

恒地明年擬推售七盤 供應3200伙

大埔及長沙灣項目已準備 最快下月應市

聖誕佳節逼近，發展商計劃歲晚收爐，並部署明年推盤大計。恒地（00012）明年繼續兩盤同推售，最少7盤涉近3200伙，大埔美新里或長沙灣巴域街明年1月份爭響頭炮。另外，新地（00016）天水圍YOHO WEST周六進行第3輪銷售，推售280伙，涵蓋開放式至3房一套連工作間單位，最便宜單位實用面積266方呎，折實321.73萬元。

大公報記者 梁穎賢



▲林達民（右）透露，恒基物業代理營業（一）部明年將有4盤推售。

恒地明年推盤大計

新盤	單位伙數	主打戶型
長沙灣巴域街項目	約1100	1房
紅磡BAKER CIRCLE SITE B	約450	中小型
九龍城南角道4-24號項目	約310	中小型
旺角利奧坊發展項目第5期	約230	1及2房
大埔美新里	約120	2房
山頂盧吉道29A超級獨立洋房	1	大單位
*土瓜灣馬頭圍道項目	逾1000	中小型
總數	約3211	

註：*有望趕及明年底登場



▲雷霆（左）及胡致遠（右）公布YOHO WEST最新銷售安排。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，該部門部署4盤明年搶攻。大埔美新里舊契單幢項目或長沙灣巴域街項目，有望下月率先披甲上陣，為集團打響頭炮，紅磡BAKER CIRCLE全新期數項目暫定最快第三季登場。土瓜灣馬頭圍道項目或有機會年底推出市場。

恒基物業代理營業（二）部早前向傳媒表示，該部門負責銷售的全新盤最少3個，涉逾540伙，其中山頂盧吉道超級豪宅項目，僅提供1伙，供應鳳毛麟角。

今年餘下時間，恒地主力集中催谷貨尾盤。林達民表示，旗下啟德HENLEY PARK開售至今累售277伙，套現約26億元，平均每伙成交價約930萬元，平均成交呎價約21742元。項目已屆現樓，即買即住，擬定引入多元化優惠，提高對專才的吸引力。同系同區的THE HENLEY至今累售591伙，套現約64億元，平均每伙成交價1080萬元，平均成交呎價約28333元。

新地YOHO WEST周六賣280伙

即日起至12月31日，首5名經美聯購買HENLEY PARK一手單位的買家，可獲贈價值約2萬元入伙宴禮券，優惠合共總值約10萬元。

此外，新地天水圍YOHO WEST落實全新銷售安排，鐵定周六（16日）進行第3輪銷售，推售280伙，涵蓋開放式至3房一套連工作間單位。

今批單位折實321.73萬元至895.08萬元，折

實呎價10569至15776元。入場單位為第3B座5樓B11開放式單位，實用面積266方呎，折實321.73萬元。

該輪銷售將於周四下午2時截票，周六上午9時開售。將分為A組及B組發售，A組買家須購買最少2伙至4伙，或最少1個指定單位，B組買家可購買1伙至2伙單位。

長實飛揚明年首季交樓

長實(01113)夥新地合作的屯門飛揚，第1期更新價單推出全新聖誕新年購物「雙」重賞優惠。長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，近日一手樓成交回升，準買家睇樓量增加，早前飛揚第1期發展項目推出的購物禮券優惠反應熱烈，適逢聖誕及新年將至，故此向買家送上相關優惠。

凡於周六至明年1月21日期間簽署臨時買賣合約，購買第1期指定兩房或指定三房的買家，可分別獲贈總值2萬或3萬元的AlipayHK積分（A. Point）及一田超市禮券，當中AlipayHK積分更適用於多家商戶包括網店、線下零售和餐飲店等。

飛揚第1期至今合共售出339伙，套現17.6億元；項目進展順利，預計明年首季交樓。

另外，中海外（00688）旗下啟德維港1號，減價後成交活躍，昨日連開3單位，套現近3684萬元。其中2A座27樓B單位，實用面積766方呎，套3房工人套間隔，作價1868.8萬元，呎價24397元。

屯門弦海350萬沽 5年蝕37%

【大公報訊】數年前樓市火熱，多個納米上車盤以高溢價推售仍大收旺場。隨着市況逆轉，加上寬按保令細單位吸引力下降，該批納米樓開始湧現損手成交，而且蝕幅日益加深。入伙3年的屯門弦海有1房戶剛以350萬新低價沽出，較5年前一手買入價大跌逾200萬元或約37%，料屬屋苑歷來蝕幅最勁個案。

天置物業高級客戶經理陳潤棠表示，弦海最新蝕讓成交是高層A室，實用面積322方呎，屬1房間隔，早前以430萬元蝕讓價放售，惟降至350萬元才獲承接，為屋苑1房戶型新低價，實呎10870元料屬屋苑新低。原業主2018年12月以553.4萬元一手購入，賬面蝕203.4萬元或36.8%，料屬項目歷來最大蝕幅成交，新買家為天水圍新盤YOHO WEST向隅者。

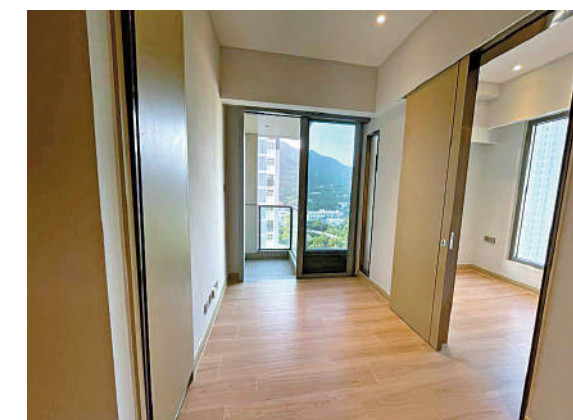
蔚藍灣畔3房損手148萬

樓價下滑，大單位亦出現損手成交。中原地產高級分區營業董事柯勇說，將軍澳本月暫錄54宗二手買賣，比上月同期增20%，當中蔚藍灣畔7座低層H室3房套單位，實用面積802方呎，以1120萬元易手，實呎13965元。據悉，原業主持貨近5年，賬面蝕148萬元或11.7%。

美聯物業高級分區營業經理陳彪說，鯉魚涌太古城恆星閣高層A室，實用面積748方呎，以1310萬元易手，原業主2016年以1265萬元購入，賬面微賺45萬元，扣除使費料蝕約28萬元。中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，鴨

洲海怡半島15座中層F室4房1套單位，實用面積882方呎，享全海景，剛以1480萬元易手，實呎16780元，較同類3年前高位造價回落逾20%。不過，原業主早於1993年以337.9萬元買入上址，持貨30年，賬面大賺近3.4倍。

仲量聯行香港主席曾煥平表示，今年截至11月，中小型住宅樓價累跌3.1%，豪宅價格則跌4.1%。他表示，發展商較以往更積極促銷新盤，提供達雙位數折扣。由於股市表現不濟，對樓市將產生滯後影響，預期明年中小型住宅價格下滑約10%，重返2016年水平，不排除屆時負資產數目升至約3萬宗，影響發展商投地意欲，建議全面撤銷冷卻樓市措施，恢復勾地表機制，並為首置客提供無息貸款。



▲屯門弦海1房單位剛以350萬蝕讓，為屋苑同類新低價。

中原：半新盤轉手平均蝕一成

【大公報訊】樓市向下調整超過兩年，高峰期高價售出的二手住宅單位，近兩年轉售時，不少均錄得賬面虧蝕，其中開放式及3房以上單位的蝕讓成交比率，更超過50%，平均蝕幅超過10%。

中原地產研究部統計，2018至2020年由發展商售出的二手私人住宅合共45314伙，截至今年10月底，錄得2265伙二手轉售個案，約佔整體5%。其中1房單位轉售比率最高，約6.5%。其次是開放式，約5.2%；兩房、三房或以上分別約4.9%及3.8%。

該2000多宗轉售個案，約44%是賬面蝕讓離場，當中470宗是3房或以上中大型單位轉售，蝕讓比率更高達59%，是各類單位之最；平均每宗轉售成交的蝕幅約11.3%，排第2位。228宗轉售個案是開放式單位，半數賬面蝕讓，平均每宗成交的蝕幅更達12.8%，是各類單位中最高。至於1

房及兩房單位轉售的蝕讓比率，分別約37%及40%，兩者平均蝕幅逾9%。

臻苑貶值22%最傷

業界人士指出，3房以上大型單位的蝕讓比率最高，相信是購買此類單位的多為有經濟基礎的家庭換樓客或投資者，在過去兩年樓市回落及利息趨升下，投資者要蝕讓減磅，部分換樓客因個人理由，急於套現離場，故選擇蝕讓沽貨。

樓市高峰時上車一族極追捧納米樓，但過去兩年樓價下跌兩成，很多業主蝕讓套現。開放式一手單位轉售蝕讓宗數最多，以及平均蝕讓幅度最高的5個屋苑，分別是屯門弦海、屯門菁雋、元朗Park Yoho Milano、西營盤臻苑，及油塘海傲灣。其中臻苑蝕讓最多，錄12宗，平均蝕幅22%；其次是弦海，有11宗蝕讓個案，平均蝕幅約16.1%。

黃竹坑站上蓋商場30店試業

【大公報訊】港鐵公司（00066）旗下黃竹坑站上蓋商場THE SOUTHSIDE昨日開始首階段試業，率先開放商場GF樓層，當中包括餐飲食肆、生活用品及民生服務設施等，首階段開放的商戶約有30家。

港鐵公司物業及國際業務總監鄧智輝表示，THE SOUTHSIDE的商戶組合以照顧區內居民的衣、食、住、行為主，首階段開放的商戶約有30家，集中於商場五層商舖樓層的其中一層，佔總樓面面積約20%，提供輕食餐飲選擇，以及各式生活零售配套。同時，商場與黃竹坑站B出入口的新通道昨天同步啟用，設於路面的部分主要出入口已開放。

與港鐵站新通道同步啟用

信和集團資產管理董事蔡碧林表示，集團元朗區甲級寫字樓及商場綜合項目ONE NORTH朗壹廣場，自8月取得滿意紙後，當中接近約18萬方呎寫字樓樓面已獲承租，租戶包括港鐵公司及卓匯集團等，佔寫字樓部分首推第1座的總樓面逾

80%。據悉，港鐵公司將會分階段承租共8層，涉及樓面約13.4萬方呎，作為其當區鐵路項目工程綜合辦事處；另環保及清潔品牌卓匯集團承租面積達10300方呎。而商場的零售區由香港攀樂樂園承租地面樓層逾1萬方呎的室內攀岩場已於9月正式開幕，該品牌同時在商場中庭營運近10米高的攀岩設施。



▲黃竹坑站上蓋商場THE SOUTHSIDE昨試業，港鐵安排了剪綵儀式。

熱烈祝賀 香港特區第七屆區議會選舉 圓滿成功

落實「愛國者治港」原則 開啟地區治理新篇章



香港酒店業主聯會
The Federation of
Hong Kong Hotel Owners

主席 呂志和博士 GBM, MBE, JP

第一副主席 楊碧瑤女士 JP

第二副主席 周偉淦先生 JP

執行總幹事 徐英偉先生

暨 全體會董

