

## 最平租盤天水圍嘉湖山莊



■嘉湖山莊居民透過輕鐵出入。

資料圖片

十大藍籌屋苑之一的天水圍嘉湖山莊，一直被視為上車盤，其租金同樣低絕新界區鐵路沿線樓盤，據統計，9月實用平均呎租僅19.6元，換言之，一個兩房350方呎的單位，每月的租金不消7,000元。預算較多人士，1萬元已可承租500方呎的三房單位。

不過說到搬進天水圍，不少人都厭其交通不便。但若住近西鐵站，其實交通不算麻煩，樂湖居、賞湖居及景湖居，與天水圍西鐵站相距不過3個輕鐵站，車程約5分鐘至8分鐘。事實上，從天水圍乘搭西鐵36分鐘便到香港站，比屯門居民還要快7分鐘。

**鐵路沿線租盤系列**  
在股市波動、加息臨近的陰霾下，租樓不再是「準業主」上不到車的權宜之計，而是最避險及最着數的精明之選。本欄將一連三期，網羅港九新界的鐵路沿線租盤情報。今期率先睇入場門檻相對較低的新界區，一般實用呎租約30元，以一個兩房350方呎的單位為例，每月租金只需10,500元。

■記者 曾敏儀

## 熱門選擇 沙田第一城新港城名城



■沙田第一城兩房單位月租逾1.3萬元。 資料圖片

新界東有數個大型屋苑當年深受租客歡迎，今年首9個月的租賃成交分別達200宗至400宗，說的是鄰近第一城站的沙田第一城、馬鞍山站的新港城及大圍站的名城。三個樓盤均為大型屋苑，最大規模的沙田第一城更有逾1萬伙單位，業主為不少投資客，租盤盤源多。

不過相對其他新界盤，上述屋苑的租金水平偏高。沙田第一城呎租高達37.3元，換言之，一個兩房350方呎的單位，每月租金逾1.3萬元，500方呎的單位更索價每月逾1.8萬元。而新港城及名城的呎租分別為35.9元及32.3元，一般每月租金都逾萬元。

# 樓市危危乎 人人買轉租 新界盤30蚊呎易入場



## 跌幅最多 太和太湖花園



■太和太湖花園乘港鐵15分鐘可直達羅湖。 資料圖片

位於北區的太和太湖花園，9月呎租按月大跌21.8%，8月時有單位以高達每方呎40元租出，至9月時成交呎價僅31.3元，想在北區租屋的人士，現在是承租的好時機。跌市背後原因，相信是暑假搶租潮作怪。近年不少學童從內地來港入學，北區的租金往往在7月、8月時搶高，搶租潮減退後，區內租金水平即告迅速回落。事實上，上水名都及粉嶺名都呎租亦分別跌12.3%及4.4%。

對於需要經常來往香港及內地的人士，太和絕對是理想的居所，少了上水及粉嶺的熙來攘往，卻仍然享受到15分鐘直達羅湖的便利。而且，太湖花園為有15座住宅的大型屋苑，物業配套完善，樓齡僅21年。



## 滄海遺珠葵芳葵涌廣場



■葵芳廣場前往港鐵站不需一分鐘。 資料圖片

說葵芳葵涌廣場是滄海遺珠絕不過分，因為葵芳是新界區最近市區的港鐵站之一，前往尖沙咀及中環只需20分鐘至30分鐘，交通非常方便。而且，樓下即是商場葵涌廣場及新都會廣場，一天橋之隔就是街市，購物十分方便。

葵涌廣場的租金水平對比鄰區青衣盈翠半島平上一截，呎租約32.6元，鍾情後者港鐵沿線直通港九的人，葵涌廣場條件實在亦不遜色，值得考慮。該屋苑目前呎租稍貴於新界西樓盤，與荃灣及屯門樓價相若，一個兩房350方呎的單位，每月租金約1.1萬元；想住得寬敞，500方呎的單位需約1.6萬元，較青衣平逾千元。



■葵涌廣場為區內著名的平民商場。 資料圖片

## 租 貸 跌 市

### 第一城重返兩年前

美聯物業陳國良表示，有租客趁機與沙田好運中心業主交涉，以一口氣支付一年租金形式，成功獲讓步減租2,500元或逾16%，以每月約12,500元租用390實呎單位，屬筍價。至於上半年成交呎價屢創奇高的沙田第一城，來到第四季租賃迎來淡風。美聯物業吳嘉權表示，該屋苑50座低層H室，實用面積304方呎，日前以每月9,000元租出，折合呎租29.6元，重返兩年前水平。

## 藍籌難逃

### 嘉湖租金可議半成

另外，原本已以平租著稱的天水圍嘉湖山莊，最近亦現業主減租個案。中原伍耀祖表示，由於二手買賣回軌，令租務亦見淡靜。部分業主見放租盤量增加，願意減租吸引租客，幅度約5%。屋苑5期麗湖居6座低層F室，實用面積442方呎，單位原叫租9,600元，日前減至9,000元即獲租客承租，呎租20元，減幅6%。另一單位樂湖居3座低層A室，實用面積636方呎，業主原叫租1.3萬元，減租2,500元，以1.05萬元低市價4.5%租出，呎租16.5元。

即使是有新盤支撐的東涌區，亦難抵抗大市而減租。中原地產曹嘉華表示，東涌東堤灣畔9座高層A室複式單位，租金原叫價每月4萬元，因業主感大市氣氛疲弱而願意減租，以月租3.6萬元租出，折合呎租28.6元。單位實用面積1,259方呎，間隔3房套房，附連平台。

## 新界區鐵路沿線租盤呎價

天水圍  
嘉湖山莊  
19.6元

葵芳  
葵涌廣場  
32.6元

太和  
太和  
太湖花園  
31.3元

第一城  
第一城  
37.3元

鐵路站	屋苑名稱	9月呎租(元)	按月變化	鐵路站	屋苑名稱	9月呎租(元)	按月變化
屯門	瓊門	30.4	-2.9%	大埔	太湖花園	31.3	-21.8%
兆康	兆康苑	21	+10%	火炭	新達廣場	37.7	+20.1%
天水圍	嘉湖山莊	19.6	-1%	沙田	御龍山	35.9	-2%
朗屏	富來花園	28	/	大圍	沙田中心	35.1	-14.6%
元朗	新元朗中心	26.7	+3.5%	名城	名城	32.3	-7%
荃灣西	麗城花園	26.7	-2%	車公廟	漆岸8號	35.8	-3.2%
荃灣	綠楊新邨	31	+6%	沙田圍	翠華花園	42	/
大窩口	緝庭山	37	+37%	第一城	沙田第一城	37.3	-3%
葵芳	葵涌廣場	32.6	/	大水坑	嵐岸	37.4	+6.9%
青衣	盈翠半島	35.0	-3%	恒安	聽濤雅苑	30.1	-2%
東涌	東堤灣畔	29.5	+7.3%	馬鞍山	新港城	35.9	-4%
上水	名都	26.3	-12.3%	烏溪沙	銀湖·天峰	30.3	-2%
粉嶺	名都	26.3	-4.4%				

資料來源：利嘉閣、中原地產、美聯物業

製表：記者 曾敏儀



## 租樓要揀八運樓

買樓要睇風水，租樓自然一樣有風水學問，因租屋人士經常轉換地點，對於單位的周邊環境就要更加留意，千萬不要因聽到別人說今年財位在北面，就衝到北區買樓，這樣只會得不償失，要視乎本身的需要，例如小朋友學習、上班是否方便等。

### 10樓以上夠「風」

而揀選租盤，最好入住2004年後建成的八運樓，因地運佳，2004年之前建成的七運樓，則地運褪色，對於財運、文昌、健康等都會較差。而樓層方面最好要10樓以上，因為風水中的「風」相當重要，單位一定要空氣流通，採光要足夠，入住的人精神才會更好。另外，客廳的佈局方面，窗戶最好向東、南或東南，對住戶的運勢更有利。

因為香港的地理環境，樓宇較密集，租客租住單位時，要留意單位的景觀有否望向對面屋角、天橋或馬路等，都有不同的煞須要化解。而除了注意周邊環境，單位的內部佈局亦有不同學問，最簡單的要點是間隔四正，避免缺角，因為只

要客廳那個方位缺角，對運程都會有所影響。例如東北缺角代表缺財、東南缺角代表缺文昌。

如果一家人租住單位，最好帶小朋友一同揀選，因為小朋友的感覺較直接及敏感，對單位的喜惡形如色。另外，甫進入單位要留意，打開大門不要正沖露台，因代表漏財，亦不要衝飯桌，因為會傷和氣，亦代表「搵食辛苦」。

此外，廚房的灶頭不應對正水龍頭，因為會水火相沖，亦不利女主人，灶頭要背靠牆，不應背靠窗或玻璃窗等。廚房亦不要位於單位的正中心，因為會火燒心，影響住戶健康。主人房不要有太大的燈飾，因為會壓床，不利婚姻。全屋的牆身及衣櫃等，都最好用素色，令居家感覺平和。

而於八運期間，有三個方位的地運較佳，分別為南面、西面、北面，當中又以南面最好。至於家長們趨之若鶩的九龍塘一帶，雖然並非財運最好的地方，但亦有利小朋友讀書。最後更要提醒一句，租屋前記得查清楚單位是否凶宅，不要因為是租樓就忽略這一點，而入住前亦可做一些簡單的拜角及入伙儀式等。



## 按揭熱線

劉圓圓

經絡按揭轉介首席經濟分析師

## 銀行估價仍正面

近日港股表現欠佳，加上美國加息預期影響，本港二手樓市錄得零星估價不足及新盤撻訂個案，令部分置業人士擔心情況會否蔓延。一般而言，物業估價不足較常見於樓價急升時，銀行對該物業的估價追不上最新成交價；或者物業價格因遠期樓花而樓價回落時，估價或出現低於購入價。就目前樓價走勢及美國有可能延遲加息來看，短期樓價有望保持平穩。

### 樓價短期下跌誘因未見

根據經絡按揭轉介及土地註冊處臨時數據顯示，9月二手住宅之平均呎價為10,615元，而今年以來樓價累計升9.3%，單月微跌0.4%。雖然樓價升勢有所放緩，不過卻未見短期下跌之誘因。同時，目前透過經絡轉介的按揭客戶，大部分之銀行估價均追得上成交價，即使有二手新界樓個案，因四個月較長的成交期而令估價「差少」，新業主亦獲銀行批出心儀貸款額，原因是其按揭成數僅六成，銀行衡量過風險並不高。因此，相信早前市場出現的估價不足情況，只是零星個案。

為避免因估價不足而未能上會，買家宜預先搜集多間銀行或按揭轉介機構的最新估價資料，揀選最高估價的一間申請按揭，以及先找專業人士計算個人可負擔首期及供款能力。同時，購買樓花物業的話，建議採用即供方式，以避免估價低於成交價時，需要支付差額或提高按揭成數。最後，現時有新盤提供二按優惠吸上車客，買家應留意若申請額外融資，令整體按揭成數超過八成時，適用的「供款與入息比率」(DSR)上限須調低至四成半，壓力測試下的DSR上限亦要調低至四成半，而且銀行是按優惠期後較高的全期利息計算，換言之月薪要求明顯提高，不妨尋找專家協助以防計錯數以致撻訂。