

A16地產

大公報

2022年10月22日
星期六

責任編輯：許偉生

粉嶺新盤276萬入場 年內最平

折實均呎1.4萬低上期2% 最快下周賣

樓市辣稅未減，發展商保守開價。施政報告後首個開價的新盤、恒地（00012）旗下的粉嶺北ONE INNOVALE-Cabanna，首張價單共113伙，折實平均呎價14088元，比上期賣平逾2%，折實入場低至276萬元，不但是3期中最平，同時屬一年來全港最平入場新盤。今日收票，最快下周賣。

低開出擊

大公報記者 梁穎賢

ONE INNOVALE-Cabanna位置圖



大公報製圖

鄰近屋苑呎價參考

屋苑	平均實用呎價（元）
1 逸峯	15266（9月）*
2 靜逸	16939（6月）*
3 帝庭軒	13357
4 綠悠軒	12162

*10月尚未有成交 資料來源：中原地產

ONE INNOVALE-Cabanna小檔案

地址	粉嶺馬適路8號
座數	2座
單位總數	565伙
戶型	開放式至4房
首張價單伙數	113伙
單位面積	186-683方呎
價單定價	297.1萬-1012.7萬元 （折實276.3萬元-941.81萬元）
呎價	14438元-16559元 （折實13428-15400元）
平均呎價	15148元 （折實14088元）
即供折扣額	7%
示範單位地址	尖沙咀美麗華廣場
開放日期	即日

大公報記者整理

ONE INNOVALE-Cabanna

個別單位折實價參考

單位	實用面積（方呎）	戶型	折實價（萬元）	折實呎價（元）	備註
E座16樓1室	683	3房	941.81	13789	銀碼最貴
E座1樓5室	186	開放式	276.3	14855	銀碼最平
E座16樓5室	186	開放式	286.44	15400	呎價最貴
E座1樓17室	317	1房	425.66	13428	呎價最平

大公報記者整理

置圖（紅圈）。

ONE INNOVALE-Cabanna 位

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，ONE INNOVALE-Cabanna首推113伙，其中13伙開放式戶，樓價全數低於280萬元以下，指項目共3期均以忍讓價出擊，形容Cabanna首張價單為「相當忍讓價」，較理想中定價低開約2%，刻意低開旨在引起市場關注，有信心項目銷情理想，今日接受認購登記，及對外開放示範單位，首輪月內推售。

林達民稱，施政報告雖未就樓市減辣，但內容提出大力發展北都區，有信心區內樓盤未來可跑贏其他項目，又預計明年樓市表現會向好。

首批單位涵蓋開放式至3房，實用面積186至683方呎，定價297.1萬至1012.7萬元，呎價14438至16559元，扣除最高7%優惠後，折實售價276.3萬至941.8萬元，折實呎價13428至15400元。

較同區二手新屋苑平10%

今批共有13伙樓價低見「二字頭」，清一色為面積186方呎的開放式戶，最平為E座1樓5室，折實價276.3萬元，呎價14855元，為去年9月上水尚宜242.88萬元入場價後，全港最平新盤。

今批單位折實平均呎價14088元，屬該系列最平一期。翻查資料，於上月推出的第2期，首批83伙折實平均呎價14398元；第1期則於7月推出首批123伙，折實平均呎價14168元，分別賣平2%及0.6%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，內地二十大報告及特區政府新一份施政報告經已公布，市場觀望情緒減少，部分買家或加快落實入市決定，加上特區政府按部放寬社交距離措施，包括放

寬限聚令至12人，整體市道有改善。

ONE INNOVALE-Cabanna訂價相當貼市，折實平均呎價14088元，較項目首兩期為低，亦較同區新型二手屋苑呎價有約10%折讓，項目入場費276.3萬元起，是去年9月上水新盤尚宜入場價242.88萬元後，最平入場價新盤，料對上車客有吸引力。施政報告中亦確認北都區為未來的策略發展重點，將來可與內地產生協同效應，加上宣布規劃多項重大基建項目及多條新鐵路幹線，進一步增加項目吸引力，項目首兩期累積一定向隅客，預期今期首批單位「一Q清枱」機會大。

代理料加推 有提價空間

近期整體入市氣氛有改善，一手新盤陸續接連推出，料帶動交投，本月至今一手暫錄約180宗成交，預計本月全月可錄600宗一手成交，預計下月發展商亦會把握機會積極推盤，料下月可錄約1000宗一手交投。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，北都區發展潛力優厚，Cabanna首批單位開價相當吸引，較區內二手成交呎價為低，加上施政報告後樓市明朗化，故料項目銷情將延續暢旺氣氛，往後具加價加推空間。



▲林達民指，項目折實入場低至276萬元。

凱旋門最後3伙擬出售 包括頂層樓王

【大公報訊】新盤市場交投氣氛淡靜，惟超級豪宅偶有佳作。據一手銷售資訊網資料，月月有樓賣的新地（00016），繼集中火力開售元朗錦田PARK YOHO Bologna外，旗下九龍站上蓋凱旋門，突擊上載樓書，據悉，該盤尚餘3伙待售。

據指，凱旋門尚餘的3伙全數位處極高層，其中1伙更為「樓王級」頂層連天台天際獨立屋，實用面積2682方呎，平台面積1265方呎，4房3套連書房設計。至於其餘兩伙同樣為3房1套大戶，實用面積分別877及963方呎，估計單位絕大機會以招標形式推售。參考凱旋門天際獨立屋曾創下近10萬元的天價紀錄，上述天際屋有機會逆市挑戰項目新高。

此外，本月為集團披甲上陣的元朗錦田PARK YOHO Bologna，初步反應理想。新地代理總經理陳漢麟指，PARK YOHO Bologna本周日開始收票，將視乎收票情況，最快下周初加推2號價單應市，首輪銷售單位擬包括連花園或頂層特色戶。

Bologna最快下周加推

陳續指，施政報告提及不少北都會區的基建發展，市場反應正面，而Bologna毗鄰規劃中的北環綫凹頭站，由凹頭站經北環綫及擬建中之中鐵綫，三站即達九龍塘站，再可轉乘東鐵綫及觀塘綫，瞬間直達各區，未來交通配套更趨完善，加上項目與新田科技城僅兩站之隔，可謂盡佔北都區優勢。

新地會董事總經理謝文娟表示，新地會會員買入該盤除可享1%售價折扣外，新地會為會員特設專屬時段，會員可在特定時段參加於本週六、日舉辦的「PARK YOHO Bologna 迷你平衡車動感嘉年華」。



▲陳漢麟指，PARK YOHO Bologna計劃下周加推。旁為謝文娟。

雋薈單日沽10伙 年輕買家佔七成

【大公報訊】益兆夥俊和合資、香港置業獨家代理銷售的旺角雋薈，於施政報告公布後，單日連沽10伙，成貨尾中的逆市奇葩。

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，雋薈於施政報告公布後首天（即周四），單日連開10

單，佔48伙貨尾單位約兩成，撇除兩伙特色戶，平均呎價約2.5萬元。約7成買家為年輕人士。

他續指，上述售出的10伙其中兩伙為特色戶，當中26樓D室屬頂層特色戶，成交價467.1萬元，呎價30375元；以及3樓F室低層連平台特色戶，作價558.5萬元，呎價

28938元。

俊和物業發展控股總經理陳健強表示，除雋薈外，旗下尚有深水埗青山道單幢盤，可望來年推出。

對於施政報告提及降低強拍門檻，陳健強指有助鼓勵集團積極物色合適的收購項目。

二手樓價今年累跌9% 創4年半低

【大公報訊】本地主要銀行上月調高最優惠利率，為加息周期揭開序幕，準買家入市態度審慎。反映主要屋苑樓價走勢的中原CCL指數，按周下跌0.89%，最新報168.49點，創逾4年半新低，今年累計回落約9%。

本港大型銀行於9月22日調整最優惠利率（P），為事隔4年正式進入新一輪加息周期，雖然加幅僅0.125厘，但市場料只屬試水溫，息口未來將會趨升。反映加息後首周市況的中原城市領先指數CCL，最新報168.49點，創

2018年2月後新低，按周跌0.89%，對比去年8月歷史高位回落約12%。

CCL八大指數齊跌，新界區領跌大市，其中新界東指數報177.62點，創2019年2月後新低，連跌5周共4.55%，今年累挫12%，年內跌幅是八大指數中最多。新界西指數再次失守160點，最新報159.36點。

若與歷史高位比較，九龍區差距最大，該指數報161.41點，創2017年12月後、即近5年新低，今年跌幅已達9.8%，對比去年9月高峰更插水15%。

對息口敏感的上車盤造價拾級向下，中小型單位指數最新報166.87點，創2018年1月後新低，按周回落0.88%，若與去年歷史高位比較，跌幅約12.7%。反映豪宅的大型單位指數報176.43點，按周跌0.94%，今年累跌5.4%，較高位回落8.1%，暫時是八大指數中抗跌力最強。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本地主要銀行於9月22日調高最優惠利率後，估計CCL今年年底前將下試160點水平，意味潛在跌幅約5%。

東涌租賃回穩 本月錄逾百宗

【大公報訊】隨著疫情放緩，部分航線復飛，航空公司加快增聘人手，機組人員對租賃需求亦明顯提升。區內代理指，東涌區租賃自6月起持續回穩，本月租賃成交維持逾百宗，但機組人員普遍合資方式租樓。

中原地產分行經理曹嘉華表示，航空公司於今年6月起開始重聘機組人員，帶動區內私樓租賃需求，本月累錄約110宗租賃成交，雖然比9月同期124宗減少，但對比今年2月全月僅74宗，可見租賃開始回暖。

他稱，本港「0+3」入境檢疫措施實施，對區內租賃會帶來支持，惟機組人員普遍以合資方式租樓，承租力較以往略低。最新錄得相關租賃為東環6B座高層1室，實用面積484方呎，月租1.35萬元，租客為2名外籍空姐。

慧豐園3房620萬沽 4年蝕65萬

【大公報訊】元朗及粉嶺新盤輪流低開搶客，二手樓價進一步受壓，新界連環錄蝕讓，屯門慧豐園及元朗Park YOHO Genova均出現損手成交。

祥益地產區域董事邱家邦表示，慧豐園5座高層E室3房戶，實用面積567方呎，剛以620萬獲用家承接，實用呎價10935元，稍低於市價。資料顯示，原業主於2018年以653萬購入單位，持貨4年沽出，賬面虧損33萬或5%，連雜費料損失約65萬元。



73層高。將軍澳維景灣畔6座低層業主連雜費蝕逾

此外，消息指，元朗錦田Park YOHO Genova有3房戶蝕沽，單位是30A座高層B室，實用面積719方呎，剛以878萬賣出，實用呎價12211元。據悉，原業主於2017年7月斥933.4萬一手購入，現賬蝕55.4萬或6%，連連費料虧損約百萬元。

中原地產高級分區營業董事柯勇表示，將軍澳維景灣畔6座低層E室，實用面積515方呎，望內園景及海景，以836萬元易手，實用呎價16233元。據了解，原業主於2019年8月以860萬元購入上址，持貨3年多，賬面仍蝕24萬元，連雜費估計損失逾73萬元。

另外，大圍金獅花園金麗閣極低層4室，實用面積270方呎，成交價僅280萬元，重回2015年樓價水平。

另消息指，東涌藍天海岸1座低層C室，實用面積912方呎，採3房套間隔，今年9月以1180萬放盤，剛以972萬元賣出，為屋苑同類大3房戶今年首次失守1000萬水平。資料顯示，原業主於2019年斥915萬入市，持貨3年賬面只賺57萬，扣除釐印費等支出，料接近平手離場。