

龍門挾三大優勢矚目登場 重新確立屯門樓價指標

屯門區的樓價自西鐵於 2003 年底通車後，已拾級而上，而最近新鴻基地產旗下的龍門，挾屯門站上蓋交通便利、自設大型商場及擁寬屯門中央公園全景這 3 大有利因素，即時吸引全港置業人士注目，發展商定價及項目的銷情肯定會成為屯門的樓價新指標。

回歸 15 年來以來，政府投放大量資源開發新界西，三號幹線、西鐵及西部通道等，大型公共運輸系統及網絡相繼落成，屯門就是其中一個最受惠的地區。
 現為屯門區域營業董事的陳光裕（Bernie），自 1996 年開始加入美聯物業的新界區團隊，對屯門區樓市由衰轉盛的經歷絕對是一清二楚。

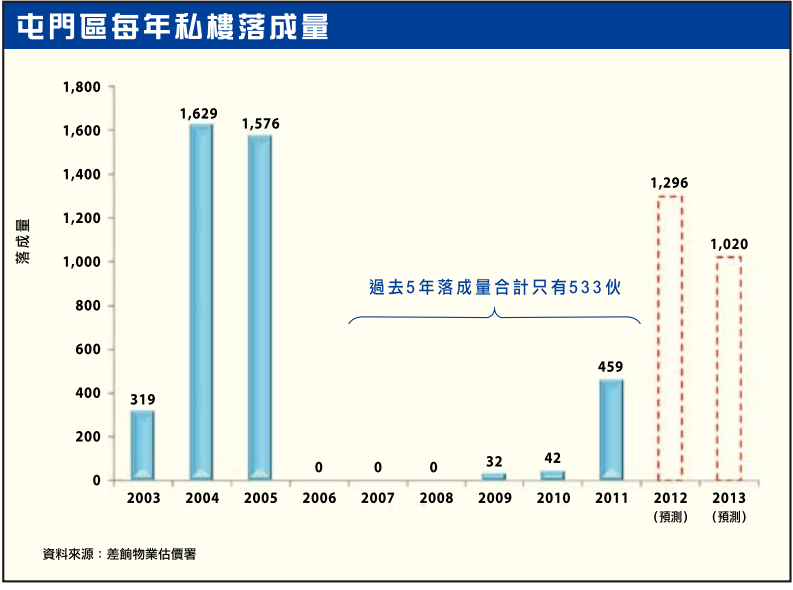
基建帶動 屯門二手樓認受性上升

「過去屯門出入市區只靠屯門公路，塞車問題一直嚴重窒礙着屯門區樓價上升，直至 2003 年西鐵通車、2007 年西部通道啟用，可謂打通屯門區交通的任督二脈。過去外區客到屯門，多數以炒樓為主，西鐵通車後外區用家才真正接受屯門樓，願意跨局搬入屯門居住，屯門區樓價才名正言順地步入升軌。」

陳光裕又指，屯門區對外區客有一定吸引力。據美聯物業資料研究部的資料顯示，屯門區的二手住宅註冊量，佔全港二手住宅註冊量的比率愈來愈高，2012 年首 8 個月註冊量佔全港的 8.4%，是回歸 15 年來的最高時期，反映在基建項目的帶動下，屯門區二手住宅的認受性也逐步上升。

大型新盤帶動 屯門樓價拾級而上

Bernie 認為，西鐵正式通車至今約 9 年時間，屯門區樓價一直未能大幅反彈，其中最主要原因是，過去數年此區缺乏大型新盤推售。據差餉物業估價署資料，屯門區在 2006 年至 2011 年間，只有 533 伙全新住宅單位落成。二手小業主因而缺乏方向，形成樓價一直沒有明確指標。



西鐵通車後，外區用家才真正接受屯門的物業，而屯門區的二手住宅註冊量，佔全港二手住宅註冊量的比率亦愈來愈高。（資料圖片）

直至今年初，新地旗下的龍門部署推售，即時刺激投資者及用家偷步入市，區內樓價才有較明顯的升幅，以屯門市廣場為例，近期平均呎價約 4,846 元，較 1997 年的 4,188 元高出 16%；個別屋苑的成交呎價更先後衝破 6,000 元大關。

他預期，在龍門推盤的刺激下，屯門區的樓市有望進一步上升。「龍門是屯門區近 20 年來最具睇頭的大型新盤，位處屯門站上蓋，又是由龍頭發展商開發，項目的銷情將是屯門區變身後一個重要見證。」

前海效應 料吸引內地客進駐

西部通道啟用後，中港兩地的人流物流之互動更加緊密，加上中央計劃將深圳前海地區打造成新一代的金融和物流中心，為屯門區樓價打下強心針。陳光裕謂，過去內地客來港置業，主要集中在西九龍及九龍站一帶的豪宅新盤，屯門區有內地客入市，就主要是在西部通道通車後，內地買家開始留意此區的住宅，而年前推售的星堤，便收納了一批內地中產客。

至於矚目新盤：龍門，相信會吸引更多內地客捧場，因項目鄰近深圳，能受惠於前海概念。另外，龍門基座設有總投資額逾 25 億元的 30 萬呎旗艦式商場，已經招徠不少名店，「一眾名店主要是看好前海概念，能為商舖帶來大量內地遊客。」他表示，內地客買樓最着重的是購物方便，因此龍門的商場備受市場看重。

SSD令炒家退市 樓市更健康

回顧過去，Bernie 指出，1997 年樓市高峰期，有不少市區客到西北區炒樓，當中以天水圍的嘉湖山莊最受歡迎，當時大部分買家屬炒家或投資者，極少量為用家。至金融風暴爆發後，區內樓價大跌，不少投資者被逼破產，及後數年，銀主盤數龐大，嚴重影響到屯門區的樓價。



據美聯物業資料研究部及土地註冊處數據顯示，天水圍嘉湖山莊的註冊量由 1997 年至今年 8 月止，16 年以來有 13 次居全港首位，反映物業極受用家與投資者歡迎。

事實上，由於屯門區樓價一向低水，加上價碼細，一直以來吸引不少短綫投資者入市，他們往往選擇質素較低的銀主盤，買入後翻新繼而重售圖利。至 2010 年 11 月推出的額外印花稅政策（SSD），不少炒家退出市場，讓用家有更大空間入市。

展望未來，屯門區仍有不少新盤供應，例如龍門 2 期、嘉里旗下的屯門掃管笏項目等等，相信會進一步將屯門的真正樓價展現出來。

區內熱門屋苑

矗立在港鐵西鐵綫屯門站的全新樓盤——龍門，是屯門站唯一的住宅項目，第一期由4座住宅大樓組成。（發展商提供之電腦模擬圖）

推介：龍門

為屯門區全新的矚目標樓盤，間隔極多元化，其中以約 1,100 餘平方呎的 4 房大單位，以及約 900 餘呎的 3 房單位（項目的 3 房單位建築面積由約 746 至 982 平方呎），最值得留意，無論自住或投資皆宜。此兩款單位享向南理想座向、擁攬屯門中央公園怡人景致，景觀有保證，而高層單位更是開揚無阻，能眺望屯門碼頭海景，以至遠達大嶼山的景色。

屯門區 4 房大單位的供應極稀少，佔整體不足 1%；而同樣以用家市場為主的 3 房單位，在區內放盤亦十分罕有，兩者的保值與升值潛力均看高一綫。在近年新界西北有多項大型建基、交通及社區配套愈益完善的帶動下，龍門於開售前已吸引了一些來自港島半山、南區及西半山等地的投資客注視，反映出市場亦留意到屯門區已「今非昔比」，而龍門就正好為變身後的屯門樓價作指標性定位。

查詢熱線：9452 9492

美聯物業
 MIDLAND REALTY
 Founded in 1973
 香港聯交所上市公司 (1200) 成員

陳光裕
 Bernie Chan
 區域營業董事

(廣告)

Alex
 Terry
 Mick
 Benny
 Andy
 Bernie
 Andy
 Sam
 Ivan
 Kurt
 Kenny

美聯物業
 MIDLAND REALTY
 Founded in 1973
 香港聯交所上市公司 (1200) 成員
 www.midland.com.hk

屯 門 2920 5678 • 2618 8428 • 2467 0898 • 2929 6789 • 2920 6222 2430 2282 • 2618 0700 • 2430 0633 • 2920 6363 • 2920 6226								屯門 精選租盤			
卓爾居 644呎 入場兩房 325萬	屯門市廣場 550呎 開揚靚景 275萬	疊茵庭 564呎 鐵路優勢 252萬	兆禧苑 462呎 高層企理 180萬	康德花園 546呎 罕有新裝 230萬	南浪海灣 735呎 投資首選 328萬	康利中心 451呎 高層東南 200萬	冠峰園 898呎 實用率高 335萬	卓爾居 644呎 球場美景 9500	大興花園 544呎 有匙即睇 7000	大興花園 583呎 近西鐵站 7500	豫豐花園 767呎 三房企理 8500
卓爾居 692呎 東南樓王 380萬	時代廣場 611呎 實用三房 358萬	聚康山莊 578呎 新地出品 292萬	邁亞美海灣 622呎 西南全海 330萬	大興花園 704呎 用家至愛 280萬	海典軒 796呎 入牆三房 408萬	雅都花園 534呎 西鐵站旁 220萬	龍成花園 684呎 特高樓底 292萬	屯門市廣場 437呎 連天台 9000	啟豐園 467呎 企理有匙 7000	南浪海灣 707呎 高層雅裝 9800	怡峰園 771呎 新地之作 11000
嘉 湖 2446 6332 • 2445 5118 • 2920 7688 • 2920 7228 • 2448 8202								嘉湖 精選租盤			
栢慧豪庭 920呎 四房實用 390萬	栢慧豪園 777呎 三房首選 330萬	景湖居 709呎 開揚龍園 280萬	美湖居 815呎 高層開揚 320萬	麗湖居 581呎 有匙引看 250萬	翠湖居 701呎 內園幽靜 280萬	賞湖居 814呎 只此一間 265萬	樂湖居 818呎 最後機會 260萬	栢慧豪園 656呎 中央園景 8800	栢慧豪庭 658呎 水池優美 7300	景湖居 581呎 兩房靚裝 7500	麗湖居 576呎 只此一間 8000
栢慧豪庭 1052呎 至尊金廷 468萬	栢慧豪園 656呎 兩房實用 298萬	景湖居 815呎 套房難求 305萬	美湖居 709呎 內園最平 263萬	麗湖居 709呎 內園靚景 270萬	翠湖居 573呎 上車首選 230萬	賞湖居 586呎 東南靚則 230萬	樂湖居 714呎 高層遠景 280萬	栢慧豪園 920呎 全新未住 11000	栢慧豪庭 673呎 地標屋苑 7500	景湖居 709呎 三房東南 8500	麗湖居 811呎 套房最平 8800