

洪水橋發展成動力 兩商業區共逾2200萬呎

天水圍一向是港人上車天堂，皆因區內樓價較外區平，以藍籌屋苑嘉湖山莊為例，5月平均實用呎價為10,828元，大部分單位樓價徘徊在500多萬至600多萬元，屬於不少上車客能負擔的範圍。誠然，天水圍的街市、物價及交通問題等仍有改善空間，但近年政府積極增加區內配套設施，同時正在推進多項大型發展項目，其中旁邊的「洪水橋／廈村新發展區」將與天水圍新發展區形成一個大型新市鎮，另外亦有發展商準備在天水圍站旁邊興建一個樓面達50萬方呎的大型商場，為天水圍帶來新發展動力，使其可望由「悲情城市」變「明日之星」。

●圖／文：香港文匯報記者 顏倫榮



●天榮站項目將建3幢42層大樓，可提供約1,938伙住宅。

上車天堂天水圍

由悲情城市到明日之星

天水圍被列入元朗區，早年由於配套差、多公屋，區內人士多為低下階層，失業率和青少年犯罪率高企，加上偶爾發生倫常慘劇，被傳媒形容為「悲情城市」，區內的樓價一向較外區低一大截，亦因此被認為是香港上車客的「上車天堂」。以藍籌屋苑嘉湖山莊為例，根據中原地產數據，5月平均實用呎價為10,828元，雖然對比10年前2011年5月時的4,189元上升1.58倍，但現時大部分成交價在500多萬至600多萬元，屬於現時上車客仍然能承受的範圍。

公道地說，區內樓價之所以較平，原因在於該區存在的一些規劃問題遲遲未解決，包括街市和物價等，而公屋及私樓的建築布局等亦一向為人詬病，加上地處較偏遠地帶，令區內樓價一向低水。但時移世易，政府近年着力於天水圍區內增加休憩設施及社福服務資源，例如興建游泳池及臨時街市等，而不少屋邨商場經翻新後亦煥然一新，為該區注入不少新風貌。

天水圍站旁擬建商業項目

另外，有發展商亦打算於天水圍站附近興建新商場。資料顯示，新地2017年獲城規會批准在天水圍站旁發展商業項目，並已獲地政總署批出補地價，興建1幢31層高商場連商廈（包括3層地庫），總樓面約85.65萬方呎，當中近六成樓面為商場，樓面達到約50萬方呎，主要位於地下8層；其餘約四成樓面則為辦公室，涉及約18層樓面，樓面約35.59萬方呎。

值得注意的是，新地商場雖然位於天水圍站旁邊，但實際上被納入附近的「洪水橋／廈村新發展區」東面商業區內（下稱洪水橋新發展區）。而這個龐大的發展規劃，可以說牽動整個新界西區一帶的未來發展。

洪水橋新發展區與天水圍、屯門和元朗緊密連繫，為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」。該新區連接策略性運輸基建，包括港深西部公路、擬議屯門西繞道，以及屯門至赤鱗角連接路和港珠澳大橋，亦鄰近深圳，並與大嶼山的新發展樞紐和大珠三角地區連接。基於其策略性位置，新發展區將提供大量空間作辦公室、零售、酒店及特殊工業等經濟用途。

區內將創15萬個就業機會

據了解，洪水橋日後有兩個商業區，並將設有超過2,200萬方呎的商業樓面，規模相當於中環商業區（中環現時約4,800萬方呎商業樓面）的一半。政府預計，洪水橋新發展區將創造約15萬個就業機會，為洪水橋、天水圍、屯門和元朗的居民提供就近的工作機會，有助改善全港人口和職位的不均分布。

此外，該區亦會提供約6.1萬個單位，公私營房屋比例為51:49。政府曾指，新發展區將有助改善天水圍新市鎮公私營房屋組合及設施提供的不均情況，預計日後新發展區將容納約21.8萬人，當中包括新增人口約17.6萬人。連同天水圍新市鎮計算，兩個新市鎮合共公私營房屋比例將為69:31。工程已於2019年展開，預料首批人口將於2024年遷入。

洪水橋站料2030年竣工

值得注意的是，日後洪水橋新發展區會新設一個洪水橋站，最新政府公布2024年動工，至2030年才竣工，但被市場批評速度太慢，令首批居民於入住的首6年無法享用，仍需透過輕鐵站轉車到天水圍或兆康站出入。車站有別於西鐵線以「服務經營權」營運的做法，以「擁有權」模式興建，日後政府會批出物業發展權或補貼現金方式作補助。

除新建的洪水橋站外，洪水橋新發展區內還預留了一條集環保運輸服務、行人道及單車徑於一體的環保運輸走廊。據了解，這條運輸走廊主要是連接新發展區內的住宅區、就業中心和主要社區設施，日後更會與元朗南發展、天水圍站及現有輕鐵站相互連接。環保運輸服務可能分階段落實。

而上述提到的元朗南發展亦有新面目，項目位於元朗新市鎮的南面，總面積約224公頃，當中185公頃屬於可發展面積。政府去年提高發展密度，令區內單位數目增至3.29萬伙，公私營比例接近七三比。整個發展區分3個階段（第1、第2及餘下階段）發展，首兩個階段為公營房屋及容納綠地的分層樓宇，最快2028年有首批伙。

洪水橋建議發展大綱圖



●天水圍藍籌屋苑嘉湖山莊樓價較外區平，一向是港人的上車天堂。



樓面達80萬方呎的大型商場。新地擬在天水圍站旁發展一個



▶前身為頌富廣場的T Town由領展持有，是區內的主要商場之一。

天榮站等項目增住宅供應

天水圍新市鎮是第三代香港新市鎮，為元朗區兩個新市鎮之一，據規劃署公布，人口約28萬人，嘉湖山莊幾乎佔了區內主要私宅供應，涉及15,880伙，其他私宅包括慧景軒、栢慧豪園、栢慧豪庭。

區內私樓呎價約1萬元

近年新盤則有新地興建的濕地公園項目Wetland Seasons Park，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。

區內未來發展則有輕鐵天榮站物業，物業位於輕鐵站上蓋。總樓面約98.2萬方呎，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。而長實持有的天水圍嘉湖海逸酒店，去年底亦獲城規會批准建5,000伙住宅，並以迷你戶為主，位於酒店平台的置富嘉湖商場會保留。

至於洪水橋一帶，其實亦有不少樓齡較小的私人住宅可供選擇，圍繞輕鐵站的就包括泉薈、蔚林、尚城、濠林等，大部分單位呎價亦僅1萬至1.2萬元左右。而未來長實亦正興建一個住宅新盤「#LYOS」，正待批預售文件。

樓市八卦陣

呂法偉

淺談地庫風水玄機

獨立屋及商場大廈往往都有地庫樓層，這一層是否適合長期居住及辦公，是很多朋友關心的事情，今天就剖析一下地庫風水中的玄機。

地庫屬陰不宜居住

位於地面以下，或正門樓層以下皆屬於地庫。地上為陽，地下為陰，所以地庫屬於陰寒之區域，直接受地氣影響。地庫通常難以設置窗戶，陽光不能照射，加上寒凍及潮濕的空氣會向下流走，故地庫層必然屬於陰性，亦容易聚集靈界，一般不利於長期居住，否則會影響人體健康，除非是一些八字特別需要陰寒調和之人。

家居地庫宜作為儲物室、娛樂室、車庫、廁所、洗衣或機房之用途。當然，依山或海邊斜面而建獨立屋需要因實際環境而另論，有一些依山邊斜坡而建，上行或下行式的獨立屋，因為地庫實際上還是在地面之

上，則要看是否有向山坡內挖掘及獨立屋是否建在山勢龍脈之上。

基於各種原因，不得不住在地下室房間或地下樓層辦公，就必須要用一些方法來化解其負面影響。

1) 在地庫高於地面的位置設置天窗，使地庫能見到太陽及通風納入新鮮空氣。電影中經常能夠看到西方國家地庫有這種設計，此舉能加強地庫陽性，又可以善用太陽光照射採光，既環保又實用；

2) 增加地庫之燈飾，盡量採用有熱力的燈泡。除頂燈外，於地庫內多設壁燈、檯燈或長明燈等帶燈傢具，有一些人更會加設假火爐或電器增添氣氛及熱力；

3) 家中神壇或神明不應設置在地庫房間，除非是地神或特殊神明，亦不要放置大量人物雕塑、布偶、面具或怪形怪相之物，以防招惹靈界異物。

按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

港千萬車位創全球新高

香港樓價於全球排名首屈一指，除了住宅外，車位售價亦屢創新高。近日3個山頂住宅車位各以過千萬元天價成交，除了刷新全港住宅車位成交新高紀錄，更料創全球車位成交新高。為何該車位售價可媲美豪宅？

事實上，本港土地問題失衡嚴重，車位與車輛的比例亦一直遞減。根據運輸署最新交通運輸資料月報顯示，今年3月份領牌私家車總數為57.8萬，按年增加2.5%，並創有紀錄以來新高。然而，翻查運輸及房屋局過往向立法會提交的數據，2009年平均每部車，可分配到約1.45個車位；但到2019年，每部車平均只有1.09個車位。當中部分地區的車位短缺問題更為嚴重，過

往豪宅區車位比例約1比1.5至2，現時大部分豪宅屋苑比例都有所降低。

放寬按揭上限帶動需求

在需求增加下，本港車位一直備受用家及投資者追捧。除供應問題外，近年本港房策亦有助帶動車位交投上升。其中金管局於去年8月放寬非住宅物業按揭貸款的按揭成數上限，將按揭成數上限上調一成，使車位的可承受之按揭成數由最多四成增加至最多五成。此外，去年11月發表的施政報告中，亦撤銷了非住宅物業的雙倍從價印花稅。

以剛創成交新高的車位為例，成交價約1,100萬元，撤銷雙倍印花稅前的稅率為7.5%；印花稅即1,100萬元×

7.5%=82.5萬元；撤銷後稅率為3.75%，印花稅即大幅減少一半，至1,100萬元×3.75%=41.25萬元。

交投數字亦反映了以上政策的成效。根據土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心數據顯示，今年5月份純車位宗數衝破1,000宗，按月上升近兩成（18.4%），並創近3年（34個月）新高。

此外，相比起住宅物業，購買非住宅物業不需繳付買家印花稅及額外印花稅，即沒有轉售限制，因此市面上偶有出現「撈貨」成交。而非住宅物業中，工商舖入場門檻較高，車位的入場費較便宜，管理上亦更為簡單，加上供求問題，相信在有開放寬措施推出後，車位交投更趨活躍，估計未來車位繼續「有價有市」。