港深西部鐵路規劃圖

洪水橋逾百伙8球有找 最平378萬

交通基建連接前海 趁低水入市博升值

施政報告提出北部都會區規劃願景，令新界西北成為市場焦點，其中洪水橋擬建跨境鐵路連接深圳前海，令這個長期被冷待的區域知名度大增，無論睇樓或問盤量均呈雙位數增長。事實上，目前洪水橋有逾百個二手放盤叫價低於800萬元，符合借九成按保要求，其中樓齡僅6年的私人屋苑尚築，入場費低見378萬元，平絕全個元朗。

大公報記者 林惠芳

北部都會區涵蓋天水圍、元朗、粉嶺、上水、洪水橋、元朗南及新田等，令新界西北受市場注目。當中，天水圍及元朗市中心一帶的私樓，隨着屯赤隧道及港鐵屯馬綫等開通，區內交通網絡更趨完善，私樓身價於過去一年大幅攀升。反觀，洪水橋一帶屋苑仍然依靠輕鐵與巴士等服務，樓價相對元朗市中心低水，今次受惠於北部都會區計劃建設連接洪水橋至深圳前海的港深西部鐵路，市場憧憬將帶旺洪水橋一帶的商業活動，樓價看高一線，令該區私樓吸引力大增。

《大公報》統計中原地產網上放盤資料，本月截至18日，洪水橋二手放盤約166伙，當中800萬元以下盤源佔109伙，樓價400萬元以下放盤更有10伙。

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，若扣除村屋及單幢樓，洪水橋6個活躍屋苑最新二手放盤量約60伙，當中包括尚城、泉薈、菁雅居、尚築、蔚林及溱林，上述屋苑樓齡介乎6至26年，除了菁雅居外，其餘5個屋苑樓齡僅10年或以下。

尚築二手叫價平絕元朗

現時洪水橋入場門檻最低的單位來自尚築，屋苑於2015年底入伙，樓齡約6年，最平放盤為一個低層12室單位，實用面積243方呎，業主開價378萬元，平絕整個元朗區，意向呎價約1.55萬元。

王勤學又稱，施政報告未有為樓市加辣，且內容聚焦中長期供應，短期住宅仍然供不應求，掃除準買家觀望氣氛，二手交投回升，以元朗為例，施政報告公布後的一個星期，區內二手成交共23宗，較報告出台前的12宗急增逾90%。

本月截至18日，元朗二手成交暫錄64宗，較9月同期的88宗減少27%，主要是受到放盤業主開始收窄議價空間所影響。

睇樓增15% 業主心雄反價

洪水橋一帶屋苑於施政報告後吸引市場關注，不少外區客特意入區睇樓。王勤學指出，政府公布構思洪水橋與前海興建跨境鐵路後，洪水橋的二手睇樓量急增10%至15%，因區內屋苑向來由用家主導，一向較少放售，所以業主藉着基建好消息心雄反價或零議價，導致二手交投不升反跌，例如溱林3座低層A室，實用面積603方呎，原叫價916萬元，業主於施政報告後反價至960萬元，加幅達4.8%。本月首18天，洪水橋一帶暫僅錄4宗二手成交，比9月同期的9宗減少56%。

施政報告後新界西北二手成交

成交單位	實用面積（方呎）	成交價（萬元）	實用呎價（元）
上水旭埔苑C座中層7室	546	535	9799
屯門豫豐花園10座低層E室	568	620	10915
元朗朗屏8號3座低層A室	610	960	15738
屯門南浪海灣1座中層G室	844	1050	12441
屯門兆康苑J座低層1室	483	510	10559
元朗朗屏8號3座低層H室	702	985	14031
洪水橋錦珊園高層C室	651	685	10522
洪水橋朗峰園1座中高層A室	362	508	14033
洪水橋翠珊園1座高層A室	427	423	9906
元朗采葉庭6座中低層E室	460	668	14522
上水龍豐花園A座高層7室	499	650	13026
元朗爾巒珍諾華大道1座地下特色戶	1258	2000	15898
元朗PARK YOHO Genova 29座高層A室	1061	1566	14760
天水圍栢慧豪廷9座頂層連天台特色戶	803	1168	14545

大公報製表

▶菁雅居放盤單位實用面積近八百方呎，大廳寬敞見使。

菁雅居共488伙 攻中至大型户

【大公報訊】菁雅居由新鴻基地產（00016）發展，坐落於輕鐵洪水橋站與鍾屋村站之間，於1995年開始入伙，樓齡26年，項目提供488個單位，屬區內較具規模的屋苑，交投頗為活躍，今年9月份錄得3宗買賣登記，平均實用呎價9699元。

菁雅居屬低密度設計，主攻中大型單位，實用面積由510至980方呎，今次介紹的25座中低層D室，實用面積798方呎，採三房套間隔，業主開價800萬元，呎價10025元。

據中原地產網資料顯示，菁雅苑同類中低層三房單位對上一宗成交於9月錄得，為25座中低層B室，面積相同，成交價723萬元，實呎9060元。

泉薈樓齡10年 平均實呎萬二

【大公報訊】毗鄰洪水橋輕鐵站的泉薈，由新鴻基地產與陸海通合作發展，項目於2011年開始入伙，樓齡約10年。泉薈由兩幢住宅組成，合共提供173個單位，實用面積由459至1133方呎。

今次推介的放盤單位是2座低層G室，實用面積693方呎，採三房套間隔，業主開價900萬元，呎價12987元。泉薈過去一個月錄兩宗二手買賣，平均實用呎價12094元。

◀▶泉薈放盤單位位處低層，景觀開揚，開價九百萬元。

四個洪水橋樓盤

菁雅居小檔案

地址	丹桂村路60號
樓齡	26年
規模	30座4層高住宅
單位量	488伙
實用面積	510至980方呎
放盤實用呎價	9586至13035元
發展商	新地

溱林小檔案

地址	洪順路18號
樓齡	8年
規模	11幢低密度住宅及29幢洋房
單位量	236伙
實用面積	435至4816方呎
放盤實用呎價	11112至18110元
發展商	新世界

泉薈小檔案

地址	洪元路88號
樓齡	10年
規模	2座11層高住宅
單位量	173伙
實用面積	459至1133方呎
放盤實用呎價	11628至15907元
發展商	新地與陸海通

尚城小檔案

地址	青山公路洪水橋段600號
樓齡	10年
規模	7幢低密度住宅及37幢洋房
單位量	734伙
實用面積	510至1576方呎
放盤實用呎價	9325至14412元
發展商	長實

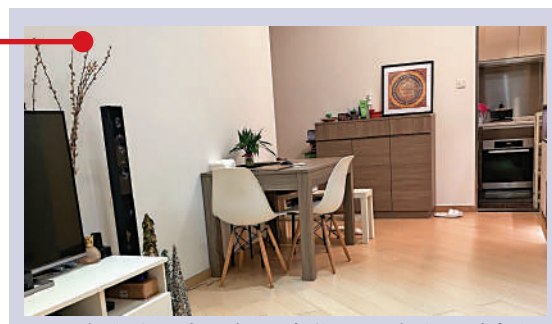
資料來源：中原地產

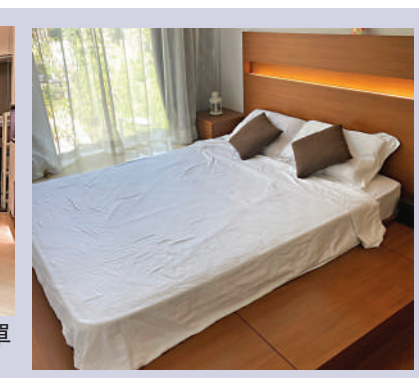
溱林低密度設計 三房嗌960萬

【大公報訊】溱林鄰近洪水橋輕鐵站，由新世界（00017）發展，項目於2013年底開始入伙，樓齡只有約8年，為區內較具規模的新晉屋苑之一。

溱林提供11幢低密度住宅，另有29幢洋房，合共單位236伙，實用面積由435至4816方呎。

今次介紹的放盤單位為3座低層A室，實用面積603方呎，採三房間隔，業主叫價960萬元，呎價15920元。溱林於過去一個月暫未錄二手成交，今年則累錄11宗買賣登記，對上同類三房成交追溯至今年8月，為3座地下單位，實用面積696方呎，成交價960萬元。



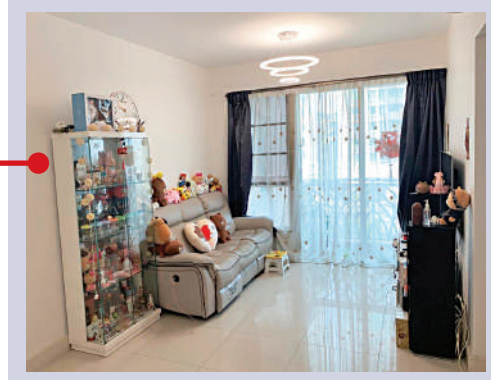


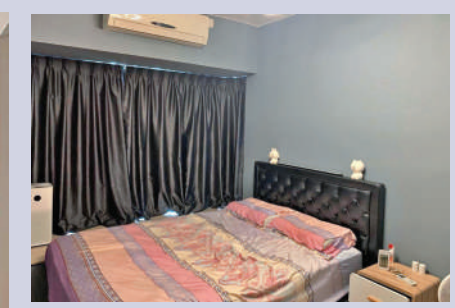
▲▶溱林於過去一個月未錄二手成交，放盤單位實用面積603方呎，採三房間隔。

尚城毗鄰輕鐵站 上月6宗買賣

【大公報訊】尚城為洪水橋較具規模的新晉私人屋苑，毗鄰洪水橋輕鐵站，由長實（01113）發展，自2011年起入伙，樓齡約10年。屋苑設有7幢低密度住宅，另有37幢洋房，合共提供734伙，實用面積由510至1576方呎，因單位選擇類型較多，備受用家追捧，交投活躍。

是次介紹的二手放盤為8座低層B室，實用面積759方呎，採三房套設計，業主開價790萬元，呎價10408元。據中原地產網資料，尚城9月錄6宗二手買賣登記，平均實用呎價11238元，按月升0.58%。同類三房套單位對上一宗成交為3座低層E室，實用面積765方呎，9月以785萬元易手，實呎10261元。





◀▲尚城9月錄6宗二手成交，放盤單位屬低層，間隔實用。