

# 受惠西鐵線通車 樓價18年升近6倍

元朗區離深圳僅一灣之隔，雖然位於新界西北，但卻是集合歷史文化和熱鬧街區於一身的地區，社區配套亦相當成熟，樓價在新界西北之中居於領導地位。隨着2003年西鐵線的落成，元朗區樓價升幅凌厲，並開始追貼其他新界東屋苑。以區內主要屋苑之一的YOHO Town為例，5月平均實用呎價為16,498元，較2003年11月低位的2,387元足足上升接近6倍。近年有發展商繼續在鐵路沿線興建新項目，並打造具特色的「品牌」屋苑，進一步確立元朗屋苑在新界西的領導地位，而元朗坐擁的工業區亦有待發展，將為該區樓市升勢帶來全新動力。

●圖/文：香港文匯報記者 黎梓田



▲元朗站上蓋項目The YOHO Hub第B期正申請預售樓花同意書，料將帶動周邊屋苑樓價。

▲元朗區集歷史文化和熱鬧街區於一身，社區配套成熟，樓價在新界西北中居於領導地位。圖為元朗大馬路。

# 元朗「雞地」變「鳳凰地」



●港鐵沿線項目朗屏8號是元朗區內近年轉型的4個住宅發展計劃之一。



●港鐵朗屏站沿線項目朗城匯。



●2017年入伙的虹坊樓高8層，是區內工廠重建的「開荒牛」。

曾被視作上車樂園的元朗區，社區發展成熟，以大馬路為核心的舊區提供多元化的商業配套，不論是日常用品、又或者街市乾濕貨檔都一應俱全，區內亦擁有形點、元朗廣場以及元朗千色匯等大型商場。事實上，元朗最吸引人的地方就是「食」，新舊商業點交互發展，衍生不少著名食店，亦是飲食地圖必到之處，有台灣菜、日本菜、泰國菜、西餐還有咖啡屋等，地位有如「新界的九龍城」，而糖水店「B仔涼粉」更成為元朗的知名象徵。

## 西鐵通車 樓盤呎價逼將軍澳

元朗有一個地方名為「雞地」，位處元朗東面，是市中心一部分，曾是元朗墟買賣雞鴨家禽的市場，因此被約定俗成稱為雞地。不過隨着西鐵線通車，有發展商看準該處的機遇，大力發展住宅，例如新元朗中心、YOHO Town、YOHO MIDTOWN、Grand YOHO等，號稱YOHO系列，並設有大型商場「形點」。而YOHO Town亦由2003年通車前的每呎2,000多元，躍升至現在的1.65萬元，呎價追貼雲集新晉屋苑的將軍澳，使「雞地」變身「鳳凰地」。

至於元朗站上蓋新盤項目近期亦被命名為The YOHO Hub發展項目，作為發展商YOHO系列的延伸，整個The YOHO Hub發展項目提供約2,000伙單位，當中第B期1,030伙正申請預售樓花同意書，料將帶動周邊YOHO系列屋苑以至區內樓價。

## 東頭工業區轉型住宅商廈

值得注意的是，政府早年將全港7個工業區改劃成住宅及商廈發展，當中鄰近西鐵朗屏站的元朗東頭工業區，佔地約200萬方呎，十年前規劃署將區內地皮改劃為商廈及綜合住宅發展等用途。該區近年正在轉型，目前區內已有4個住宅發展計劃，合共涉及約2,000伙，包括毗鄰西鐵朗屏站發展項目的朗屏8號。不過，過去幾年區內幾個落成的住宅項目，均是由政府持有官地，或者是鐵路項目，由工廠業主私人重建個案則較緩慢，新實施的補地價機制有望加快區內轉型。

商業項目方面，東頭工業區有由舊工廠重建而成的虹坊作為「開荒牛」，物業樓高8

層，地下設有地舖，已於2017年入伙。該區未來將有幾個大項目，其中信置於2015年以約16.9億元投得的宏業西街及康業街交界商用地，擬興建15層商業大樓，涉及樓面約49.8萬方呎，有75%樓面作為寫字樓用途，其餘25%的樓面則作為零售舖。

其中由資本策略及麗新發展共同持有的麗新元朗中心，現址為兩幢10層高工廠，由發展商在2018年以逾14億元購入，曾計劃重建成15層高的商廈，後來發展商在去年中提交新方案，申請興建2幢住宅大樓，總地積比率5.22倍，可建樓面約39.1萬方呎，將會提供約828伙單位。

## 北環線有望帶動日後發展

另外，在《鐵路發展策略2014》提出的7條鐵路之一的北環線，政府邀請港鐵開展詳細規劃及設計，港鐵建議北環線的建造分兩期推展，將於2034年全面通車，分設新田、牛潭尾等3個中途站，並連接錦上路站。

近年區內有不少新盤推出，其中以PARK YOHO會較接近日後的凹頭站（實際有待港鐵及政府規劃），近期呎價大約14,822元，而山水盈跟兩層距離較遠，亦可享受受惠於發展。而錦上路站項目第1期亦有機會於今年內推售，涉約2,200伙，錦上路站的發展項目加上北環線接入，將是未來元朗的發展重點之一。

## 北環線擬議鐵路方案



●錦田PARK YOHO位置上料較接近日後北環線落成的凹頭站。



●北環線接入加上錦上路站的發展項目，將是未來元朗的發展重點。圖為港鐵錦上路站。



●錦上路站項目第1期提供約2,200伙單位，有機會於今年內推售。圖為錦上路項目地盤外觀。



## 樓市八卦陣

呂法偉

## 淺談地庫風水玄機(二)

上一期簡單分析了有關家居地庫趨吉避凶的方法。有些讀者朋友，工作地點位於地庫樓層，避免不了有關負面問題，所以今期主要從地庫辦公方面分析如何趨吉避凶。

辦公樓層位於地面以下，或正門樓層以下，皆屬於地庫。常見於大型商場或商廈，例如日式百貨公司，總會在地庫位置設下幾層購物樓層，所以這一類百貨公司的靈界傳聞特別多。另一種常見情況就是位於商業大廈底部之商舖，一般多用作大型食肆用途，這一類底層商舖很容易受風水條件所影響，大起大落，不宜小店長期經營。

### 地庫商舖趨吉避凶之法

基於各種原因，無論是老闆或員工，應該細心觀察地下辦公及商舖樓層，宜利用間隔等方法來化解其負面影響。

(1) 對於整個大廈的設計，由於地庫樓層屬於陰寒之位置，所以必須以火屬性或人來佈置，使其平衡，最常見的方法是日式百貨公司之設定，用作大型超市或美食廣場，這種布局能帶動人流，使其陰陽平衡，亦會減少一些靈界上的問題。

(2) 如果大廈地下樓層不打算用作商舖，其次是建議設定成停車場，因為停車場一般不設冷氣，其熱力可以減少地下樓層之陰寒及濕氣，若有大量車輛流動更好。

(3) 如果作為在地下樓層上班的員工，每天長時間在地下樓層工作，吸收的磁場偏向陰性，加上濕氣等等，容易患病，建議平常多曬太陽，在工作期間多穿火屬性的衣物，例如紅色或橙色等暖色衣物，亦可佩戴由硃砂所製作的飾物，能加強陽氣又能避邪。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



知名堪輿學家數年前與員工聯名買樓，助員工置業夢，並於近期沽貨獲利，皆大歡喜。

香港樓價冠絕全球，如沒有好老闆或「父幹」加持，單靠一己之力置業實不容易。正所謂「一人計短，二人計長」，不少夫妻、情侶、兄弟甚至朋友欲以聯名方式置業，除可加快上車步伐外，更可保障各方擁有某份額的業權比例。

### 「共同擁有」享更佳法律保障

無論以個人名義或聯名方式置業，應先了解物業產權的類別，而香港物業擁有方式一般分為「全權擁有」及「共同擁有」。

「全權擁有」顧名思義是指物業只有一位業主，該業主擁有整個物業的

全部業權，並可隨自己意向出售或轉讓物業。

「共同擁有」則指超過一人為一物業的共同擁有人。上述例子中，堪輿學家與員工聯名買樓，各佔一半業權，產權類別便屬「共同擁有」。

由於第二標準即較低的印花稅稅率只適用於首次置業人士，非首置人士再次置業時，須繳付15%從價印花稅，因此不少夫婦傾向選擇其中一方全權擁有物業，並保留另一方的首置名額。反之，亦有人傾向共同擁有物業的業權，以獲得更佳的法律保障。

### 「分權擁有」業權可隨意分配

事實上，「共同擁有」亦可再細分為「分權擁有」及「聯權擁有」。

## 物業產權知多少?(上)

「分權擁有」是指各擁有人協議並訂立各自的業權比例，業權比例可平均或不平均分配，如5:5:3:7甚至1:9不等。各持有人不可干涉或自動繼承他方的業權，但可隨意出售屬於自己部分的業權。假設當初A與B以「分權擁有」方式購入一物業，業權比例定為3:7，如現時樓價估值為1,000萬元，A欲將持有的三成業權出售給B，而B沒有其他物業在身，B只需以A所佔的業權比率(1,000萬元×30%=300萬元)計算印花稅，因此B須支付300萬元×1.5%=4.5萬元的印花稅。如該物業仍有貸款在身，B需要向銀行重新申請按揭，以及重新計算供款與入息比率以及壓力測試。

下一節將繼續講解「聯權擁有」的定義及按揭上的細節。