

萬科低開同區二手10% 硬撬新盤潛在買家

上源入場呎價9878元撼動大市

新界西北大廝殺，內房低開迎戰地頭龍！萬科置業(香港)首個獨資攻港的新盤上源，首批231伙折盡424.9萬元，近20伙折實呎價一萬元有找，僅9878元震撼大市，再有新盤開價時光倒流，為去年六月沙頭角尚澄後半年以來最平入場呎價，折實平均呎價逾1.1萬元低開同區二手10%，實行以平硬撬新地(00016)元朗錦田北PARK YOHO Napoli、恒地(00012)短期開價的元朗大棠尚悅·嶺，以及剛取得預售的莊士中國(00298)屯門弦海等潛在買家。

大公報記者 梁穎賢

息慮逐步逼近，多個趁中秋黃金檔期搶攻，新地Napoli預告中秋追日賣最少144伙後，上源即以低價及高成數按揭，以黃雀在後姿態狙擊。

萬科置業(香港)業務部副總裁(市場營銷)周銘禧表示，上源首張價單推出231伙，市值近16億元，30伙一房、173伙兩房及28伙三房，定價510.9萬至1014.1萬元，呎價11878至15682元，平均呎價13315元。發展商提供120日即供折扣額16%，再加1%提早還款現金回贈，若將兩者一併扣除，折上折後逾424.9萬至逾843.38萬元，呎價9878至13043元，折盡平均呎價11073元，周形容為上源起動價。

周銘禧：預測收益合乎要求

上源今次計算折實價的方法，是將即時樓價直減的折扣額與現金回贈同時扣減樓價，與市面向來只計即時減樓價折扣額有出入，故按照一般計法只扣減16%折扣額，折實入場價逾429萬元，折實入場呎價9978元，折實平均呎價11185元。

周銘禧指出，今批單位折實低於500萬元的單位超過40伙，折實呎價一萬有找的單位則有近20伙。

上源折實呎價低於一萬元震撼市場，是近年罕見新盤一萬元有找。翻查資料，對上一個呎價低於萬元的新盤，為遠展(00035)的沙頭角禁區盤尚澄，去年六月首批57伙

折實呎價僅9128元，上源料是半年以來最平入場價。而平均呎價逾1.1萬元，亦與毗鄰2015年滿名山及2016年NAPA相若；而同區二手屋苑呎價由星堤的逾1.1萬元至愛琴灣的12739元，上源低開約10%。

對於樓盤低開是否聯淡後市，周銘禧稱，近期一手銷量保持，顯示剛性需求持續，即使稍後加息亦屬預期，預料樓市平穩發展。至於首批單位是否以成本價發售，周表示未能透露，強調預測收益合乎集團要求。

項目除低開吸客外，提供高成數按揭吸換樓客。周指，項目獲財務機構提供一、二按計劃，最高按揭成數80%，全期息口為P(優惠利率5.25厘)減2.7厘。另二按最高成數30%，首24個月免息免稅。

中原營業董事方啓明表示，上源開價較同區二手市價低約一成，呎價一萬元有找營造震撼效果，折實均價更是重返毗鄰兩個新盤的首批開價，形容為時光倒流價。

Napoli同日發售及截標150伙

政府收緊預售樓花方案後，新地見招拆招賣樓新玩法。旗下PARK YOHO Napoli公布首份銷售安排下周二(9月25日)起發售150伙，佔總數逾20%，符合每輪推售20%單位的要求。

值得留意，該盤下周二同日以價單及招標形式銷售。其中50伙公開發售，需經抽籤決定揀樓次序發售；而100伙則屬未有價單



上源首批各戶型入場費參考

單位	戶型	實用面積方呎	折實價萬元	折實呎價
2B座1樓B室	1房	343	424.91	12388元
5A座1樓A室	2房	440	479.16	10890元
5A座1樓C室	3房	698	690.23	9889元

大公報記者梁穎賢製表

▲周銘禧(中)以起動價形容上源開價，旁為財務部董事曹樹基(右)及業務部高級銷售經理劉淑貞

上源鄰近二手屋苑及一手價參考

1 上源	首批231伙折實平均呎價11073元
2 NAPA	首批92伙折實平均呎價10483元(2016年10月)
3 滿名山	首批223伙折實平均呎價10880元(2015年11月)
4 愛琴灣	12739元*
5 黃金海岸	12173元*
6 星堤	11155元*
7 愛琴海岸	12006元*

*號為二手平均呎價
資料來源：中原地產
大公報記者梁穎賢製表

上源小檔案

地址	新界屯門掃管笏路99號	座數	35座(5座分層30座洋房)
單位伙數	1154伙	戶型	1-5房
首批價單伙數	231伙	呎價	11878-15682元(折實9878-13043元)
定價	510.9-1014.1萬元(折實逾424.9-843.38萬元)	即供折扣額	16%(提早上會再獲1%現金回贈)
平均呎價	13315元(折實11073元)	預計關鍵日期	2020年6月30日
銷售安排	有待落實	開放日期	即日
示範單位地址	長沙灣華如大廈	物業網址	http://lepont.com.hk/

大公報記者梁穎賢製表

之單位，由下周二起至11月30日，每日進行招標及截標。

至於恒基物業代理營業(一)部總經理林達民稱，大棠尚悅·嶺樓書下周面世，開價參考同區新盤，部分單位折實價低於400萬元，研究高成數按揭計劃。設於尖沙咀美麗華商場的示範單位下周開放。項目建有兩座住宅，提供504伙，實用面積由174至381方呎，戶型由開放式至兩房，主攻上車客。

另市場消息稱，莊士中國旗下屯門弦海獲批預售，預計最快下月加入戰團，與上源、Napoli及尚悅，續合演新界西北大混戰。

話你知

三年前首奪官地 每呎地價4541元

【大公報訊】記者梁穎賢報導：內房過去數年大舉在港買地，內房龍頭之一的萬科，在港買地，內房龍頭之一的萬科，是重植上港，於2015年首度出擊競投官地，便以38.22億元投得上源現址，以當時可建樓面逾84萬方呎計

，每呎地價約4541元。

地皮最大賣點是鄰近一眾虎媽趨之若鶩的哈羅國際學校，正所謂贏在起跑線，在父母眼中，能獲哈羅羅取錄已是人生成功的一半，「讀哈羅得天下」；同時萬科亦需遵守

當時投地承諾，需於項目興建幼稚園，上源已引入約克國際幼稚園，一個項目集齊兩大名校，真的是不得了。其實上源只是萬科首個獨資攻港項目，上源之前，亦夥拍新世界(00017)合作發展荃灣柏傲灣。

何文田站二期每呎補價逾1.17萬飆38%

【大公報訊】記者林志光報導：樓價回調地價卻不跌反升，港鐵何文田站上蓋第二期項目的每呎樓面補地價超過1.17萬元，為鐵路項目地價的新紀錄之餘，亦較該站首期貴逾38%。第二期項目將在下月22日截標。

何文田站上蓋第二期屬純住宅發展，港鐵(00066)於本周一共收到31份來自內地及本地發展商的意向書，昨日正式邀請合資格者入標競爭項目的合作發展權。

因為項目是純住宅發展，項目的招標條款亦相對簡單，發展商除要負責全數補地價支出及所有發展成本外，更須以價高者得的競價方式，支付一筆金額予港鐵以奪取項目合作發展權，該筆金額將分兩期付清；另港鐵將來可再享有25%賣樓收益的固定分紅。

據了解，第二期的補地價達74.8653億元，每呎樓面超過1.17萬元，打破去年底港鐵黃竹坑站第二期每呎補價約1.06萬元的紀錄。

2016年底批出的何文田站首期項目，每呎補價只約8459元，即不足兩年，該站的補價便急升逾38.4%。不過，港鐵今次要求的分紅比例，低過首期的35%。有發展商認為，由於已處歷史高位多年的樓市，正面對多項不利因素，隨時令經濟逆轉及樓價掉頭回落，故不惜降低將來的分紅收益，以吸引發展商能更進取出價，爭奪發展權。

此外，地政總署下周公布下季賣地計劃之前，盡快安排今季所有地皮的招標時間。昨日再預告在下周五會推出大嶼山長沙嶼南道及啓德4B區4號地盤兩幅地皮招標。長沙地將在下月26日截標，地盤面積約5.92萬方呎，最多可建樓面約2.37萬方呎；啓德地皮會在11月9日截標，地盤面積約10.45萬方呎，最多可建樓面約57.47萬方呎。至於啓德4B區4號地盤及屯門藍地兩地於昨日正式招標，啓德地的賣地條款中，規定最少一幢大廈的高限是35米，即六至八層高。另新地去年高

價投得長沙灣酒店地，現擬建一幢25層高酒店，提供975間酒店房。

何文田站上蓋第二期資料

地盤面積	約13萬方呎
住宅樓面	逾63.93萬方呎
單位數目	900至1000伙
補地價	逾74.86億元
每呎樓面補價	11709元
固定分紅比例	25%
完工日期	2024年6月
意向發展商	長實，新地，恒地，新世界，會德豐地產，信置，嘉華，嘉里，南豐，麗新發展，中海外，中信泰富，爪哇，華懋，英皇，莊士機構，帝國集團，龍湖集團等共31家

大公報記者林志光製表

八大樓價指數連跌兩周 兩年半首見

【大公報訊】記者林惠芳報導：樓市響警號，由業界編製、反映二手樓價走勢的CCL連跌兩周，最新報186.6點，兩周共跌近1%。不明朗因素增加，八大樓價指數已連跌兩周，為2016年二月後首見。由於近五周八大指數已三度出現全線回落，業界預測，短期內樓價走勢將反覆回軟。

中原城市領先指數(CCL)最新報186.60點，按周下跌0.23%，連跌兩周共0.98%。今年六月份府

宣布六招新房策，CCL隨即結束連升局面，近五周計，八大樓價指數更三度齊跌，業內人士相信，在多個新盤貼市價搶客，以及銀行加息壓力下，本港二手樓價短期內將面臨下調壓力，走勢反覆回軟。

除CCL外，其餘七大指數均回落，為2016年2月後、即約兩年半首見。本周，大型屋苑樓價指數下跌0.22%；中小型單位指數下跌0.23%；大型單位下跌0.24%。值得留意，大型屋苑及中小型單位樓價

指數連跌三周，分別累跌1.28%及1.12%。四區樓價方面，新界西及新界東樓價指數分別按周回落0.33%及0.23%。港島區及九龍區樓價指數則按周下跌0.31%及0.07%。

新房策六月底公布後，CCL累積跌幅約0.38%，以港島區指數累跌3.18%最多，意味港島大型屋苑準買家入市態度趨趨觀望。

二手樓樓量方面，中原地產統計，本周末十大屋苑共錄423組聯樓量，按周回升39.6%。

香港新聞界慶祝 中華人民共和國 成立69周年

鳴謝

中國銀行(香港)有限公司
陳經緯先生
香港江蘇社團總會

中華電力有限公司
張華峰先生

香港大公文匯傳媒集團
瑞安集團
華潤(集團)有限公司
香港鐵路有限公司
飛達帽業控股有限公司
中國海外集團有限公司
香港佛山社團總會

盧文端先生
恒基兆業地產集團
香港福建社團聯會
雪肌蘭國際集團有限公司
中原地產代理有限公司
香港衛視控股有限公司

林建岳先生
嘉華集團
太古集團
恒通資源集團有限公司
馬介璋先生
林龍安先生

邱達昌先生
霍英東集團
香港中華廠商聯合會
謝中民先生
香港汕頭商會

林樹哲先生
香港電燈有限公司
譚岳衡先生
鳳凰衛視
吳漢良先生

澳門博彩控股有限公司
香港明天更好基金
意得集團有限公司
鄭凱平先生

香港商報
何世柱先生
香港報業公會
王國強先生
譚惠珠女士

中國新聞社香港分社
香港國際創價學會
紫荊雜誌社
孔教學院
吳亮星先生

中國日報亞太分社
高榮國際貿易有限公司
香港鏡報
九龍珠玉石器金銀首飾業商會
文輝泰集團有限公司

黎時媛先生
張樹槐先生
華僑置業集團有限公司

