

屯門八大基建 拉動樓價

12年樓價升2倍 跑贏大市

每次提起屯門，居住市區的港人總會第一時間將其聯想到郊區，更會有網民调侃「屯門有牛、大西北」，以此來強化屯門仍未開發的刻板印象。但事實卻是，近年屯門區高速發展，未來更有八項基建或大型規劃將陸續落成，今天的區貌也早已大異往昔。隨着該區生活交通越來越便利，更有基建帶動未來前景，屯門區樓價亦已經三級跳，對比約10年前，今天屯門樓價足足翻了2.08倍，而同期整體樓價升幅大概1.4倍。

●香港文匯報記者 顏倫樂



●屯門第54區將有約15,800個公營房屋單位落成，當中有15,100伙屬出租公屋。香港文匯報記者顏倫樂攝

屯門區位於新界的西部，面積廣達8,445公頃。規劃署文件顯示，屯門區現時人口約為51萬人，為全港18區中人口第五多的地區，但估計去到2029年，人口將會到達57.7萬人，屆時會成全港第三多人口的地區。若以基建數量計，屯門於香港亦屬數一數二。香港文匯報翻查資料，屯門日後至少有8項基建或大型規劃將陸續落成，為該區長遠發展帶來更大發展動力。

屯門第54區可供逾1.5萬伙

8項基建中，個別已於近1至2年啟用，其中屯門至赤鱗角連接路去年底開通，屬於港珠澳大橋香港段相關工程一部分，連接屯門區及大嶼山，往後市民可以直接從新界西北前往東涌、港珠澳大橋香港口岸和香港國際機場。而較少人談及的屯門第54區土地平整、道路及渠務工程，原來亦於去年完成部分工程，另有部分工程則於2024年中完成。

提起屯門第54區，有留意地產新聞的人士，可能只會記得新地於該區的大型新盤項目，涉及4,600伙。但其實屯門第54區的發展可遠遠不止一個新盤項目。統計一下，2017年至2025年間，屯門第54區預計約有15,800個公營房屋單位落成，當中有15,100伙屬出租公屋，餘下700伙屬資助房屋，為該區注入大量

新增人口。

屯馬綫全線料年中通車

除了上述兩項重要基建，該區未來還有6項重要發展。比較近期的要數屯馬綫的開通，目前預計在今年年中通車，屆時從馬鐵烏溪沙站可以直接去到屯門站，全程27個車站，行車時間72分鐘，屯門居民出入新界東將更為方便。

而另一條重要鐵路為屯門南延綫，去年5月，行政長官會同行政會議批准政府邀請港鐵公司開展屯門南延綫項目的詳細規劃及設計，預計於2023年動工、2030年通車。港鐵亦建議在屯門站和屯門南站之間的屯門第16區加設一個車站，並預留向龍鼓灘延伸的條件，以配合未來的屯門西發展。

北環綫11號幹線助改善交通

值得注意的是，屯門第16區站位置近屯門游泳池等社區設施，除涉及設施重置外，日後上蓋亦會發展公營房屋。而較遠期的發展規劃，則包括北環綫、屯門繞道和11號幹線，其中北環綫主要便利居民日後前往新界北區，屯門繞道則是為了改善日後連接屯赤隧道的交通。而11號幹線可疏通屯門至市區的交通往來，相當重要。

不過，屯門繞道及11號幹線都屬長期規劃，目前路政署仍停留在初步的規劃階段，估計要到2036年或之前才落成通車。另外，11號幹

線之所以重要，在於其提供多一條連接屯門至市區的路線。

發展內河碼頭作住宅用途

翻查資料，屯門新市鎮是新界首三個新市鎮之一，1973年發展成新市鎮。不過，對外交通只依靠青山公路和每天只開一班的渡輪，即使1983年開通屯門公路，但由於屯門對外的主要幹道只得這一條，一旦塞車便造成極大困擾。情況於2003年底西鐵屯門站啟用後雖有所改善，但大塞車仍時常發生，如何改善對外連接一直為屯門區最核心的地區問題。

至於第8項重要規劃，為屯門西龍鼓灘填海及發展內河碼頭，政府正展開相關規劃研究。項目屬土地供應專責小組報告所建議，初步提出的填海面積約為220至250公頃，建議作工業用途及提供土地重置需要的屯門西現有工業設施，亦會擴建或興建道路。政府亦會重新規劃屯門西地區，檢視內河碼頭的需要，以提升屯門西地區作發展住宅等用途的潛力。



●屯馬綫預計最快下月底通車。資料圖片

區內樓價低水 吸引外區客尋寶

事實上，近10多年本港樓價飛升，屯門區樓價跟着水漲船高，早已今非昔比，不過對比市區則仍屬低水，加上區內基建發展迅速，近年吸引不少外區的首置人士到屯門買樓，成為區內樓價的推手之一。祥益地產屯門樓市領先指數今年4月報566.46點，相比10年前高出2倍多，而同期差估署樓價指數才上升1.4倍。

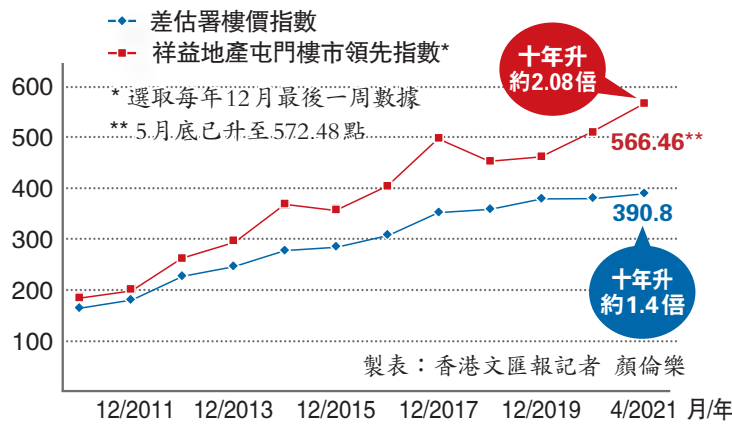
屯門區指標私人屋苑包括大興花園、新屯門中心、瓏門、豫豐花園、卓爾居、疊茵庭、屯門市廣場等，當中售價較為瓏門，現時平均實用呎價約16,708元，而大興花園平均實用呎價則

僅11,754元。

另外，屯門掃管笏一帶近年亦建有多個新盤，好像滿名山、星堤、OMA OMA、上源、NAPA、恆大、瓏灣灣等，靠海一邊更有不少屬新建的洋房及低密度住宅，成為一個新小社區，吸引不少區內分支家庭及年輕人士上車。

區內亦有一批居屋及可出售公屋，由於售價較平，故受到不少上車客歡迎。例如兆康苑、兆禧苑、悅湖山莊、兆安苑、建生邨、良景邨等等，當中不少都已補地價，屬自由市場買賣，部分呎價毋須1萬元。

差估署樓價指數VS祥益屯門樓市領先指數



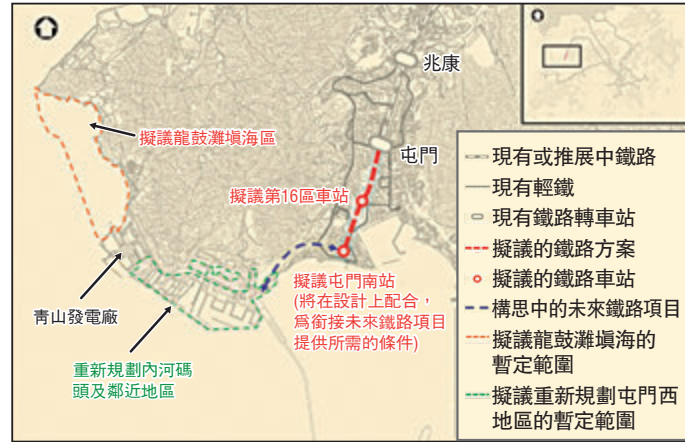
製表：香港文匯報記者 顏倫樂

屯門八大基建

基建名稱	預計落成年份	主要作用
屯門第54區土地平整、道路及渠務工程	2020年、2024年	開發屯門北面地區，以配合發展公營房屋，包括15,100個公營房屋及700個資助出售房屋。
港珠澳大橋屯門至赤鱗角連接路	2020年(已啓用)	提供往來新界西北與港珠澳大橋、機場及北大嶼山最直接的線路及另一條往來機場的替代通道。
屯馬綫	2021年中	屯馬綫東起馬鞍山，西至屯門，全綫長約56公里、共27個車站，為全港最長的鐵路綫。
屯門南延綫	2030年	西鐵綫延伸至屯門南一帶(屯門碼頭)，將方便更多屯門南面居民使用鐵路服務。
北環綫	2034年	北環綫屬於西鐵綫第二期，來往錦上路站及古洞站，在新界連接東鐵綫及屯馬綫。
屯門繞道	2036年或之前	由原來連接屯門至赤鱗角連接路及港深西部公路，改為行屯門南部、連接藍地。
11號幹線	2036年或之前	由屯門藍地途經掃管笏、大欖涌、北大嶼山至青衣，以及青衣至大嶼山連接路，提供多一條連接屯門至市區的路綫。
屯門西填海及發展內河碼頭	中長期	重新規劃包括內河碼頭、小冷水等，研究發展住宅社區，而龍鼓灘則會填海220至250公頃作為工業用途。

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

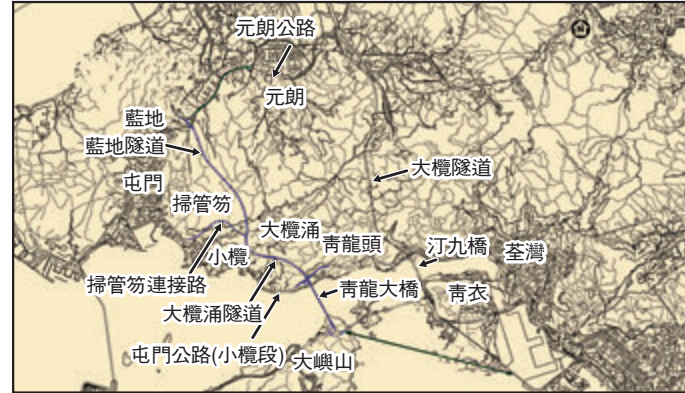
屯門南延綫建議鐵路方案



北環綫擬議鐵路方案(第一期及第二期)



11號幹線初步走勢平面圖



●屯門至赤鱗角連接路去年底開通，往後市民可直接從新界西北前往東涌、港珠澳大橋香港口岸和香港國際機場。資料圖片

樓市八卦陣

呂法偉

端午「午時水」疫氣不侵

香港天氣熱如盛夏，陽氣大盛，令筆者想起端午節的即將到來，以及取「午時水」。此水可放家中增強運勢，有多種製作及運用方法，今天和讀者們預先分享，在即將來臨的端午節，讀者便可自行製作及運用。本年端午節在公曆2021年6月14日，大家不妨在手機上先作記錄提醒，否則不慎忘記，便要等待明年的端午節了。

取水有法 泉水最佳

午時水是什麼？顧名思義，就是於午時(即上午11時至下午1時)所取出之水，為一天之內陽氣最盛之水，而在端午節當天所取的午時水更是一年之內陽氣最盛之「極陽水」，傳說有強大轉運辟邪的功能，甚至能延壽、安胎、驅蟲及化解官非小人。傳統道術上，亦會用當天的「極陽水」混和硃砂等物書寫符咒，此類符咒陽氣極盛，特別有效

果，古書上記載：「五月五日午時取井水沐浴一年疫氣不侵。」

取午時水，水源當然以自然泉水為最佳，井水亦可以。如果在城市，沒有井泉，可以在當天光前採集朝露水，或用樽裝礦泉水，最後才考慮用水龍頭水。如果是天然井或泉水，必須在午時期間取出，所以有此傳統習俗的地方必定是大排長龍，宜早作準備。至於樽裝礦泉水或水龍頭水，取出後要在當天午時放於太陽照射下曝曬一小時，方可使用。

於午時水中，投入十二個銅錢或錢幣，然後煮水，十二個銅錢代表著十二地支之力量。待水冷卻後，取出銅錢洗淨隨身攜帶，代表「正氣財氣」，有招財轉運的功效，而煮過的水就成了「發財水」，用密封玻璃瓶裝好，放在家中財位上，作招財之用。另外，如有多餘的午時水，可以用來抹屋及擦拭全身，把穢氣洗淨，迎來好運。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

破產令解除後可否再次申請按揭貸款?

根據破產管理署最新數據顯示，今年3月份共有779宗提交破產呈請書的個案，按月急升逾四成；首季累計為1,986宗，按年上升逾三成。

破產原因一般為受經濟環境影響，或個人理財不善如過度借貸，最終債台高築，資不抵債而被迫申請破產。破產雖可卸下沉重的債務，但後果深遠。破產令生效期間，生活上將受到各種限制，包括不能申請任何貸款。

可向法庭申請破產解除證明書

銀行批核按揭貸款時，會參考由一間叫做「環聯TransUnion(TU)」的信貸資料機構所提供的信貸報告。

信貸報告中的負面資料一般於清繳賬戶5年後才會刪除，破產記錄更會保存8年。

曾破產之人士，由於借貸機構或擔心其壞賬風險特別高，即使解除破產令，欲即時申請按揭貸款，銀行或貸款機構一般情況下對這類申請者有一定戒心，未必一定批出按揭。筆者建議於破產令期滿後，盡快向法院申請破產解除證明書，並向TU更新個人記錄，證明已沒有破產令在身。

其後就要恢復良好的信貸記錄，可考慮向銀行申請一張信用卡，持續及有限度地使用，並且準時還款，從而逐步改善個人的信貸評級，重新建立良好信貸。一段時間後，方考慮申請按揭貸款置業。

事實上，個別銀行及貸款機構可提

供按揭貸款予曾破產之人士，但批核上會更為嚴謹，並需要仔細地評估貸款人的財政狀況，包括工作及收入是否穩定，同時亦會參考TU所提供的信貸報告。

申請者或不能享有最優惠按息

若貸款人的最新財政狀況及信貸質素良好，銀行及貸款機構或可酌情處理批出按揭。但曾破產之人士要有心理準備，不能享有市面上最優惠之按息以及高成數按揭，同時亦不能購買按揭保險，因此事前需要準備充足資金作首期開支。此外，建議亦可透過專業按揭轉介公司，幫忙尋找可替曾破產之人士承接按揭的銀行或財務機構，使申請按揭時更為順暢。