

# 首批226伙折實528萬起 略低同區新盤 Grand YOHO呎價萬元可進場

暫為今年最大規模、全城重頭戲的新地(00016)元朗Grand YOHO第1期售價揭盅，首批226伙折實約528萬元，平均呎價折實11968元略低於同區新盤，呎價折實最低於1萬元，發展商針對租轉買人士特設租金補貼及30個月過渡性貸款。代理稱同系姊妹盤YOHO Midtown二手呎價也要1.2萬元，同區新盤呎價更高於1.2萬元以上，該盤開價明顯克制，勢掀新一輪搶購潮，全港二手難免捱打。

大公報記者 梁穎賢

已吸金220億元賣出近2000伙的新地，已篤定年度賣樓雙冠王，今年推出的第5個全新項目Grand YOHO第1期，在全城引頸以待下為售價揭開謎底。

## 首批最快下周開售

新地(00016)副董事總經理雷霆表示，Grand YOHO第1期首張價單推出226伙，平均呎價14640元，折實平均呎價11968元，折實最平呎價低於1萬元，形容開價屬熱切期待，秉承集團首批必開吸引價傳統，加推單位具極大加價空間。雷同時睇好樓市，並謂現時樓市用家主導，新盤銷售理想，印證市場剛性需求強，相信未來樓市會健康發展。

新地代理助理總經理胡致遠指，首批單位兩房佔75%、三房佔25%，定價由646.94萬至1357.11萬元，呎價12148至17534元，發展商提供即供連其他直減樓價優惠最高達18.25%總折扣額，折實後售價約528.8萬至1100餘萬元，折實呎價介乎約9900元至1.44萬元，首批總值19億元。示範單位今日對外開放，同日收票，本票10萬元，最快下周開售。

據中原資料顯示，姊妹盤YOHO Town及YOHO Midtown最近二手平均實用呎價分別約1.15萬及1.2萬元，鄰近的新元朗中心平均實用呎價則約1.05萬元；另

據市場指，同區一手新盤世宙平均呎價約1.25萬元，Grand YOHO第1期相對略低於同區新盤。

## 五種付款方法擴容

新地繼續絞盡腦汁奉獻五花八門的付款辦法。Grand YOHO第1期提供五種付款，繼保留上次同系PARK YOHO驚天地的樓價120%貸款外，今次再首創YOHO吸引力付款計劃，主要針對租轉買人士而設，先付樓價8%首期，樓價92%將由發展商提供共30個月過渡性貸款，之後每季供樓價2.5%，供款期間新地又會每季提供1%作為租金補貼，合共9期樓價22.5%，30個月後買家可向發展商申請備用一按(最高80%)上會，有關計劃共有58個名額，買家亦須符合資產要求。

另針對非本地客，為55個單位提供買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)各70%現金回贈計劃，可獲最高22%至23%總優惠。另針對元朗分支家庭，推出YOHO至Smart付款，付12%樓價後，88%可借三年按揭，之後每月供樓價1.5%。

Grand YOHO是自去年六月向築首盤開賣以來，區內第七個推售新盤，之前已推的六個新盤，綜合已賣逾3000伙，可見區內購買力強，Grand YOHO開出克制價，兼又屬短期樓花，承接力不容忽視。



## Grand YOHO第1期小檔案

地址	明日路9號
座數	4座
單位伙數	1128伙
戶型	兩及三房
首張價單伙數	226伙
實用面積	514至774方呎
定價	646.94-1357.11萬元(折實528.8-1109.4萬元)
呎價	12148-17534元(折實9931-14334元)
平均呎價	14640元(折實11968元)
樓價總折扣18.25%	即供7%、新地會會員1.5%、升級折扣5%、特別折扣額0.75%、置業折扣額4%
銷售安排	有待落實(預計最快下周)
每呎管理費	3.95元
關鍵日期	明年3月
示範單位地點	九龍環球貿易廣場(ICC)
開放日期	今日

▲雷霆(左)形容Grand YOHO開價屬熱切期待價，旁為胡致遠

## 元朗過去一年開盤情況

新盤	單位總數	平均成交呎價	累積伙數	發展商
尚築	136伙	近12800元	沽清	百利保
映御	523伙	約10900元	逾440伙	新地
世宙	1129伙	近12500元	1064伙	長實
朗屏8號	912伙	11700元	517伙	嘉華務信置
媽廷	41伙	約12000元	12伙	長實
峻巒1A至1C	1027伙	約10500-10740元	逾850伙	新地
總數	3768伙		約3019伙	

## 元朗區內指標屋苑二手平均實用呎價



## 大款包辦MOUNT NICHOLSON三屋

【大公報訊】香港超級豪宅幾乎被內地富豪買起，土地註冊處資料，九倉(00004)發展、會德豐地產負責銷售的山頂MOUNT NICHOLSON，早前以6.3億元賣出的八號洋房，登記為買家為李一萍(Li Yiping)，與內房板塊之一時代地產(01233)主席岑劍雄妻子同名。

李買入的八號屋實用面積8054方呎，設有獨立升降機及1697方呎私人車庫，連5906方呎前後花園、1214方呎天台及平台及冷暖水泳池，實用呎價約78222元。

MOUNT NICHOLSON共賣出三間獨立屋，買家清一色為內地富豪，其中五

號屋由美的集團創始人何享健兒子何劍鋒，以7.4億元買入。

根據內地網頁資料顯示，時代地產為內地房地產50強企業，主要業務為住宅地產及商業地產等，業務發展至廣州、佛山、珠海、清遠及長沙等城市。截止2014年，總資產已超300億元人民幣。

另外，土地註冊處資料，新地(00016)早前以3.88億元創同區新高沽的壽臣山Shouson Peak九號洋房，買家為田淑珍(TIN SHUK CHUN)。而同名同姓的買家，近年多番買入豪宅，包括以逾4200萬元買入西半山蔚然等。

## 代理料震散區內二手盤 Midtown業主反價

【大公報訊】新地Grand YOHO開價終於揭盅，首批平均呎價折實後略為低開，代理料震散同區二手之餘，兼且凍結全港購買力；首批雖平賣，不過新地賣樓策樓向來越賣越貴，買家又越賣越搶，區內業主憧憬該盤必沖起二手價，YOHO Midtown即有業主反價30萬元。

中原地產亞區住宅部總裁陳永傑表示，Grand YOHO折實平均呎價比市場預期低10%，極具吸引力，預計將鎖起全港購買力。首批付款計劃選擇多，彈性大，

上車、換樓皆適合，勢必成為市場焦點。相信首批價錢屬推廣價，加推單位有5%至10%提價空間。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，Grand YOHO呎價低至9968元，遠較市場預期為低，以發展商品牌、屋苑質素、會所設施、社區配套、交通優勢等，是次開價相當震撼，勢必搶去市場不少購買力，並凍結區內二手市場。

Grand YOHO首批雖略低開，屬純新地賣樓一向作風，加推單位必加價，另越

早買的買家即時升值之餘，樓盤往往越賣越貴，又越賣越搶，區內業主憧憬該盤必沖起同區二手價，即時有業主反價。Yoho Midtown七座高層D室，實用901方呎，兩年放盤叫價880萬元，於去年秣市前夕一度反價至1200萬元，隨着市況於今年五月已降至950萬元，適逢近日樓市回勇兼該盤開價，又反價至980萬元。另Yoho Town九座極低層G室，實用461方呎，今年四月噏價518萬元，會回落485萬元，隨着Grand Yoho開價，叫價加至500萬元。

## 億京逾8.3億奪葵涌工業地

【大公報訊】記者林惠芳報導：僅獲六組財團競逐的葵涌永基路工業地，最終由億京發展以8.3388億元投得，每呎樓面地價僅2200元，比市場預期下限價低約27%，較信興集團去年初以每呎樓面地價逾3400元投得的同街工業地，大幅低出37%。億京集團表示，項目傾向折售，預計總投資額約13億至15億元。

## 同街地皮逾半年降價37%

集中發展工商物業多年的億京發展，力壓其他五組財團，成功以8.3388億元投得葵涌永基路工業地皮，較市場早前估價介乎11億至13億元，每呎樓面地價約3000至3400元，中標價較估值下限低約27%。該地每呎樓面地價僅約2200元，比去年初批出的同街工業地低出37%，後者由信興集團去年初以4.489億元、每呎樓面地價3472元投得。

億京集團發展及策劃顧問楊柏軒表示，項目總投資額約13億至15億元，將來傾向折售，他認為地盤用途多元化，據地契規定可作資訊科技或電訊業等多項用途，但最終用途仍有待決定。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，今次批出的葵涌工業地反應遜色，中標價比預期低，可能因部分發展商對政府未來工業及倉庫等用地的政策方向未明有關，而且，政府最近大力打擊工廈違規用途，或影響發展商出價。不過，市場對此類工業用仍有一定需求，區內近年亦逐步轉型，認為此地皮「抵買」。

該地位於永基路與永建路交界，地盤

面積近四萬方呎，最多可建樓面約37.91萬方呎，可作多種工業用途，包括工業、倉庫及附屬辦公室、直接支援工業營運的辦公室、資訊科技及電訊業等，當中作倉庫物流用途的最少佔約11.37萬方呎。

世邦魏理仕香港投資物業部副董事袁曦明表示，觀塘鴻圖道一號19樓全層，面積約23619方呎，市值約1.54億元，將以現況交吉，並以私人協商形式出售。資料顯示，業主為一間教會，於2009年以6600萬元買入上址。

另一方面，土地審裁處接獲今年第四宗強拍申請，項目涉及「舖王」鄧成波及其子鄧耀昇等持有的旺角波油街61號至67號，總地盤面積逾3800方呎，估值約1.76億元。



▲億京對葵涌永基路工業地皮的總投資額約13億至15億元 大公報攝

## THE GRAMPIAN料月底登場

【大公報訊】八月新盤紛出籠，陳日新家族持有、興勝創建(00896)負責銷售的九龍塘嘉林邊THE GRAMPIAN，最快本月底登場，傾向招標發售，呎價參考區內住宅。

負責銷售的興勝項目管理董事周嘉峰表示，THE GRAMPIAN已取得入伙紙，滿意紙料兩個月內可獲批，最快本月底出擊，傾向招標發售，亦不排除出價單，售價參考同區新盤，附近新盤呎價介乎2.9萬

至3.4萬元不等，未必會提供稅務優惠。項目投資額超過兩億元，每呎管理費5.9元。

THE GRAMPIAN樓高八層，提供14伙，12伙標準單位實用面積2077方呎，清一色四套房間隔；另兩伙特色戶，實用面積2134方呎，各連1672呎天台。昨首度向傳媒開放示範單位，示範單位設於一樓A室，將連裝修及傢具出售。

同系火炭Mount Vienna料明年首季推出提供12伙，面積與THE GRAMPIAN相

## 尚城天台特色戶四年蝕80萬

【大公報訊】記者林惠芳報導：元朗新盤低價搶客，加上新界區供應大軍壓境，令區內樓價添壓，個別年前以巔價接貨的業主，索性止蝕離場。元朗尚城一個連天台特色戶，僅以610萬元易手，原業主四年慘蝕近80萬元；另投資者許金祥淪銀主貨的上環尚賢居，昨天拍賣以1326.8萬元沽，比買入價蝕近30%或560萬元，成為項目入伙以來蝕幅最勁個案。

## 許金祥蝕30%沽尚賢居

據土地註冊處資料，元朗尚城二座頂層連天台單位，實用面積756方呎，早前以610萬元易手，實價8069元。據資料，原業主於2011年10月以656.2萬元一手買入物業

，持貨至今近五年，帳面已蝕46.2萬元，連連費料損手約76萬元。

投資者許金祥於2012年買入、最終淪銀主貨的上環尚賢居高層B室，實用面積658方呎，昨天拍賣行以1250萬元開拍，最終以1326.8萬元售出，實呎20164元，比大型銀行網上估價低11%。資料顯示，單位由許於2012年12月以1885.6萬元購入，今次成交價較買入價低558.8萬元或29.6%，無論蝕讓銀碼或幅度，都屬項目入伙四年多以來最勁，若連同釐印費等支出，料共蝕逾630萬元。此外，筲箕灣譽都也有蝕讓，土地註冊處資料，譽都一伙A室單位，實用面積364方呎，成交價570萬元，實呎15659元。原業主於2011年五月以621萬元

入市，連連費料損手約77萬元。

反觀，二手居屋不斷創新高。富誠地產客戶主任殷煥根謂，黃大仙翠竹花園八座中層D室，實用面積591方呎，三房間隔，望市景，以335萬餘表價成交，創屋苑綠表成交價新高，實呎5668元。富誠地產客戶主任鄧宇謙表示，牛池灣嘉峰臺二期一座高層F室，實用面積591方呎，三房間隔，以550萬元表價成交，創屋苑綠表造價紀錄，實用呎價9306元。

另一方面，富誠地產高級分區經理陳錫金謂，黃大仙鳳德邨翠楓樓高層6室，實用149方呎，獲兩名內地生以7000元租用，實用呎租47元，業主於今年四月以188萬元連地價購入，租金回報近4.5厘。