

# 入場費低較易負擔

# 新西三大項目 上車客首選



## 追擊鐵路盤 (三)

今年市場有多個鐵路盤推出市場，上兩期為大家講解過4個鐵路站的新供應，今期將走入「供應重鎮」新界西北一帶，看一看三個大型項目，分別為天水圍天榮站項目、元朗站B期項目和錦上路站1期。根據資料，這3個項目將一共為今年樓市帶來多達5,168個潛在單位供應，由於新界區樓價普遍較市區平，預料這批鐵路盤的入場費對於一般上車客來說會較易負擔，成為今年上車客必睇之選。

●圖/文：香港文匯報  
記者 顏倫樂



▲元朗站B期項目已在申請預售樓花同意書，有機會在上半年推出。

◀項目毗鄰西鐵元朗站，出入市區相當方便。

### 元朗站B期位置圖



## 元朗站南：毗鄰公路或有噪音問題

新地2015年8月以93.2億元高價投得的元朗站上蓋及南面用地，單位總數共1,876伙。發展商有機會在今年上半年先推出其中B期，提供1,030伙，目前已在申請預售樓花同意書。元朗站一帶近年新盤頗多，新地同系連接元朗站的Grand YOHO在2016年開賣，據中原數據資料，該盤現時平均實呎約16,283元，估計發展商會參考作出開價。

據了解，B期位於元朗站南面，2017年獲屋宇署批則，准興建2幢47層高住宅，另設4層平台及1層地庫，住宅樓面約62.8萬方呎，另外商場樓面約10.66萬方呎，項目亦設有會所、行人通道、園景廣場等，而會所有游泳池等設施。由於樓宇之間有區隔開，項目景觀大致開揚，但主要以樓景為主，而南面位置接近公路亦會有噪音問題。

交通方面，項目毗鄰西鐵元朗站，附近有多條巴士線出入市區，相當方便。而鄰近有大型商場YOHO MALL形點I及II，附近的大馬路更為區內的零售核心區，生活所需一應俱全。項目預計落成時間為2023年3月底。至於項目的北面地盤位於元朗站上蓋，仍未有推售時間表，將建4幢23至35層高住宅，提供846伙，景觀更開揚優質，向北望南生圍一帶。

## 錦上路站：視野開揚可享山景

西鐵錦上路站1期為今年潛在房屋供應中規模最大，由7座樓高16至17層的住宅大廈組成，提供單位足足有2,200伙，有機會分期發售。項目由信置、中海外及嘉華於2017年5月以83.3億元投得發展權，可建樓面約123.7萬方呎，每方呎樓面地價6,734元。值得注意的是，該呎價對比新地元朗站項目每方呎樓面6,276元高逾7%，可預料其定位將與元朗站新盤睇齊。

由於新地元朗站項目或在今年上半年發售，而按發展商公布，錦上路站1期則可能在下半年緊接其後推出市場，料發展商會參考新地開價。據招標條款規定，項目須提供一定數量的中小型單位，項目間隔包括1至4房，預計於2025年或之前落成。項目另設約21.62萬方呎非住宅樓面，作商業用途。

由於項目周邊幾乎沒有建築物，只得高速公路及西鐵站，最高物業只有旁邊8層高的港鐵錦田大樓，所以預料普遍單位視野開揚，並

能望到山景。交通方面，項目所處的西鐵錦上路，相隔一個站就為荃灣西及元朗站，亦有巴士及小巴線往返市區，算得上相當方便。

### 區內擬建多個商住項目

不過，項目商業配套方面就較為欠缺，由於目前為該一帶唯一大型住宅群，民生商店缺乏，主要依賴自設的商場及鐵路站內的小型商店，日後住戶或需到元朗站一帶購置生活用品，而元朗站附近的餐廳選擇亦會較多，並有大型商場。

然而，根據規劃，區內未來將會有5個商業項目，包括酒店及商場，合共提供156.1萬方呎樓面，而未招標的錦上路站2期項目亦會包括一個面積43.1萬方呎的商場。附近日後亦會有多個大型住宅項目落成，但主要為公營房屋，據悉政府計劃在錦上路站周邊，興建約21座17層高的公屋，提供約9,000個單位，估計可容納超過2.5萬人。

### 錦上路站1期位置圖



●錦上路站1期周邊幾乎沒有建築物，預料單位普遍可享開揚視野。

## 三陽不照鬼打牆

呂法傳

新年期間，分別為大家講完流年布局、選神及化解太歲的題材，今天我們開始講解一些揀樓秘技，方便讀者入市，以免揀到凶宅惡宅。古語有云：「三陽不照鬼打牆。」什麼是三陽不照？簡單來說，就是陽光因為方向或遮擋不能照入屋內，此屋將會出現一些陰性問題，容易招惹靈體。

### 三陽不照情況泛指：

- 1) 早上、中午及下午（包括西斜）三段時間，陽光都照不到屋內；
  - 2) 房屋整體、大門及窗戶向西北方向，全年照不到陽光；
  - 3) 房屋位於低層位置或林中，被大量植物遮擋造成陽光不照；
  - 4) 於地下負一層或以下之房屋。
- 以上情況多見於獨立屋及村屋，如果加上

大門路口由東北方而來，必定招惹靈體，因為東北方是八卦中的艮宮，即鬼門，所以揀樓時候必須注意。另外，很多帶花園的獨立屋，花園和正門是反方向的，由於光照花園一大片地方，所以往往花園那邊才能算是向方，不要搞錯。

### 三陽不照房屋易生以下情況：

- 1) 由於屋內長期不見光，容易出現靈異方面的問題；
- 2) 易出陰柔或孤獨性格之人；
- 3) 易出同性戀者或婚姻第三者；
- 4) 易出懶惰之人。

綜合以上所述，三陽不照可以算是一種壞因素，所以必須注意。但有一些合乎磁場理氣的三陽不照宅，亦一樣會賺錢發財，所以健康和財富不一定在同一類風水因素之上。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁  
曹德明

## 申請綠置居事前五大須知

本港住屋需求強勁，樓價多年來已水漲船高，為加快上車步伐，不少市民會選擇購買比市價便宜三四成的資助房屋入市，因此近年每當推出新一輪資助房屋發售時，均錄得超額認購。

除居屋以外，政府於2015年推出綠置居先導計劃（綠置居），即由房委會揀選合適的興建中公屋項目，透過先導計劃的形式，以比居屋更便宜的價錢出售給綠表申請者，從而騰出更多的公屋單位，達至縮短公屋輪候時間。房委會亦於2018年將綠置居恒常化。

### 最新一期料5月接受申請

因公營房屋的供應緊絀，政府剛宣

布最新一份財政預算案，預計5年內興建約101,400個公營房屋單位，當中包括超過70,000個公屋/綠置居單位，以及超過30,000個資助出售單位，藉以應付市場需求。

而最新一期綠置居預計於今年5月接受申請，選址為鑽石山站上蓋地段的啟鑽苑，單位數目以及價單仍有待確認。但有意申請人士不妨先了解以下有關注意事項：

- 1) 綠置居的按揭成數高達九成半，年期最長為25年，按揭息率只可選擇最優惠利率計劃（P按），一般情況下設有現金回贈，並且有高息存款掛鈎計劃以抵消部分按揭開支；
- 2) 因有政府作擔保，申請時無須通過加三厘壓力測試以計算入息水平，以

及免去指定的入息及資產限制；

- 3) 「有條件租約」公屋住戶或經「特快公屋編配計劃」而獲配公屋之住戶，須於租約生效3年後方可申請綠置居；
- 4) 綠置居設有轉讓期限制，由2019年起推出的綠置居，如以補地價方式於公開市場轉售單位，業主須於首次轉讓契據日期起計10年後方可作有關轉售安排；
- 5) 資助房屋在未補地價的情況下，申請轉按或加按會有一定難度，可接受有關申請的原因一般為特別或緊急情況，如籌措醫藥費、家庭成員教育費、殮葬費等。業主事前須向房委會作出有關申請，否則擅自將未補地價單位加按揭屬違法行為。

爆性上升，雖然位於酒店平台的置富嘉湖商場會保留，但估計項目重建時對於該一帶生活上會帶來不便，但附近亦有不少屋邨商場如T Town和天晴商場等，亦有天水圍公園等休憩空間。

天水圍近年的新盤，為同屬新地發展之Wetland Seasons Park系列，位於整個天水圍的最北面，2019年12月1期首張價單142伙標準戶，折實平均呎價11,388元，第2期亦相若，首批140伙折實呎價11,300元。及至去年9月推出第3期時，首張價單65伙，折實平均呎價升至12,968元。新地目前未有推售時間表，市場預料今年開賣機會大。

## 天榮站：離天水圍站7分鐘車程



●天榮站項目位於輕鐵站上蓋，項目周邊為天頌苑、嘉湖山莊及栢慧豪庭等屋苑。

### 天榮站項目位置圖



輕鐵天榮站物業項目位於天水圍，地盤呈橢圓形，被天城路、天榮路及天恩路圍繞，物業位於輕鐵站上蓋。項目招標過程曲折，2013及2014年曾兩度流標，為此政府更一度考慮將其改作居屋發展，但最終項目在2015年三度招標終於由新地投得，補地價金額僅約15億元，以總樓面約98.2萬方呎計算，每方呎補地價僅約1,500元。

然而項目其後再有風波，興建途中因沉降問題經常停工，令發展年期拖長，目前仍未知實際落成時間。而據城規會資料，項目將建3幢42層大樓（包括1層地庫停車場及3層平台），提供約

1,938個單位，另外有2,207方呎為非住宅用途。

項目所在的輕鐵天榮站，距離西鐵天水圍站的車程約7分鐘，雖然轉折但亦算方便。而項目周邊被不少建築群包圍，包括多間中小學、居屋天頌苑、及私人住宅嘉湖山莊及栢慧豪庭，未來景觀主要為樓景，極高層單位才能有較開闊景觀。

### 酒店重建或影響生活

值得注意的是，旁邊由長實持有的天水圍嘉湖海逸酒店，去年底已獲城規會批准建5,000伙住宅，並以迷你戶為主，令該區住宅供應突然

爆性上升，雖然位於酒店平台的置富嘉湖商場會保留，但估計項目重建時對於該一帶生活上會帶來不便，但附近亦有不少屋邨商場如T Town和天晴商場等，亦有天水圍公園等休憩空間。

天水圍近年的新盤，為同屬新地發展之Wetland Seasons Park系列，位於整個天水圍的最北面，2019年12月1期首張價單142伙標準戶，折實平均呎價11,388元，第2期亦相若，首批140伙折實呎價11,300元。及至去年9月推出第3期時，首張價單65伙，折實平均呎價升至12,968元。新地目前未有推售時間表，市場預料今年開賣機會大。