

天水圍新盤首日收2500票 超購8倍

平今年票王紀錄 新地預告短期內加推

天水圍YOHO WEST料是新地(00016)今年壓軸一擊,加上呎價全港7年最平搶焦得手。該盤昨日正式收票,下午2時開始認購登記,市場消息透露,全日單日勁收逾2500票,追平同系屯門NOVO LAND 2B期首日紀錄,雙雙登上今年首日票房最賣座新盤,相對首批280伙,超額近8倍,最快日內加推。

大公報記者 梁穎賢

YOHO WEST示範單位昨日為次日開放,一如首日,門外繼續大排長龍,大批地產代理於示範單位的商場內外前後包抄兜客,務求在淡市分得一口大茶飯。

市場消息指,昨天首日接受認購登記,即勁收逾2500票,追平同系NOVO LAND 2B期的紀錄,齊齊膺今年首日收票王。翻查資料,今年至今有5個新盤首日收票有約2000或以上,新地包辦其中3個位。反而榮登史上新盤票王的長實(01113)親海駅II,首日收票逾2000票,唯其後勁凌厲,超越一眾紀錄保持者,再創下3.8萬票的歷史。

新地代理總經理胡致遠表示, YOHO WEST示範單位前日正式對外開放,單日錄得超過4000人次參觀,客源範圍廣泛,既有年輕客又有家庭客,大部分來自新界區的同時,亦不乏市區居民。項目昨日起正式接受認購登記,市場反應理想,最快今日或明日落實加推細節。

胡致遠指, YOHO WEST與傢具品牌Indigo Living再次合作,為首張價單的280伙單位提供傢俬套餐,若買家不選用相關傢具計劃,則可直減樓價1萬元。Indigo Living業務發展總監莫麗賢稱,該傢具計劃適用於首張價單的開放式至3房戶,提供5至16件基本傢具,包括電視櫃、床架、梳化及餐椅等。買家所揀選的傢具套餐,會於收樓前預先直送到單位。

減辣後續有新盤直接減價或擴大優惠,變相變價促銷。恒地(00012)旗

下已屆現樓的啟德THE HENLEY,特別推出加強版「先住後付」付款方法,提早成交可享最多11.5%現金回贈。直線催谷買家棄用只得5%折扣額的即供計劃,轉用上述方案,變相減價。

HENLEY現金回贈11.5% 變相減價

恒地營業(一)部總經理林達民表示,該盤將優化現有兩個付款方法,當中C1「先住後付」360天現金付款辦法,除可享基本售價3%折扣,若提早120天內完成交易,可享9.5%現金回贈。以THE HENLEY II第1座1樓G室一房單位為例,實用面積380方呎,定價919.8萬元,若選用C1付款方法,扣除回贈後,單位折實售價為807.441萬元,呎價21249元。

另一項為D1「先住後付」720天現金付款辦法,可享售價1%折扣,若提前至280天內付清樓價,更可獲11.5%現金回贈。而上述兩個付款方法,買家可申請30日內收樓入住,入住許可費由5%降至1%。

林達民稱,最近接獲不少專才查詢,集中開放式至2房戶型,雖然大部分專才都屬於有才能的人,惟「錢才未必太多」,故是次優化付款方法,相信有助吸引該類買家入市。

配合項目銷售,中地現現為項目買家推出置業優惠。中地地產東南中九龍區營業董事李玉祥指出,首5名買入2房海景及地下連花園戶的買家,可獲贈價值2萬元的雙郵輪假期禮券,優惠總值10萬元。



睇樓客心聲

趁樓價跌換樓 預算500萬

睇樓客鄧先生(圖)表示,本身為天水圍老街坊,於嘉湖山莊居住超過20年,坦言習慣區內環境清靜,睇準項目配套不錯兼鄰近集體大型運輸網絡,交通方便,兼夾價錢吸引,索性趁樓價下跌伺機換樓,目標直指兩房戶,預算金額約500萬元。鄧先生預計樓價仍有下跌壓力,但希望「唔好跌得咁犀利」。



▶YOHO WEST次日開放示範單位,門外繼續大排長龍。

今年主要新盤首日收票情況

新盤	首日票數	收票月份	發展商
天水圍 YOHO WEST	逾2500	11月	新地
屯門 NOVO LAND 2B期	逾2500	2月	新地
油塘親海駅II	逾2000	8月	長實
大埔白石角 University Hill	近2000	4月	新地
藍田 KOKO ROSSO	近2000	2月	會地

大公報記者整理

◀胡致遠(左)透露, YOHO WEST最快日內加推。旁為莫麗賢。



工商舖本月成交料達250宗 回升9%

谷底反彈

今年10月份全港的工商舖買賣登記只有230宗,為近10個月新低。但利嘉閣(工商舖)認為,施政報告提振經濟措施,工商舖市況漸轉佳境,本月首3周市場已錄165宗買賣登記,料全月達250宗,反彈9%,後市可望穩中漸升。

利嘉閣(工商舖)地產董事黃應年表示,今年10月全港共錄230宗工商舖買賣登記,按月減少16%,連跌兩個月兼創近10個月新低;月內買賣合約總值錄39.7億元,按月微跌3%,跌幅明顯少於登記量,原因是上月有一項合計逾15億元的大額工廈買賣登記。

上月商廈交易錄價升量跌

按工商舖類別劃分,10月工廈登記量126宗,按月跌8%,表

現優於大市,按宗數計佔整體比例達54.8%,按月增加5個百分點。商廈買賣登記量持續偏軟,總結10月只錄得48宗,按月回落13%,為8個月來最差。不過,10月份商廈買賣登記金額逆市升46%,錄得11.43億元,連升兩月兼創5個月最高。

店舖登記量為3個類別中最差,按

月急挫逾三成,只有56宗,為2020年3月以來的44個月新低;買賣登記金額按月急挫68%,僅5.48億元,為自2003年3月以來的逾20年按月新低。

利嘉閣:後市穩中漸升

黃應年指出,在息口企企及經濟復甦較緩慢下,工商舖市道反覆下試低位,但新一份施政報告銳意振經濟、搶企業、吸人才,相信工商舖市道離最差環境不遠,後市有望築底回升。觀乎截至本月21日為止,整體工商舖暫已錄得165宗買賣登記,預期整月可達約250宗,按月料升近9%,並期望在利好因素重臨下,後市可望穩中漸升。

◀上月的店舖買賣登記僅錄得56宗,按月減少三成。



瑜一·天海6日賣3伙 套4500萬

減辣顯效

專才買家受惠減辣措施積極入市。華懋旗下何文田站瑜一·天海,再錄一宗頂層特色戶成交,單位為第1B座29樓E室,1房間隔,實用面積364方呎,天台面積270方呎,成交價987.02萬,呎價約27116元。項目於6天內連環售出3伙單位,套現逾4500萬元。

市場消息指,買家鍾情項目擁港鐵何文田站上蓋之便利,更享雙線匯聚的

優勢,有利於往來工作地點,以及往返內地;加上單位設有特大天台,可於私人戶外空間與家人共享天倫之樂。是次頂層特色戶買家與本週較早前成交單位的買家同為內地專才,受惠於施政報告的「先免後徵」措施,是次買家較減辣前須繳交的稅款節省逾260萬元,可見項目一直備受專才追捧。

整個瑜一項目共沽出437伙,套現約75億元。

精品豪宅失勢 曦巒11年跌價28%

【大公報訊】樓市減辣後市場承接加快,個別高位入市的小業主,趁機賣樓止蝕,港島區新近連錄2宗損手成交,原業主賬面蝕幅均超過二成。其中銅鑼灣精品豪宅曦巒呎價首次劈穿1.8萬元,一伙2房戶僅以1058萬元沽出,投資者早於2012年入市,賬面仍輸423萬元,單位11年貶值近三成,為項目歷來最大宗蝕讓。

早於2012年開賣的希雲街曦巒,首批30伙平均呎價逾2.2萬元,雖然較同區二手明顯溢價,但挾區內罕有全新精品豪宅新供應優勢,項目依然獲投資者爭購。惟2014年入伙後,小業主普遍損手離場,加上近年納米樓失勢,蝕幅也愈來愈深。

呎價首次跌穿萬八

消息指,該蝕讓單位為曦巒低層D室2房單位,實用面積588方呎,投資者於2012年底以1481.1萬元一手購入收租,因計劃減持物業,遂以1550萬元放盤,惟市場反應冷淡,最終減價約500萬元,才獲買家以1058萬元承接,實呎僅17993元,屬該廈首次跌穿1.8萬元呎關口。

據透露,上址租客約於2個月前遷出,參考舊租每月約2.8萬元,原業主當時租金回報僅2.2

厘,是次劈價賣樓,賬面勁蝕423.1萬元,單位11年貶值28.6%,無論蝕讓金額或幅度均為曦巒迄今最大宗。

翻查資料,曦巒二手交投疏落,迄今只錄逾20宗買賣,只有2宗賬面獲利。該盤較矚目成交為樂壇天后容祖兒去年沽出的低層A室1房戶,成交價1025萬元,較2012年一手買入價低約110萬元。

代理透露,10年前高價開售的市區精品豪宅,二手流通量低,業主唯有愈劈價深,例如銅鑼灣yoo Residence高層A室特色單位,實用面積1392方呎,業主於2013年以7250萬元一手買入,現減價至4500萬元蝕放,較入價低2750萬元或

38%,惟仍乏人問津。

北角明園持貨4年 蝕23%

北角老牌屋苑亦損手。中原地產高級資深區域營業董事林龍南表示,北角明園大廈1期高層5室3房戶,實用面積662方呎,減至768萬元成交,實用呎價11601元。原業主於2019年11月以1000萬元入市,4年賬面蝕232萬元,蝕幅達23.2%。

美聯高級分區營業經理黃家明表示,牛頭角安基苑D座中層4室2房戶,實用面積414方呎,以390萬元連地價沽出,創該屋苑自由市場近6年新低價,實呎9420元。

美聯助理區域經理陳少鴻稱,馬鞍山新港城H座高層6室,實用面積363方呎,成交價570萬元,原業主2021年4月以600萬元入市,受惠提早鬆綁賣樓,現賬面蝕30萬元離場。

不過,個別幸運業主逆市大賺。晉誠地產高級營業經理李德鴻表示,深井海雲軒1座高層C室,實用面積469方呎,望青馬橋全景,成交價750萬元,原業主於2020年11月以688萬元購入,賬面獲利62萬元,賺幅約9%,為罕有3年前入市獲利個案。



◀太古城本月暫錄18宗二手成交,平均呎價為12101元。

太古城暫錄18成交 追平上月

【大公報訊】樓市減辣後,二手住宅交投加快,藍籌屋苑鯉魚涌太古城本月已錄得18宗二手成交,追平10月全月成交量,屋苑有3房戶剛以1220萬元沽出,低估值約5%。

中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示,太古城近期成交明顯加快,11月暫錄18宗二手買賣,已追平上月全月交投量,平均實用呎價15101元。

北海閣海景3房 1220萬易手

趙鴻運續稱,太古城剛錄優

質成交,為北海閣中層A室,實用面積708方呎,採3房2廁間隔,向東北,單邊望東九龍一帶全景,原業主10月初以1500萬元放盤,由於新買家需自行裝修,業主累計減價約19%,單位終以1220萬元售出,實用呎價17232元。據了解,新買家為外區買家,原業主於2001年以410萬元買入,一直自住,持貨22年,賬面獲利810萬元,賺幅近2倍。

參考大型銀行網上估價系統,上址估值1288萬元,成交價較估值低約5.3%。



▲銅鑼灣曦巒有投資者蝕逾400萬元沽樓。