

低價出擊見效 錦田新盤三小時沽97%

首輪賣出58伙 短期加推應市

逆市奇葩

新盤以折讓定價，成功刺激買家人市。新鴻基地產（00016）旗下元朗錦田北PARK YOHO Bologna，作為本月及施政報告後第一擊全新盤，昨日首輪推出66個單位，其中以價單形式發售的60伙，三小時極速沽出58個單位，佔98%，成為逆市奇葩。本月一手市場暫錄近200宗成交，料全月不足400宗，將是今年3月後的7個月新低。

大公報記者 梁穎賢

PARK YOHO Bologna昨日進行首輪銷售，推出66伙，60伙以價單形式發售，6伙招標。公開發售昨午分AB兩組揀樓。優先揀樓的A組須購買一個複式單位或一個三房單位、或兩個指定單位。現場所見，該組準買家於下午3時起報到，消息指有數十枱客出席，氣氛不俗，有指該組別有29伙獲認購。至於散戶認購的B組，氣氛勝一籌，準買家魚貫到場，不少市民需排落下一層。

發展商公布，公開發售部分售出58伙，佔可供發售單位60伙的97%，市場罕見的一房複式戶全數搶清。現場尚餘大批向隅客，有指發展商將積極研究加推，部署5日後次輪銷售。

該盤首張價單折實每呎1.3萬元，低同區貨尾一成。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，PARK YOHO Bologna是施政報告後首個發售的新盤，定價回到2018年水平，由於價錢吸引，加上屬現樓項目，符合剛性需求，貨量亦不多，銷情勢必理想。

### 新盤本月成交不足400宗

市況方面，樓市維持淡靜。10月截至昨日，一手市場錄得近260宗成交，若計及恒基地產（00012）粉嶺北新盤ONE INNOVALE-Cabanna將於周六銷售，全月一手成交料不足400宗，屬今年3月後新低。鑒於施政報告未有減辣，相信樓價跌勢不會轉向，下周美國將議息，再加息0.75厘機會甚高，屆時香港按揭息口將進一步上升。

現時樓價正常調整，市場剛性需求仍在，若價錢吸引，亦會有買家入市。發展商見大局已定，紛加快推盤，亦配合市況低價開盤，多個新盤蓄勢待發，估計11月市況會有好改善，一手成交量重上千宗水平。

### Cabanna今截票 暫超購9.6倍

另ONE INNOVALE-Cabanna今日截票。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，項目周六首輪推出118伙，截至昨晚8時累收約1200票，以價單形式發售的113伙計，超額認購9.6倍。

ONE INNOVALE-Cabanna加入元宇宙概念。科建國際集團創辦人、主席及行政總裁羅發禮表示，項目設有全港首個私人住宅元宇宙概念會所，住戶可用特別研發的手機應用程式，在項目指定地點參與一系列虛擬設計互動，包括元宇宙噴泉、神奇浮島、虛擬蝴蝶等。

PARK YOHO Bologna買家直擊

**價錢吸引**

胡小姐：「現居於沙田，跨區入市純粹有感價錢吸引，以540萬元買入一個一房複式單位。今次買樓純作自住，無考慮樓市下跌及持續加息等因素。」

**買三房自住**

鍾太：「本身住屯門，覺得樓盤價錢相宜，又抽中前籌，以830萬元買入三房戶自住，會採用正常成數按揭。對後市不擔心，自住毋須考慮太多。」

▲新地副董事總經理雷靈（左）及新地代理總經理陳漢麟公布，PARK YOHO Bologna首輪沽出97%。

各大新盤最新進展

| 項目                      | 動態            |
|-------------------------|---------------|
| 元朗錦田北PARK YOHO Bologna  | 首輪沽近97%，料短期加推 |
| 粉嶺北ONE INNOVALE-Cabanna | 周六首輪推售118伙    |
| 長沙灣連方 I                 | 昨上載樓書，短期內登場   |
| 油塘朗譽                    | 最快下月開賣        |
| 藍田KOKO HILLS            | 有機會11月賣樓      |
| 九龍站凱旋門                  | 一個特色戶即將招標     |

▲恒基物業代理林達民（右）稱，ONE INNOVALE-Cabanna收票進度理想。旁為羅發禮。

長沙灣連方刊樓書 最細232方呎

積極搶攻

市區新盤加速推進。萬科香港長沙灣全新項目前日命名為連方後，項目第1期連方 I 昨日閃電上載樓書，最細面積232方呎起，可望下月開賣，或與保利置業（00119）牽頭的油塘朗譽交鋒。

連方分兩期，合共提供逾550伙，其中連方 I 昨日突擊上載樓書。該期數提供158伙，清一色開放式廚房設計，開放式單位共76伙，實用面積由232至266方呎；一房單位共57伙，實用面積約290至293方呎；兩房戶共19伙，實用面積401方呎；連天台特色戶共6伙，實用面積411至547方呎。萬科香港執行董事兼副總經理周銘禧表示，項目銷售部署進入尾聲，可望下月登場。

另外，保利置業夥尚嘉合作發展的油塘朗譽，發展商日前預告下月出擊。該盤共634伙，戶型由開放式至五房，實用面積由246至1601方呎。兩個新盤或於下月上演首場市區爭霸戰。

信置財團23.8億奪榮光街重建地 低下限10%

【大公報訊】本港已進入加息周期，加上經濟前景未明朗，增加發展商的投資風險，投地取態越趨保守。本月初有7家財團入標競爭市建局土瓜灣榮光街／崇安街商住重建項目合作發展權，最終由信和置業（00083）夥招商局置地（00978）以低於市場預期下限約10%的23.88億元摘標，每方呎樓面地價僅8571元，區內地價不足一年大跌逾三成。

### 每呎8571元 按年跌三成

本港樓市在今年第五波疫情穩定後，走勢卻掉頭下滑，發展商逐步減價賣樓之餘，投地取態更為審慎，最近成交價已低於預期。其中市建局約兩年間

榮光街／崇安街項目小檔案

|        |            |
|--------|------------|
| 地盤面積   | 30957方呎    |
| 住宅樓面   | 232179方呎   |
| 商場樓面   | 46436方呎    |
| 成交價    | 23.88億元    |
| 每呎樓面地價 | 8571元      |
| 落成日期   | 2028年首季    |
| 中標財團   | 信和置業夥招商局置地 |

►土瓜灣榮光街／崇安街商住重建項目成交價低於市場估值。

德福兩房530萬易手 六年貶值6%

【大公報訊】樓市氣氛疲弱，向來抗跌力強的鐵路沿線屋苑也連環蝕讓。九龍灣德福花園有兩房單位以530萬元易手，較6年前買入價低36萬元；荔枝角美孚新邨有兩房單位業主損手離場。利嘉閣高級聯席董事莊雅琬表示，德福花園U座高層14室，實用面積494方呎，兩房間隔，獲上車客以530萬元買入，實用呎價10729元，為近期新低。據了解，原業主於2016年10月以566萬元購入上址，持貨約6年，賬面貶值36萬元或6.4%，連雜費料虧損64萬元。

標地價逾1.14萬元，其後嘉里建設（00683）於去年底以每方呎樓面地價近1.26萬元中標銀漢街項目；第三個項目則由長實於今年3月以每方呎樓面地價近1.14萬元中標。

### 中高層戶部分望維港

至於昨日開標的榮光街項目，規模較之前3個為細，且將來落成的中高層單位，有不少可享有維港景，如在樓市興旺時，發展商競爭激烈下，其地價應可睇高一線。不過，今年樓市逆轉，市場購買力減少，發展商賣樓速度較預期慢下，加上息口趨升，均加重發展商的發展風險，市場已因應市況對此地估值作調整，估算已低至約26.5億元，惜最終成交價仍較之低約10%。如對比嘉里所投項目的地價，更大瀉約32%。

信置副主席黃永光表示，今次夥招商局置地投得此地臨海土地，足證財團對國家及本港的發展充滿信心。

據了解，項目將來建成的住宅會全數出售，如收益超過60億元，市建局可再獲20%至最多50%的分紅。商場部分會由中標財團與市建局共持最長15年。之後項目必須公開標售，如未成功，財團有責任購入商場。共持期間及出售後，市建局可獲的租金分紅及售後利潤皆佔三成。

苑1座低層D室，實用面積370方呎，多番減價至418萬元，隨即吸引兩組客出價，最終由一方反價至419.8萬元購入，實用呎價11346元。原業主於2017年以429.5萬元入市，持貨約5年賬面蝕約9.7萬元，連雜費料虧損逾30萬元。

西環翰林峰短3日錄兩宗損手個案，消息指，最新一宗是3座高層A室，實用面積540方呎，成交價1340萬元，實用呎價24815元，原業主2017年斥資1504.8萬元於一手買入，現轉售賬面蝕164.8萬或11%，連使費支出估計損手達235萬元。

差估署樓價指數創逾三年半低

【大公報訊】本港銀行展開加息步伐，樓價跌勢加深，差餉物業估價署統計顯示，私人住宅售價指數9月報362.1點，創3年8個月新低；上季跌約5.16%，為15個季度最大跌幅。

私人住宅指數自6月起連挫4個月，且跌幅逐月擴大，9月報362.1點，按月插2.06%，是2018年12月以來最急，而8月、7月及6月份的按月跌幅分別為1.88%、1.31%及0.96%。整個第三季瀉5.16%，是2018年第四季挫7.7%之後的最大跌幅。指數年初至今累積下滑約8.07%，較去年9月歷史高位398.1點累跌9.04%。

上月樓價跌幅擴大，主要是被中小型單位拖累。實用面積小於431方呎的A類小型單位，指數報398.4點，按月跌2.06%，今年累挫8.39%；實用面積431至753方呎的B類中小型單位，最新報349.8點，按月插2.24%，今年累跌約8.26%；實用面積753至1076方呎的C類中大型單位，以及實用面積約1076至1722方呎的D類大型單位，其指數各報325.2點及315.6點，按月各跌1.31%及0.28%；實用面積逾1722方呎的E類超大型單位，指數報294.8點，按月跌0.61%，不過，計算該指數的成交量，已連續5個月少於20宗水平，有機會存存較大誤差。

萊坊董事王兆麒表示，受股市下跌及經濟前景不確定性影響，加上施政報告對樓市無太大刺激下，相信短期內樓價會繼續尋底，成交量持續不足，全年樓價料跌約10%。

### 中原料全年樓價插15%

中原地产亞太區副主席陳永傑指出，除施政報告未有如減辣等利好樓市消息外，美國下周料再加息0.75厘，本港按息勢進一步上升，樓市跌勢或再加劇下，全年料跌約15%。

長實（01113）營業部首席經理郭子威表示，美國已多次加息，本港銀行下周或會再調升最優惠利率；現時投資市場氣氛非常疲弱，相信短期樓價仍下跌，本季或再回落約5%。

▲私人住宅售價指數連跌4個月。

租金連升五個月 小型單位跑贏

【大公報訊】本港樓價趨跌，但租金走勢向好，差餉物業估價署私人住宅租金指數9月最新報180.3點，按月升0.17%，連升5個月。

私樓租金指數第三季上升約1.29%，不過，今年首三季仍累跌約1.31%。各類單位中，現較差的是C類中大型單位及E類超大型單位，上月指數各報153.7點及131.1點，按月下

0.39%及1.35%，今年首9個月各累挫約2.97%及7.41%。

至於A類小型單位指數，最新報198.3點，按月上升0.1%，今年首9個月僅下跌約0.9%，已跑贏整體；B類中小型單位及D類大型單位，指數最新各報180點及147.8點，按月各升約0.45%及0.96%，年初至今則各累跌約1.1%及2.1%。