

新地元朗盤首推188伙 均呎14338元

較同系兩年前低28% 重返七年前水平

鐵路盤鬥平廝殺戰越演越烈，戰線蔓延至新界區。新地鐵(00016)今年首個以價單形式發售的新盤即驚喜大放送。旗下元朗站上蓋The YOHO Hub II，公布首張價單涉及188伙，折實平均呎價14338元，較上一期兩年多前低開約28%，並重返2017年Grand YOHO第2期首批水平，時光倒流7年前。代理興奮直言「上期的1房價買到今期的2房，價錢筍到爆」，料再掀新一浪鐵路盤搶購潮。

大公報記者 梁穎賢

新地副董事總經理雷霆表示，The YOHO Hub II首張價單提供188伙，折實平均呎價14338元，形容為「隨行就市價」，強調集團一向以貼市價開盤，考慮到今期與上期單位的位置及景觀有分別，相信是次定價為買家所接受。

雷霆料下半年樓價動力足

雷霆又謂，樓市撤辣效果仍顯著，多個新盤銷情出色，集團旗下豪宅亦有價有量，雖然市場仍未掌握下半年減息時間表，惟對減息一直抱有期望，隨着內地及本港繼續推動經濟，相信下半年樓價上升動力仍然十足。

新地代理總經理陳漢麟指出，首批單位是位於第8座，實用面積467至905方呎，包括71伙2房及117伙3房。價單提供3項付款方法，其中90日即供扣除15.5%，折實682.92萬至1299.86萬元，折實呎價13008至15544元。按定價計，市值約27億元。入場單位為2房的8座3樓D室單位，實用面積467方呎，折實呎價14624元。3房售價最低單位為8座3樓C室，實用面積537方呎，折實價777.56萬元，折實呎價約14480元。陳漢麟補充說，現樓單位今日正式對外開放示範單位，翌日收票。

翻查資料，同系列上一期The YOHO Hub I，於2021年底首推206伙折實平均呎價19899元，意味事隔兩年多賣平28%；並重返2017年頭，當時Grand YOHO第2期首批166伙折

實14488元水平。

元朗區累積大量換樓需求

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，The YOHO Hub II開價極吸引，較同區同系2021年第一期開價約有近三成折讓。元朗區累積大量換樓需求，根據中原樓市片區及2021年人口普查資料顯示，元朗區4人家庭比例達18.8%，全港排第二。項目主打3房單位，正好切合元朗區內的換樓需求。

至於撤辣後62天的一手成交量逾6000宗，已是去年全年一手登記的57%，兩個月已促成了上年半年的成交量，一手成交步伐放慢屬正常現象，即使4月份一手成交較上月少逾50%，但單月逾1800宗一手成交仍屬正常偏高水平，當中鐵路盤更佔1528宗，可見鐵路項目極受追捧，料The YOHO Hub II首批單位必定「一Q清枱」。

5月新盤交投料增至2000宗

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，項目是次開價較項目1期首張價單大幅折讓逾兩成，反映發展商積極推盤，預料可吸引各類買家追捧，估計投資客佔比可達三成，租金回報約3.5厘。

布少明補充說，4月份新盤購買力持續釋放，料全月一手交投理單約1860宗，相信5月在多個新盤推動下，將維持大旺市局面，可增至2000宗水平。

The YOHO Hub II 個別折實價參考

單位	戶型	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
8座3樓H室	3房	905	1177.25	13008	呎價最平
8座46樓H室	3房	901	1299.86	14427	銀碼最貴
8座3樓D室	2房	467	682.92	14624	銀碼最平
8座41樓K室	2房	490	761.68	15544	呎價最貴
8座3樓C室	3房	537	777.56	14480	3房銀碼最平

The YOHO Hub II 小檔案

地址	元朗朗樂路1號
座數	2座
單位總數	939伙
戶型	1至4房
首張價單伙數	188伙
實用面積	467-905方呎
即供折扣額	15.5%
價單定價	808.2萬-1538.3萬元 (折實682.92萬-1299.86萬元)
呎價	15394-18396元 (折實13008-15544元)
平均呎價	16968元(折實14338元)
預計關鍵日期	已屆現樓
示範單位	現樓
開放日期	即日



▲雷霆(左)及陳漢麟公布The YOHO Hub II價錢。



▲The YOHO Hub II外觀。

輪發售248伙。

▲梁淑儀表示，朗賢峯II本期本周六次

朗賢峯 ONMANTIN
第II期加推價單第5號
5月4日(本周六)
推售248伙

朗賢峯周六次輪推售248伙

【大公報訊】新盤加緊搶攻。鷹君(00041)夥港鐵(00066)合資的何文田站頂朗賢峯II B期，昨日再度原價加推134伙，落實周六次輪銷售248伙，計及資策(00497)鄰近佐敦港鐵站的高臨周五晚首推110伙，兩盤合共358伙前後腳出擊。

原價加推 新貨718萬進場

朗賢峯公開發售及招標反應均踴躍，發展商見好接連加推，繼前日加推150伙後，昨日再加推第II B期5號價單共134伙，折實平均呎價約22715元。

鷹君地產代理銷售及市務總經理梁淑儀表示，項目向隅者眾，遂再

推新一批單位應市場需求，即供折扣額維持18%，折實718.2萬至2030.7萬元，折實呎價18558至27219元。由於是次推出座向、樓層及景觀略有不同，故屬原價加推。今批最低售價及呎價的單位為第5B座2樓C室，實用面積387方呎，為1房單位，折實呎價約18558元。該盤同步公布全新銷售安排，落實本周六(4日)次輪公開發售248伙。開售模式與首輪一樣，分3個揀樓時段，最優先的V組買家須購3至8伙。

高臨搶開 周五開賣110伙

此外，資本策略(00497)旗下鄰近佐敦港鐵站的高臨，5日累收約

1500票，超額逾13倍，明日(2日)截票，周五晚發售。

資本策略地產執行董事何樂輝稱，項目已落實銷售安排，鎖定本周五(3日)首輪推出110伙，包括價單形式發售104伙及招標出售6伙。價單發售部分明日下午3時截票。

該公司副常務董事(住宅銷售)畢子鴻稱，截至昨午暫錄逾10組大手客有意認購超過1伙，最大手計劃購入4至5伙作投資。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，配合該盤銷售，該行於尖沙咀栢麗大道特設旗艦店。五一假期將至，預計內地人將排山倒海來港消費，甚至順道置業。

佳悅開放式呎租59元 回報3.5厘

【大公報訊】近年本港樓價雖下跌，但租金卻反彈，令近年高價成交的單位，也有不算太差的回報率。其中深水埗佳悅一個開放式單位，剛以呎租約59元成交，業主享回報率約3.5厘。

中原地產高級分行經理李子清表示，剛入伙的佳悅，暫錄得9宗租賃成交，平均呎租約53元。其中一個中層A室開放式單位，實用面積199方呎，剛以月租1.18萬元租出，呎租達59.3元，暫為該物業的新高呎租。業主於2022年中以400.91萬元購入單

位，現租金回報率約3.53厘。

另該行副分區營業經理徐家倫表示，大埔白石角朗濤7B座中層F室2房單位，實用面積551方呎，剛以月租2.1萬元成交，呎租約38.1元。以業主於2019年約814萬元購入價計，回報率約3.1厘。

美聯物業助理區域經理鄭琨表示，西灣河嘉亨灣5座極高層B室3房單位，實用面積約749方呎，月租成交價3.5萬元，呎租約46.7元。業主於2019年初的購入價約1680萬元，現回報率約2.5厘。

大手客斥1.74億 掃ONE STANLEY兩伙

【大公報訊】豪宅市場熱度不遜鐵路項目。建源地產旗下赤柱ONE STANLEY銷情熾熱，再獲大手買家斥1.74億元連購2伙花園複式大宅，項目開賣兩周累售9伙，成交金額近7.28億元。即日公布全新銷售安排推出10伙招標。

建源地產集團投資及銷售部董事鄭智榮稱，上述售出的2伙花園複式大宅，分別為第10座地下及1樓A單位、第10座地下及1樓B單位，2伙同屬4房4套加2儲物房連花園之複式戶型，實用面積均為2466方呎，花園面積分別

為821及815方呎，項目只提供6伙該類型單位，至今已售出3伙，供應越見珍罕。買家為本地公司客，是次採用240天即供付款辦法入市，連2個車位成交價近1.74億元，呎價35202元。

鄭智榮續稱，集團對項目銷情滿意，有見海景獨立洋房及臨海低密度特色住宅單位受追捧，即日上載全新銷售安排，推出10伙招標，實用面積1826至3341方呎，包括第12座2伙花園及複式大宅，其均設有私屬花園或庭院入口，由室內升降機連繫上下2層複式大宅。該批單位招標日期5月6日

至亦17日。

坪洲寶翠灣1號洋房售935萬

另邊廂，新藝控股旗下坪洲寶翠灣1號，新近沽1伙，為H16號屋，屬特色花園別墅，實用面積737方呎，3房1套設計，外連185方呎花園及242方呎天台，成交價935萬元，呎價12687元。據悉，買家為內地客，睇中環境清幽，預料收租回報理想，日後亦可轉作自住之用。而自特區政府宣布撤辣後，項目至今累沽9伙，總成交額近1億元。

首季負資產逾3.2萬宗 廿年最高

【大公報訊】金管局昨日公布，負資產住宅按揭貸款宗數由2023年第4季末的25163宗，增加至今年第1季末的32073宗，是二十年來最高，這些個案主要涉及銀行職員的住屋按揭貸款或按揭保險計劃的貸款，而這類貸款的按揭成數一般較高。負資產住宅按揭貸款涉及的金額由2023年第4季末的1313億元，增加至今年第1季末的1653億元。

該局發言人表示，今年第1季負資產住宅按揭貸款宗數上升，主要是因為住宅樓價在去年4季下跌5.4%後，今年首兩個月再跌2.8%所致。即使3月住宅樓價回升1.1%，最新的負資產宗數尚未完全反映3月樓價的變化。按揭計劃的原意，是按風險為本原則幫助市民置業。計劃對申請人的還款能力有嚴謹要求，申請人需符合特定資格，包括以50%為上限的供款與入息比率。如果要製造超過八成樓價的按揭保險，按揭計劃對申請人更設有額外的要求，包括必須為



拖欠率僅0.09% 風險可控

發言人表示，必須指出的是，銀行業住宅按揭貸款的資產質素維持良好。2024年3月底，整體按揭貸款拖欠比率只有0.09%，負資產個案的拖欠比率亦只有0.06%，反映絕大部分按

揭貸款的借款人都能如期還款，銀行按揭業務風險可控。

同時，負資產住宅按揭貸款中無抵押部分的金額由2023年第4季末的73億元，增加至2024年第1季末的112億元。同時，今年第1季末拖欠3個月以上的負資產住宅按揭貸款比率由2023年第4季末的0.03%，上升至今年第1季末的0.06%。

金管局又表示，必須注意的是，此調查所得數字僅涉及銀行提供並已知為負資產的一按貸款(即欠受訪機構的未償還貸款額超過按揭物業的當前市值)，當中並不包括涉及二按，而連同二按計算屬於負資產貸款的住宅按揭貸款。由於銀行沒有客戶在二按下的未償還貸款的資料，因此無法知悉其中有多少宗屬於負資產貸款。受訪認可機構的按揭貸款總額約佔整個銀行體系按揭貸款總額的99%。調查結果是經過推算得出，以估計整個銀行體系的負資產按揭貸款情況。

皓畋銀主盤708萬沽 六年輸500萬

【大公報訊】不時出現蝕讓成交的何文田皓畋，剛有一伙銀主盤透過拍賣以708萬元售出，較原業主的購入價低逾四成。

黃開基拍賣行昨日公開拍賣的其中一個單位，為皓畋第1座頂層J室2房

單位，實用面積403方呎，連263方呎天台，開價680萬元，終以708萬元售出，呎價約17568元。該單位銀行估值約900萬元，而原業主於2018年以約1207.5萬元購入，現賬面蝕499.8萬元，蝕幅41.4%。

市場消息透露，鯉魚涌豪峰高層D室1房單位，實用面積約290方呎，剛以526萬元成交，業主於2017年斥約713.2萬元購入，持貨約7年，賬面仍要蝕約187.2萬元，蝕幅約26.2%。

此外，世紀21奇豐物業區域經理李仕明表示，大圍薈薈2座高層B03室1房單位，實用面積389方呎，業主放盤約1年半，由原叫價720萬元，降至480萬元成交。據了解，業主於2018年中斥約780萬元購入單位，持貨近6年，現賬面蝕達300萬元，蝕幅約38.5%。該行分行經理黃宗信表示，馬鞍山迎海，駿岸8座高層D室2房單位，實用面積496方呎，日前以740萬元成交。據了解，業主於2017年初以約850萬元購入單位，持貨逾7年，賬面蝕約110萬元，蝕幅近13%。



▲何文田皓畋一伙銀主盤以708萬元售出，較原業主購入價低逾四成。