

廣納優質買家與租客 樓價租金升幅強

元朗未來新盤百花齊放

元朗是香港的第二代新市鎮，自上世紀七十年代後期開始，政府便投入大量資源發展該區；及至香港回歸後，多項大型基建包括三號幹綫、西鐵與深港西部通道相繼落成及啟用，元朗區廣納來自香港各方的買家，以至外籍用家的情況就愈來愈明顯，而區內樓價更漸漸與市區接軌。

元朗區地產代理負責的住宅市場，由元朗市中心向兩邊擴散，東至錦田，西至屏山、藍地一帶；香港回歸前，由於區內欠缺代表性的屋苑，故住宅市場的表現相對市區平淡得多。早在 1996 年便加入美聯物業元朗團隊的林振華（Dick），現為助理聯席董事，對元朗區樓市在這十多年的變化絕對有一番體會。

2001年新盤開賣 區內樓市見起色

他指出，1997 年樓市高峰期，元朗區的炒風也相當熾熱，要數當時最具代表性的屋苑，應是座落輕鐵元朗總站上蓋的新元朗中心。「投資者根本不用睇樓便入貨，炒風最強盛時，一個單位在 3 個月內可『換售』2 次，樓價炒高 2 成以上，在當年最高價的月份，平均成交呎價達 5,773 元。」

但在金融風暴爆發後，於 1998 至 2000 年間不少投資者紛紛斷供，亦有不少銀主盤出現，新元朗中心的價格大幅下挫，576 平方呎最細單位，其中質素較遜的造價低於 100 萬元，即是呎價不用 2,000 元。

另一方面，三號幹綫於 1998 年 5 月通車，元朗區的交通有極大改善，由元朗市中心驅車前往中環不用 30 分鐘，所以能吸引不少外區客前來元朗「上車」。

2000 年，元朗區的住宅交投量仍未重回升軌，及至 2001 年有新盤開售，Dick 說，那時就感到區內樓市「有起色」，當年推售的新盤例如采葉庭、朗庭園等，銷情都相當理想。以朗庭園為例，發展商開價不高，565 平方呎的單位入場費約 120 至 130 萬元，而首輪內購的 240 個單位於短時間內沽清。

西鐵通車 大批外區上車客紛至

樓市於金融風暴後回落，一直至 2003 年沙氏疫潮才跌至谷底。隨著西鐵於 2003 年底通車，外區客源亦進一步增多，而把握西鐵通車時機，在 7 月開售的 YOHO Town，市場反應就十分理想，項目不少單位屬 150 萬元以下的上車盤；加上屋苑設有同區首個

24 小時開放的住客會所，吸引了大批外區上車客，其中以來自沙田、荃灣區的最多，項目銷情相當理想，反映市場對元朗區樓市投下信心一票。

Dick 覺得，西鐵綫通車的真正威力，在新地另一項目 YOHO MIDTOWN 身上可以體現。項目共有約 1,890 個單位，賣點除是同區多年來最大型的新盤，更設有大商場及提供極多元化的單位間隔選擇，包括全區首創連私家泳池的「天池屋」，於 2010 年春節期間，天池屋以逾 1.2 萬元的呎價售出，創新界西北分層單位呎價新高紀錄；項目銷情熾熱。

「西鐵通車初期，搭客數量不多，但是今時今日西鐵車廂內時常座無虛席，可見元朗區人口增長十分迅速。」據統計處人口普查數據，1996 至 2011 年間，元朗區人口增加了 23.7 萬，是全港第 2 多的地區。

西部通道 帶來外籍住戶與內地客

元朗區近年除了樓價升幅明顯外，林振華指出，區內的租金走勢也甚強勁，以新近在年中入伙的尚豪庭為例，近期平均呎租達 22 元；入伙僅 2 年的 YOHO MIDTOWN 則吸納了一批日、韓籍，甚至英籍等優質租客入住，主要是深港西部通道於 2007 年啟用後，不少在深圳中港或跨國企業工作的外籍專業人士、行政人員等，到元朗區租樓，或是企業租用區內單位給員工居住，帶動了元朗住宅租金上升。

另外，西部通道也為元朗帶來優質的內地買家，不少內地客為了方便子女在元朗區讀書，而到區內買樓；此批內地客以中上收入的家庭為主，置業多選地標性的優質屋苑。

未來兩年 新盤選擇多元化

論及元朗區的樓市發展，Dick 分析說，元朗未來是全港新盤供應較多的地區之一，而且選擇極多元化，豪宅項目包括新地位於錦田的「爾巒」、下悠田村項目和 YOHO 3 期，新世界的唐人新村洋房項目和龍田村項目 Park Signature 等；至於鄰近元朗市中心，由長實投得的前元朗邨，以及信置、嘉華聯手投得的西鐵朗屏站北面地皮，均屬限呎地，就會提供面積較細的單位。

林振華形容，未來元朗區的新盤可謂百花齊放，區內的住宅市場會更為立體，無論上車客或換樓家庭都可以物色到心水單位。



元朗是香港於七十年代後期發展的第三代新市鎮，經歷時代的變遷，現時已變身成匯聚全港各方買家，以及外籍用家的重要區域。



村屋及唐樓按揭巧安排

元朗過往以農田為主，為早期發展的城市，發展至今，現時仍有較多村屋及唐樓，這些物業在按揭安排上也有些值得業主關注的地方。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，村屋按揭一般較私人物業按揭複雜，原因是村屋成交疏落，市場缺乏參考指標，有機會出現估不足價情況，亦因個別村屋業權及地契不太清晰，需要銀行職員到場視察環境，或要取得測量師的估價報告後才可批出按揭貸款。此外，村屋亦經常有僭建問題，屋宇署有權向單位持有人發出清拆令，如業主不加以理會，會增加物業被釘契或踢契的風險，故此銀行在審批按揭程序及條款上都較嚴謹，一般不會提供預先批核，甚至不接受申請。

村屋及唐樓按揭個案		
	村屋	唐樓
地址	十八鄉水蕉老圍	元朗西堤街
樓價	\$1,650,000	2,350,000
樓齡	15年	44年
按揭成數	70%	45%
按揭年期	20年	20年
按揭計劃 (P=5.25%)	P-3.1%	P-2.65%
每月供款額	\$5,925	\$5,655



提供 2,580 個單位的尚悅，是元朗近來最大規模的新盤之一。
(發展商提供之電腦模擬圖)

推介1：
尚悅

單位間隔及尺碼選擇多元化的 2 房單位，建築面積由 492 至 607 平方呎，物業採蝴蝶形設計，加上發展商在座向上悉心安排，故各座面積相約的同類間隔之單位皆享不盡相同的景觀。

最細的 492 至 499 呎 2 房單位，以享內園景的 8 及 9 座 E、F 室售價最相宜，現時入場費約 342 萬元；而 598 至 603 呎 2 房單位，可考慮 8 座 B、C、H 或 J 室，望大欖郊野公園，景觀開揚，建議選訂價較吸引的高層單位。

至於約 1,000 平方呎的 3 房（連主人套房）及儲物房單位，主要集中在 7 座 A、H，8 座 A、K 室及 11 座 A、K 室。此類大單位佔整個項目僅 2 成，升值潛力優厚，入場費約 678 萬元。



YOHO MIDTOWN 樓齡僅 2 年，是區內毗鄰港鐵元朗站最年輕的指標屋苑。

推介2：
YOHO MIDTOWN

建築面積為 573 平方呎的 2 房單位，分佈在 M1 及 M2 座的 A、G 室，以及 M3 座的 A、H 室，單位的走廊位極短，且望未來 YOHO 3 期的內園，待項目興建完後，景觀有保障；近期平均成交呎價約 7,300 元，入場費約 420 萬元。

查詢熱線：9136 3536

劉氏表示，元朗大馬路附近亦遍佈唐樓，樓齡多屆 40 多年，質素亦參差，銀行對於此類物業之按揭申請同樣較謹慎，而且不是所有銀行均樂意承造唐樓按揭，即使願意，大部分亦只提供最優惠利率(P)按揭計劃，甚少提供同業折息(H)按揭計劃。另外，業主亦要注意唐樓按揭年期一般為 70 年減樓齡，按揭成數最高為七成。

有意購買村屋或唐樓之買家，置業前宜向專業的按揭顧問查詢，以避免置業後出現估價不足或未能上會等情況。經絡按揭轉介現時夥拍多達 30 家銀行及金融機構，為客戶提供免費按揭轉介服務。客戶透過經絡的安排，可同時掌握多家銀行最新的按揭優惠，從而揀選最合適的按揭計劃。



劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師



林振華
Dick Lam
助理聯席董事
(廣告)



2473 2922 • 2478 3113 • 2478 8812 • 2478 0223 • 2920 4567 元 朗					2920 4000 • 2920 7298 • 2920 7988 • 2920 2020 • 2443 4998				
YOHO MIDTOWN 621' 1335' 投資精選 四房單邊 428萬 868萬		YOHO TOWN 544' 599' 毗鄰西鐵 間隔四正 370萬 398萬		尚豪庭 571' 1122' 東南有匙 全新未住 420萬 970萬		采葉庭 606' 814' 環保屋苑 高層向南 350萬 500萬		新元朗中心 576' 918' 連天台售 有匙即睇 400萬 648萬	
原築 586' 896' 帶票睇樓 交吉交易 315萬 548萬		朗庭園 564' 570' 內園池景 開揚遠景 320萬 338萬		朗晴居 689' 901' 實用率高 西南內園 360萬 480萬		朗怡居 670' 697' 雙車位售 L型客廳 438萬 395萬		柏麗豪園 1088' 925' 連車位售 實用見稱 600萬 550萬	
翹翠峰 758' 1376' 獨立會所 四房高層 428萬 780萬		蝶翠峰 632' 801' 市中心景 1882'花園 338萬 580萬		雍翠豪園 953' 669' 換樓精選 正南通爽 438萬 380萬		御豪山莊 876' 876' 高層有匙 全公園景 438萬 420萬		御景園 615' 818' 連車位售 三房套房 300萬 380萬	
逸林首府 2096' 花園1115' 1380萬		四季名園 2624' 鄰近西鐵 900萬		四季豪園 2789' 入場屋仔 750萬		四季雅苑 1480' 綠悠山景 730萬		綠悅 2460' 南豐名廈 1300萬	