

WEST PARK首推30伙 折實呎價18646元 長沙灣新盤607萬進場 低開逾10%

今年兩個開賣新盤銷情表現極端，市況難測有新盤低開求突圍。興勝創建（00896）旗下長沙灣WEST PARK首推30伙，折實入場近607萬元，折實平均呎價18646元，較同區上月開賣的新盤低開逾10%。項目於昨日黃昏即上載銷售安排，鎖定下周一先先得形式推售其中13伙。

大公報記者 梁穎賢

興勝項目管理董事周嘉峯表示，WEST PARK首批推出30伙，折扣額最高8%，折實平均呎價18646元，一房戶折實入場費607萬元。資料顯示，同區恒大·睿峰去年12月公布首張價單推出86伙，折實平均呎價22309元，周坦言較同區新盤低開逾一成，並以開心價形容，稍後加推會有加價空間，加幅待定。項目昨晚上載銷售安排，下周一先撥出其中13伙先先得發售。

下周一先先得賣13伙

同區恒大·睿峰上月首推86伙，折實平均呎價22309元，相對低開逾1成；不過則與毗鄰去年10月開售的長實（01113）愛海頌首批折實平均呎價18688元相若。對比同區鄰近二手屋苑平均呎價，據中原資料顯示，由丰匯的17403元至傲凱的19059元，比對二手則屬貼市價。

WEST PARK價單顯示，今批單位實用面積333至493方呎，定價659.5萬至1008.7萬元，價單呎價18696至22091元，平均呎價20267元，120日即供最高8%折扣，折實606.74萬至約928萬元，折實呎價17200至20324元。撇除當中4伙2房連書房，其餘單位折實全部低於800萬元，可受惠9成按保。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，WEST PARK折實均價與同區二手相若，但同區欠缺700萬元以下兩房全新供應，WEST PARK高層單位更可享海景，開價具競爭力，相信WEST PARK將會是農曆新年前最後開售的新盤，而且銷情將相當理想，若然發展商肯盡推的話，30個首推單位可一Q清枱。

陳永傑又謂，踏入2020年，好消息湧現，中美剛完成簽署貿易協議，香港修例風波亦見緩和，一月份一手成交已逾900宗，超越上月全月，二手藍籌屋苑成交亦漸見增多，料農曆年初五後，成交量將全面復甦，成交量先升，待平盤消化後，樓價將緊隨上升，樓價於首季有望上升2至3%，上半年可望升5%。

另外，美聯物業董事陳光明表示，經該行購入該盤，可獲贈「大富翁夢想世界主題館」門票2張。

西半山新盤首30伙下周二售

此外，恒地（00012）旗下西半山羅便臣道THE RICHMOND早前已公布首批推出30伙，截至昨晚6時，已超額認購逾3.5倍。恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，項目首輪銷售安排，鎖定30伙下周二（21/1）發售，下周一（20/1）中午12時正截票。



◀周嘉峯（左二）、興勝項目管理高級市務經理葉保羅（左一）、聯同陳光明（右二）及高級區域營業董事陳瑞香，公布WEST PARK首張價單

WEST PARK小檔案

地址	通州街256號
座數	1座
單位數目	63伙
戶型	1房-2房連書房
首批價單伙數	30伙
定價	659.5萬-1008.7萬元 (折實606.74萬-928萬元)
呎價	18696-22091元 (折實17200-20324元)
平均呎價	20267元(折實18646元)
折扣額	8%
示範單位地址	現樓
開放日期	即日
物業網址	www.westpark.com.hk

大公報記者梁穎賢製表



WEST PARK價格參考

單位	戶型	實用面積 (方呎)	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)	備註
16樓A室	2房	339	689	20324	呎價最貴
16樓B室	2房連書房	493	928	18824	售價最貴
7樓B室	2房連書房	493	848	17200	呎價最平
7樓C室	1房	333	607	18221	售價最平

大公報記者梁穎賢製表

WEST PARK鄰近屋苑 一及二手平均呎價參考

項目	平均呎價
①恒大·睿峰	上月首批86伙折實22309元
②愛海頌	去年10月首批180伙折實18688元
③海柏匯	19004元
④南昌一號	21858元
⑤丰匯	17403元
⑥嘉裕居	18525元

大公報記者梁穎賢製表

酒店改建 每呎總成本逾1.27萬

【話你知】

【大公報訊】興勝（00869）昨日開價的新盤、位於長沙灣的WEST PARK，前身則為西九龍奧華酒店（Ovolo West Kowloon），根據興勝於2016年11月發出的通告，當年收購價為3.41億元，以當時項目總

樓面約3.88萬方呎計，呎價逾8700元。

興勝購入後翻新物業變身住宅折售，若以興勝項目管理董事周嘉峯昨日表示，每呎翻新費用為4000元或總計為過億元，意味項目每呎總成本逾1.27萬元，而首批折實平均呎價18739元，利潤可觀。

私宅動工首11月約9200伙 五年新低

【大公報訊】記者林志光報導：樓市由高位回落，需求有見減弱下，發展商亦減慢建樓速度。發展商通知屋宇署的私人住宅動工量，去年首11個月只約9200多個，較去年同期減約27%，相信全年計，亦會是5年的新低。

屋宇署最新資料顯示，該署於去年11月份接獲發展商通知動工的私人住宅只265伙，按月減約83%，而首11個月則只有9218伙，較前年同期12622伙，下跌約27%，由於與前年全年的動工量，仍相差3400多伙，市場估計去年全年應難以超過前年總數，故會是自2014年6257伙後的五年新低。

屋宇署去年首11個月對首次提交的申請個案，發出動工紙所涉單位量為13875個，較前年同期跌約11.7%，卻較發展商的動工量多逾4600伙，亦可印證發展商已減慢建屋速度。

該署同時公布，去年11月共批出21份建築圖則，包括5份住宅及商住發展，和5份商業發展項目。商業項目有太古地產（01972）將灣仔皇后大道東與晏頓街及蘭杜街交界的舊樓，重建為1幢連4層地庫在內共32層高商廈，可建

樓面約21.47萬方呎；另盈信控股等將觀塘勵業街7號，重建為1幢連3層地庫在內共25層高的商廈，可建樓面約13.25萬方呎。而住宅及商住項目中，會豐地產修訂啟德沐泰街10號的建築圖則，及鄧成波家族獲批將九龍城衙前道3至13號舊樓，重建為1幢連地庫共28層高商住大廈。

另該署亦於該月發展將軍澳日出康城商場的入伙紙，該商場共5層高及有333個停車位，總樓面約54.98萬方呎。

此外，規劃署不反對屯門柳園舊址的業主，申請增加重建密度的申請，料今日可獲城規會同意。該重建項目佔地約2.54萬方呎原只可重建1幢約1萬方呎樓面獨立屋，現擬重建為1幢總樓高達31層的住宅大廈，提供約600個中小型單位，住宅樓面約14.93萬方呎。而盈大地產（00432）擬重建為商廈的中環己連拿利3至6號，再次被規劃署反對其計劃，相信亦難獲城規會通過。另規劃署不反對4個工廈增密度重建的申請，分別位於屯門新安街13至15號、觀塘鴻圖道82號及偉業街203號、和荃灣半山街18至20號。

旺角地舖1200萬易手 八年蝕五球

【大公報訊】記者林惠芳報導：零售氣氛差，街舖損手成交不斷湧現。旺角廣華街潮流地域地下22號舖，剛以

1200萬賣出，較8年前買入價貶值30%，消息指新買家為資深投資者羅守輝或有關人士。

消息透露，廣華街1號潮流地域地下22號舖位，面積約172方呎，位於商場入口單邊，面向廣華街，前租客為表飾店，目前已經交吉，原業主於去年6月以前以2000萬元放盤，惟過去半年市況愈來愈差，累計虧價800萬元才獲承接，成交價1200萬元，呎價不足7萬元。據悉，原業主於2012年以1718萬元買入上址舖位，現帳面損手518萬或30%。

據透露，上述舖位於2012年租金約5.8萬元，現以約3.2萬元放租，較8年前低出45%，倘成功租出，租金回報約3.2厘。參考鄰近成交，例如廣華街1號地下23號舖，面積352方呎，於2018年7月作價1900萬元，呎價約5.4萬元。

御金·國峰搵八年蝕使費離場

【大公報訊】記者林惠芳報導：二手樓價調整，小業主寧靜平手沽樓，輸少當贏。油麻地御金·國峰有高层單位以725萬元易手，持貨八年蝕使費離場；元朗Grand YOHO有業主沽樓，持貨3年只賺10萬元。

據土地註冊處資料，御金·國峰7座高层C室，實用面積400方呎，僅以725萬元易手，實呎18125元，比估值853萬低15%。原業主於2012年1月以710.1萬元一手買入，持貨8年帳面只

賺14.9萬元或2%，若扣除釐印費等支出，料損手約20萬元離場。消息指，該單位叫價950萬元，成交價比叫價低225萬元。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，Grand YOHO的1座低層G室，實用面積507方呎，議價至812萬元成交，實呎16016元。原業主於2016年9月以764.76萬元一手買入，持貨3年多，帳面賺47.24萬元或6%，若扣除使費料賺約10萬元。



▲油麻地御金·國峰有高层單位售價逾二百萬
大公報記者林惠芳攝

白居二入市 美柏苑首宗二手賺77%

【大公報訊】記者林惠芳報導：新一批白居二買家陸續入市，推動資助房屋需求反彈，入伙不足3年的大圍居屋美柏苑錄首宗二手成交，賣方5年前樓花買入，迄今勁賺77%離場，而同期私樓升幅僅24%。

寶林邨381呎戶295萬承接

消息人士指出，美柏苑高層01室，實用面積447方呎，採2房間隔，叫價520萬元，減至491萬元未補價易手，實呎10984元，新買家為白居二。據悉，原業主於2015年6月以樓花方式購入，買入價約278萬元，至今約4年半，帳面獲利213萬元，升值近77%，跑贏同期私樓升幅。參考中原CCL二手樓價指數，過去4年半升幅約24%，而新界東二手指數同期升幅約27%。撇開綠置居等二手買賣，今次料為2014年底新居屋重推以來，首宗二手買賣個案。

受到白居二入市刺激，據房委會最新成交紀錄，上半月公屋及居屋第二市場（未補地價）成交暫錄25宗，較去



▲去年未補價公屋及居屋二手買賣按年增逾三成

大公報記者林惠芳攝

年12月同期的13宗增加12宗或92%。當中，將軍澳區買賣佔5宗，包括寶林邨一伙低層單位以每呎7743元易手，創將軍澳區未補價公屋歷史新高。

全年綠表成交增34% 三年高

世紀21分行經理魏仕良透露，新晉公屋王為寶林邨寶智樓低層2室，實用面積381方呎，附新裝修，原業主願意降價23%，即獲白居二買家以295萬元吸納。

普遍居屋造價仍然尋底。馬鞍山錦豐苑A座低層03室，實用面積604方呎，上月未補價售500萬元，實呎8278元創屋苑近9個月新低；元朗朗屏邨一個中層424方呎單位，未補價以195萬元易手，實呎4599元同創9個月新低。

去年12月未補價公屋及居屋買賣共127宗，按月升5%。2019年全年未補價公屋及居屋買賣錄2461宗，按年增加34%，創2016年（2842宗）後新高。



▲旺角廣華街潮流地域地下二十二號舖蝕賣