

大馬路大食街大賣場

元朗區可說是繼將軍澳及九龍東外，香港近年內動土最多的地區，但不同於將軍澳一味興建大屋盤與大商場的規劃格局。元朗區發展歷史綿長，早於上世紀六十年、七十年代經已大興土木，因此現時仍存有大量唐樓及單幢式住宅，而且區內老店美食眾多，新樓發展並未洗去該區的「本土味」，新舊住宅兼容並蓄，年輕時尚進駐的同時，亦可以在該區尋找老香港的味道。

元朗人的生活離不開「元朗大馬路」，這一段青山公路由輕鐵貫穿，為元朗的市中心，兩旁街舖及舊式商場林立，商業活動頻繁，為元朗人最常逛街的地方，亦是區內的交通樞紐，民生小食等應有盡有。



元朗勝利牛丸的丸腩筋河。

老店食盡本土味

大馬路一帶不乏民生美食，傳統餅家「恒香」、麵家「勝利牛丸」、糖水店「B仔涼粉」等寶號街知巷聞，經常被旅遊雜誌介紹，不少外國遊客更特意到此一嚐本土美食。為此，記者近日到大馬路逛一圈，牛丸的彈牙口感、B仔涼粉的冰涼甜膩……，各種味道衝擊味蕾，不任此行。當然，元朗美食可不止以上兩種，但文字有限，不能盡錄，網上還有不少網頁專門介紹元朗美食，Facebook更有專頁推介等，如果自稱饕餮的你不能錯過。

除了大量街舖，大馬路連結上元朗站上蓋逾百萬方呎的新界第二大的商場「YOHO MALL形點」，整個零售脈絡極之成熟，大馬路堪稱「大西北的銅鑼灣」。

元朗大榮華酒樓懷舊菜式遠近馳名。



B仔涼粉每到假日都吸引大批區外人士光顧。

元朗新盤小檔案

項目	發展商	單位數量	位置	入伙日期
Grand YOHO*	新地	2,508伙	朗日路	2016年11月
前元朗邨地盤	長實	1,129伙	安寧路	2016年12月
峻巒1期	新地	1,027伙	青山公路潭尾段	2016年1月
朗屏站(北)	嘉華、信置、港鐵	832伙	朗屏站	2018年
朗屏站(南)	華懋、港鐵	720伙	朗屏站	2019年
映御	新地	523伙	德業街	2017年8月
尚築	百利保及富豪	170伙	丹桂村路	2016年3月
THE PARKHILL	新世界	141伙	唐人新村路	2015年12月
屏葵路項目	長實	41伙	屏山屏葵路	2016年3月

*YOHO 3期
製表：記者 梁偉聰

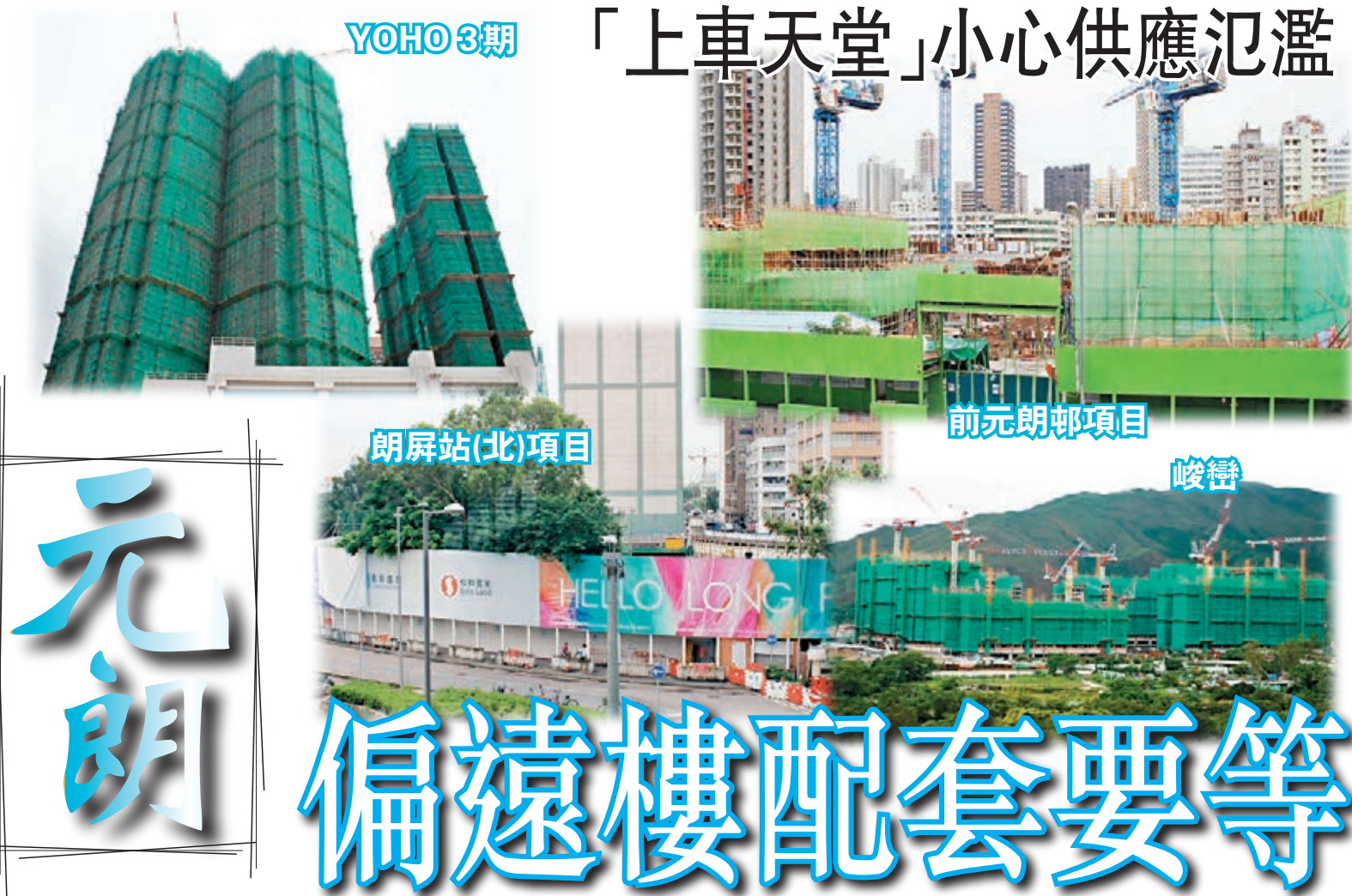
元朗區部分2015年可推出新盤



元朗二手住宅情報

項目	單位供應(伙)	呎價(元)	樓齡
YOHO MIDTOWN	1,891伙	12,312	5年
YOHO TOWN	2,200伙	11,887	11年
尚悅	2,580伙	11,473	2年
新元朗中心	1,027伙	10,636	22年
原築	542伙	10,277	6年
朗庭園	828伙	10,169	13年
采業庭	1,618伙	9,725	13年
御景園	473伙	8,714	18年
蝶翠峰	1,674伙	8,486	13年-14年
朗晴居	1,100伙	8,127	18年
尚城	734伙	7,678	4年

資料來源：中原數據
製表：記者 梁偉聰



偏遠樓配套要等

上期介紹完將軍澳區，今期帶大家到元朗區，最近百利保等旗下水橋尚築開價，首批60伙大部分入場銀碼低於300萬元，令市場再度聚焦這個「上車天堂」。不過，該區未來供應氾濫，目前正在申請售樓紙的樓花已多達3,975伙，未來10年更有潛在逾12萬供應，佔政府10年供應目標48萬伙的25.79%，準買家入市前須留意該區供過於求的風險外，更要熟讀周邊發展，尤其是基建配套能否跟上政府起樓規劃步伐。

圖文：顏倫樂、梁偉聰

新盤浪接浪系列

新界西北區因位置偏遠，售價較市區平，過去一直被港人視為「上車天堂」，即使近年區內樓價急升，但該區仍然不乏300萬元左右的放盤，最近百利保及富豪酒店旗下洪水橋尚築開價，雖然計及優惠後實用呎價仍高見1.2萬元，較同區二手貴一大截，但因為面積細，實用面積僅約200多呎，其入場門檻亦不超過300萬元，對於渴望上車人士亦有一定吸引力。

惟不可不察的是，元朗區土地面積龐大，不少位置偏遠地區亦納入元朗區，但發展其實相當滯後，社區及生活配套亦未完善，準買家揀選元朗區新樓時，宜實地了解其交通及社區配套等，純粹因樓盤的入場費平就莽撞入市，隨時「千揀萬揀，揀着個爛燈盞」。

十年興建逾12萬伙
元朗區買樓另一風險，在於供

過於求的問題。其中，元朗市中心(即大馬路)一帶雖然屬元朗區發展歷史最久的地方，可發展用地不多，但接下來數年仍有數個大型項目即將開價，包括信置及嘉華旗下朗屏站(北)項目、華懋旗下朗屏站(南)項目、長實旗下前元朗邨地盤及新地旗下YOHO 3期等等，單計這4個新盤已達5,189個單位。

處於元朗偏遠地區的供應就更多，包括新世界唐人新村項目、新地錦田北峻巒等等。據去年規劃署一份文件透露，未來10年元朗區將有4個大型發展區單位進行，涉及12.38萬個公私營單位，包括錦田南及八鄉土地用途檢討(約3.37萬伙)、洪水橋新市鎮(約6萬伙)、橫洲研究(約4,000伙)及元朗南發展區(約2.61萬伙)等，預計新增人口35.81萬人。

上述發展區之中，以錦田南一帶土地可望最快遷入居住，預期在2022年；元朗南則最遲，預計最早遷入要到2025年。洪水橋新市鎮雖然預計在2024年開始遷

入，但因項目的複雜性，估計到2034年才全部完工，為4個項目最遲完工的地盤。除四大發展區，周邊地區如錦田北一帶亦正在發展，初步可提供4,000伙，新增人口8,300人，南生圍土地檢討工作亦正展開。

早前差估署公布《香港物業報告2015》時，就披露元朗區今明兩年的落成量多達6,739伙，為各區中最多，現時空置率更高達7.2%，為各區中次高。

擴鐵路配合洪水橋

另一備受注目因素是基建，即擬興建的港鐵北環線及洪水橋站。政府去年公布《鐵路發展策略2014》研究報告時，就提出2018年興建「北環線和古洞站」項目，料2023年落成，將連接現有西鐵線錦上路站，以及落馬洲支線增設的古洞站。另外，配合洪水橋發展，亦建議於西鐵線天水圍站與兆康站之間增設洪水橋站，服務洪水橋新發展區的居民出入港九市區。

尚築試水 樓價隨時急升

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)元朗區發展最成熟的地方為元朗站及朗屏一帶，區內最為人熟知的YOHO系列，位於元朗站上蓋附近，現時平均呎價約1萬元至1.2萬元水平，與周邊偏離核心地區的新盤約每呎8,000元至1萬元比較，約貴兩成。然而，最近洪水

橋新盤尚築開價已達每方呎1.2萬元左右，業內人士估計，若項目反應理想，必然帶動計劃推出的元朗站上蓋YOHO 3期開價，也會帶動全區樓價急升。

鐵路沿線供應逾5千

元朗區面積極大，東至洲頭，與北區的馬草壟相鄰，南至洪水橋，與屯門區的藍地相接，連天水圍嚴格上亦位於元朗區之內。然而，偌大一個地區，核心社區卻不大，主要是由元朗站至朗屏站一帶，圍繞在此興建的新盤，由於生活便利，配套完善，交通方便，造價動輒過萬元，本報統計，未來於這附近的地盤至少有4個大型新盤，涉及5,189個單位。而較偏離核心區的元朗周邊地方，未來亦有不少新盤，例如最近

開賣的尚築，就屬於洪水橋新市鎮的範圍，行至洪水橋站搭乘輕鐵轉西鐵至元朗站，差不多要半小時的車程。不過，發展商仍然開出每方呎1.2萬元的售價。難怪有地區代理表示，按照兩成差別的樓價，日後元朗站上蓋YOHO 3期的每方呎售價可能達1.5萬元。

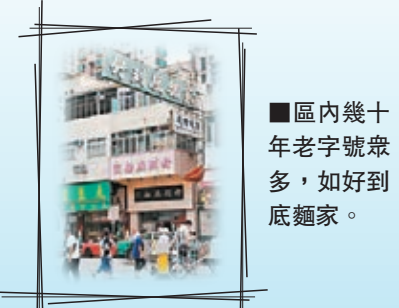
若果將今年推出的元朗新盤分成市中心與偏離市中心兩批，市中心項目包括朗屏站(北)項目、朗屏站(南)項目、前元朗邨地盤及YOHO 3期，4個新盤共提供多達5,189伙。位置偏離市中心的，除尚築外，還包括新地峻巒項目及東頭德業街地盤、長實屏葵路項目、新世界唐人新村THE PARKHILL，共涉1,902伙，其中以峻巒規模最大，位於元朗站東面沙埔村一帶，涉及1,027伙。



有代理指，若尚築(見圖)銷售理想，元朗站上蓋YOHO 3期呎價隨時達1.5萬元。



元朗大馬路為區內最繁盛地段。



區內幾十年老字號眾多，如好到底麵家。



港鐵元朗站方便居民出入港九市區工作。



位處元朗大馬路的輕鐵連繫元朗區及屯門區。



元朗新街擁有多間食材店。



區內不缺乏大型購物商場。



洪水橋地運近屯門遠元朗

元朗本身處於香港北面，屬水，帶「一白」官星，由玄空飛星去看，八運(2004年至2023年)時，「八白、九紫、一白」都屬當旺星。其中，北面屬排第三旺，故八運時期元朗地運不錯。至九運(2024年至2043年)時，「九紫、一白、二黑」為當旺星，元朗地運更進一步，於全港中排第二旺，料該區旺足30年。

至於元朗周邊的洪水橋，雖然亦屬於元朗區內，但位置其實更接近屯門，屬於西北的地運，帶「六白」武曲星，故西北區可出將軍或藍領等，帶剛強的地運。雖然「六白」的地運不及元朗，屬次一級的吉星，但地運亦算不俗，八運與九運期間都有不錯的運勢，於全港地運排第五。而由於「六白」屬金，故屬金的行業於該區會當旺，包括從事金融、機械等。

若果居住於西北區，而望到水的話，例如望河景、海景，又或泳池景等，由於金水相生，對於運勢會有幫助。回說元朗區，由於「一白」官星有利事業、人緣、桃花等，亦代表權力，旺男土，官星更帶文昌，

故此專業人士入住更為合適，例如醫生、律師、會計師等，做生意的人士亦適合。至於洪水橋，適合從事銷售或市場部人員，從商人士等。

事實上，元朗若與屯門、天水圍等地區相比，地運較佳，主要因屯門的山屬「石山」，而元朗的山則為「青蔥翠綠」的山，帶田園之土，所謂石山即花草樹木難生長，那麼人亦然，有石山的地方多出藍領及將軍等，反之青蔥的山帶生氣，更有文昌星的木，有利文人。

工廠區擾朗屏地運

至於元朗旁邊的朗屏，雖位處元朗區內，但旁邊屬工廠區，氣場相對雜亂，相比元朗站一帶，朗屏的地運較遜。情況就如香港島的銅鑼灣屬零售核心區，但不見得周邊地區能同樣成為零售核心區，天后、灣仔等，相比起來都屬較次的地運。但長遠而言，朗屏因其地理位置，發展仍相當不錯，日後時移世易有望與元朗一同升值。



債務如何影響置業?(二)

按揭措施，在按揭指引下，物業按揭成數上限仍可達八成。儘管如此，但曾破產人士未必獲批申請，因此建議曾破產的人士，在申請按揭時最好先準備較充裕的首期，如四成首期以供申請六成按揭計劃之用，以策萬全。值得注意的是，銀行為此類客戶提供按揭，按息一般高於市場水平約50點子以上，或設有附加條件，如有親友作擔保則更為理想。

破產跟一世 借六成都難

根據破產管理署最新統計數字顯示，破產案有上升跡象，去年提交破產呈請書的數目高達10,027宗，按年增加6.1%，並創5年新高，當中有95%由債務人提出。而今年首四個月已錄得3,304宗，超越去年同期錄得的3,221宗。雖然破產令會在四年後自動解除，而信貸資料庫亦只會保留破產人士的紀錄八年，不過法庭的公眾紀錄將會永久保存，銀行只須透過查察，便清楚知道申請人是否曾經破產，因此絕不能輕視破產紀錄的影響。

上文提及債務影響置業，例如學生拖欠貸款等政府債務。是次筆者想與讀者分享另一類影響置業的債務問題，就是破產。基於破產個案某程度屬於信貸上一個較嚴重的不良紀錄，故一般銀行審批按揭會較審慎，為免增加壞帳風險，很多銀行甚至選擇拒絕曾破產人士的按揭申請。那麼是否代表曾經破產，以後再沒有置業機會？

實情並非如此，有個別銀行及財務機構仍願意為曾經破產人士提供按揭貸款，大前提是每月要有穩定收入及證明，銀行會重新評估貸款人最新財政狀況及信貸質素，從而酌情處理，破產人士在解除破產令後可嘗試申請。不過，貸款人要有心理準備，銀行向曾經破產人士批出的按揭條款會較一般業主的遜色。首先是比較難取得高成數按揭，因為貸款金額越大，風險越高，畢竟破產意味著涉及壞帳及信貸質素欠佳問題，情況較債務重組個案嚴重，銀行為加強風險管理，難免要審慎處理。

與此同時，自住物業借取高成數按揭需要通過按揭證券有限公司申請，雖然政府在今年2月推出第七輪收緊