

# 破頂成交停不了 細價單位月減八成

位處新界西北的屯門，近月遭不少人士瘋搶細單位，實行有買趁手，區內居屋呎價升至9,000元水平。市場人士預計，區內「入場費」短短3年由200萬元勁升五成至300萬元，以目前升勢，短期內勢撲至400萬元關口，意味着該區作為「上車天堂」日漸失色，置業人士要入市唯有寄望收入增長能追及樓價升幅，或再找一個新上車天堂。

記者 蘇洪鏘

有代理直言，屯門400萬元以下的盤源日漸緊張。資料圖片



# 屯門青山依舊 上車天堂變色

隨着搶盤潮湧至，屯門一帶300萬元以下的放盤日漸消化，殷切的需求也令不少業主雄心抬價，令細價盤源絕跡。祥益最新統計顯示，截至1月26日屯門區300萬或以下的放盤單位(包括私樓及連地價的居屋、夾屋、公屋)尚餘189個，較年初931個大幅減少742個，減幅達80%；私樓方面僅餘120個，較年初減少516個，減幅亦達81%。

汪敦敬指，樓價上漲是全港各區大趨勢，雖然屯門區目前入場價約300萬元水平，較3年前約200萬元大增一半，不過相比市區入場價達500萬元仍顯得低水，「屯門樓永遠平過市區」，對預算有限人士仍有吸引力。

區內樓價大升，除了各項基建陸續落成，區內供應短缺亦令樓價受支持，汪敦敬指，近年不少年長的業主已完成供樓，但並無打算換樓，同時並資助下一代置業，並非一般換樓此消彼長的情況，在需求不斷增加下，造成盤源逐步收窄的結構

性問題。「400萬元以下的盤源日漸緊張，當下以300萬元入市還來得及。」

## 單棟樓價供應主力

該行高級營業經理林偉光更指出，屯門區內300萬或以下的放盤單位數目已跌至有紀錄以來的最低水平。單計私樓，當中供應主要來自單棟物業，其放盤量有82個，佔整體盤源達68%；而屋苑形式則以凱德花園的供應較多，但亦只有十餘個放盤單位可供選擇，相信這批細價盤亦快將絕跡。

過去短短3個月，不管是私宅或是私樓，屯門破頂之聲不絕於耳(見左表)。截至1月23日，反映上車盤購買力的祥益屯門樓市呎價領先指數以實用面積計算，達395.3點，按周上升2.68%；而以建築面積計算則衝破400點，達403.42點，按周上升1.97%。無獨有偶，反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)之中，28個新界西成分屋苑實用呎價全線高於6,000元。其中最平的屋苑要數天水圍嘉湖山莊及屯門海翠花園，迄今實呎已分別升至6,594元及7,073元。

港鐵及港珠澳大橋等交通基建令屯門成為新交通樞紐。資料圖片

## 一手2800伙壓陣

政府積極推動住宅供應，近年新盤「貨倉」集中在將軍澳及元朗，屯門雖然不乏地皮待推，惟自2013年一手樓新例落實以來，區內新盤僅鐵路蓋項目龍門做獨市生意。然而，目前情況已不可同日而語，據統計，今年區內新盤供應約2800伙，一、二手對撼情況將會呈現眼前。

### 嘉里新地各持逾千供應

要數供應較大的項目，不得不提屯門掃管笏限量地，該地盤於2012年由嘉里以27.39億元奪得，地盤可建樓面約93.96萬呎，限量興建不少於1,100伙，平均單位面積約854呎。雖然發展商至今仍未公布進一步部署，然而市場預期今年其有望趁一手旺推售。

此外，龍頭發展商新地去年密密增加土儲，在屯門區共斥資逾14億元，先後「攞下」景秀里及良德街限量地，預計提供至少1,025伙。至於毗鄰震寰路與良德街交界限量地，則由南豐發展，提供至少370伙。

新界西北新晉豪宅亦不容小覷，華懋旗下已屆現樓項目現崗已獲入伙紙，發展商早前表示擬於今年第2季尾開售，項目提供少於100伙。越秀地產旗下青泰路洋房項目命名為BIARRITZ，涉及3間獨立屋，預期於今年3月落成，可望年內推出。

### 屯門未來新增供應

項目/位置	提供伙數	發展商
現崗	91	華懋
1 Tsing Lung Road	75	萬泰
BIARRITZ	3	越秀
屯門市地段第423號地盤	約1,100	嘉里
景秀里地盤	最少735	新地
震寰路與良德街交界地盤	最少370	南豐
良德街地盤	最少290	新地
屯門鄉事會路地盤	100	新世界
虎地第52區富盛街地盤	18	K&K Property
冠發街地盤	15	英皇
總數：約2,800伙		

資料來源：綜合市場消息 製表：記者 蘇洪鏘

## 賣地表現反覆 後市難料

據本報統計，自去年至今港府成功售出7幅屯門地，共計可建樓面逾100萬方呎，估計提供至少1,660伙。然而區內地價在過去1年表現反覆，期內出現呎價新低及新高，可謂冰火二重天。

### 井財街項目插穿2千元

去年2月，屯門良德街兩幅限量地分別以低於市場預期下限成交。當中，位於盈豐園南面的地盤由新地以4.3億元奪得，低於預期下限3%。每方呎樓面地價2,558元。至於震寰路與良德街交界地盤則由南豐以樓面呎價2,139元「執雞」奪得，一度刷新區內地價新低紀錄。不過低處未算低，事隔3個月，屯門井財街項目由俊和合組的財團以逾2.3億元投得，樓面呎價更插穿2,000元，創下同區地價近12年新低。

隨後，大埔白石角地盤及港鐵大圍站項目先後出現流標收場，讓市場憂心地價面臨下滑，不過屯門仁政街項目卻在8月以高市價預上限18%標出，穩定信心。該幅位於市中心的地盤，由資本策略以逾4億元投得，樓面呎價高達5,307元，預計可為市場提供至少125伙。至11月，新地以逾10億元購入景秀里墳墓宅地，樓面呎價2,209元，中標價亦在市場預期範圍之內。

最新成交有莊士中國近日以4.28億元投得業旺路商住

地，以可建商住樓面逾14.3萬方呎計算，樓面地價約2,997元，屬市場預期期內。

### 洋房地皮貴絕新界西北

低密度地皮方面，泛海國際馮氏家族成員去年以樓面地價11,599元投得樂翠街項目，創新界西北區新高，較舊紀錄屯門小欖冠峰街地皮地價高出六成。然而測量業界估計，地盤可建洋房，將來呎價高達2.48萬元才可獲得兩成利潤，故估計馮氏家族購入地皮應作自用用途。

### 去年至今屯門住宅地標售表現

項目	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	中標價(億元)	樓面呎價(元)	中標財團
樂翠街*	11,244	13,487	約1.56	11,599	泛海國際馮氏家族
仁政街	12,637	80,477	4.271	5,307	資本策略
業旺路**	26,135	143,054	4.28	2,997	莊士中國
良德街	26,264	167,261	4.3	2,571	新地
景秀里	118,921	475,683	10.51	2,209	新地
震寰路與良德街交界	33,465	213,121	約4.56	2,139	南豐
井財街***	23,702	120,124	2.328	1,938	俊和、益兆興業

註：\*新界西北地價新高；\*\*非住宅則最多26,135方呎，住宅樓面佔116,919方呎；\*\*\*同區近12年地價新低 資料來源：地政總署 製表：記者 蘇洪鏘

## 基建大變身 偏遠區變橋頭堡



屯門過往被視為「山吞見」地方，屯門公路上班時段的塞車景況更是當年出市區工作的居民惡夢，不過隨着政府規劃該區成為面向珠江三角洲的橋頭堡，多項基建陸續上馬，港鐵西鐵線投入使用，加上港珠澳大橋即將完工，帶動二手住宅價格水漲船高。

### 港珠澳大橋帶動道路網

預計明年落成的港珠澳大橋，將促進三地人口流動，當中擬議的屯門至赤鱗角連接路及屯門西繞道，將連接新界西北、北大嶼山、港珠澳大橋香港口岸和赤鱗角香港國際機場。據當局介紹，與現有路線比較，新道路將大幅縮短新界西北至東涌或機場的行程距離，駕駛者將能縮減多達22公里的車程。

事實上，港鐵網絡早於2003年已透過西鐵線延伸至屯門，及後更於2009年延伸至紅磡，正式接通市區與新界西北。港府去年提出的《鐵路發展策略2014》7個鐵路項目中，最新提出為連接屯門碼頭、改善現時屯門市中心南面社區的屯門南延線。

市場人士指，在鐵路所及以及各種基建加持下，屯門將成為舉足輕重的交通交匯點，令區內樓價節節攀升；而在延線概念下，屯門碼頭區或有三成至五成的升值空間。



屯門井財街項目去年創下近12年同區地價新低。資料圖片

## 新高個案

### 瓏門 II

6座高層F室  
372方呎  
499萬元  
呎價13,414元  
新界西北  
一房呎價  
新高

### 兆禧苑

B座高層16室  
351方呎  
320萬元  
呎價9,117元  
屯門居屋  
呎價新高

### 啓豐園

3座高層A室  
414方呎  
415萬元  
呎價10,024元  
屋苑呎價  
新高

### 邁亞美海灣

2期低層F室  
442方呎  
428萬元  
呎價9,683元  
屋苑呎價  
新高

### 豐茵庭

4座中層H室  
376方呎  
380萬元  
呎價10,106元  
屋苑呎價  
新高

### 大興花園

1期3座高層F室  
394方呎  
342萬元  
呎價8,680元  
屋苑呎價  
新高