」或「四按」貸款增加，刺激細價樓升勢過急，可能觸發樓市危機，引起傳媒關注。

經絡按揭轉介研究部及金管局數字顯示，受規管貸款機構轉按連加按宗數過去兩年持續上升，由2012年16,000多宗升至2013年17,400多宗，去年更達到18,600多宗。有市場人士憂慮受規管以外的貸款機構的加按個案同樣上升，同時推算「三按」以上的貸款有增加趨勢。有見及此，經絡特別向全港最具規模的20間合作財務機構進行廣泛業界諮詢，以評估多重按揭對樓市影響。

### 三按或以上個案屬零星

事實上，綜合經絡上述20間合作財務機構的數據分析，當中有9間財務機構完全沒有承造三按或以上的多重按揭，另外11間財務機構即使有承造

多重按揭，亦只有零星個案，佔全年生意額甚少。與此同時，所有代表財務機構亦表示三按或以上的多重按揭並不普遍。

財務機構大部分以承造物業一按及二按為主要業務，即使有少部分承造三按或以上的物業按揭，最高按揭成數亦不會超過物業本身價值。當中有62%的財務機構按揭成數最高為七成，其次為八成及八成半，分別佔13%，而佔最少數的為七成半及九成按揭，各佔6%，反映市場未有過度借貸情況出現。

不過值得注意的，美國結束買債後，加息是必然大方向，聯儲局已一改以往維持長時間低息言論，似為加息鋪路，相信今年的息口有上調空間，料初期加息幅度不會太大，首階段每次加息幅度不多於25點子，全年整體按息上落波幅小於50點子。目前銀行以加息三厘做壓力測試，因此對正常「一按」貸款影響不大，但多重按揭則會令風險以槓桿倍數增加，建議此類業主趁早為加息周期做好壓力測試及風險管理。