



元朗站新盤下周賣94伙

入場費683.4萬 折實均呎14338元

市場憧憬聯儲局減息，新盤群起搶攻。新地(00016)旗下元朗站上蓋The YOHO Hub II，最後一座第6座壓軸出場，推出首張價單94伙，折實平均呎價14338元，與4月首張價單相同，屬原價加推，最快下周開賣，該批單位入場費683.43萬元。

大公報記者 梁穎賢

新地副董事總經理雷霆表示，較早前The YOHO Hub II推出的第8座單位已全數沽清，昨日公布價單第4號，提供94伙，全部坐落首度曝光的第6座，折實平均呎價14338元，與4月首張價單均價相同，屬原價加推，並形容為「黃金機會無敵價」。強調減息周期開始，相信市民會利用今次機會重整資產配置，投資者將買樓收租，租樓人士亦會把握機會購入新樓改善生活，相信情況將會越來越普遍，加上項目自入伙以來租金表現非常理想，亦可以大大加強買家信心，有利項目銷情。

新地代理執行董事陳漢麟表示，今張價單包含34伙2房及60伙3房戶，提供3種付款方式，其中90日付款計劃折扣額15.5%；另提供備用一按、備用二按及King's Key等。銀碼最貴的單位是第6座3樓A室，實用面積為462方呎，2房間隔，折實683.43萬元，折實呎價14793

元；3房入場單位為同座3樓B室，實用面積538方呎，3房間隔，折實782.47萬元，折實呎價14544元。定價計今張價單市值逾10億元。現樓單位今日(18日)開放，周五正式收票，最快下周賣。

價單顯示，今批單位實用面積462至905方呎，折實683.43萬至1296.56萬元，折實呎價13008至15603元，折實平均呎價14338元。資料顯示，項目在今年4月公布首張價單，當時折實平均呎價同為14338元。其後5月兩度加推，折實平均呎價約15038及約16188元。

海璇II與瓏珀山沽4伙套1.4億

據成交紀錄冊顯示，新地旗下北角海璇II及沙田瓏珀山昨日共沽4伙，套現逾1.4億元。

麗新旗下觀塘Bal Residence加推16個單位應市。麗新發展高級副總裁潘銳民表示，受美國減息利好消息帶動，

近月本港樓市氣氛向好，買家趁減息前加快入市。過去周末Bal Residence錄得過百人次參觀，並對高層單位感興趣，遂加推價單第4號，涵蓋16個一房單位，全屬19至23樓高層，部分可遠眺郵輪碼頭，實用面積338至349方呎。扣除最高20.75%折扣後，折實514.58萬至561.09萬元，折實平均呎價15658元。將於周六(21日)以先到先得方式發售。

尚逸周六發售21伙

以及，大鴻輝旗下西營盤尚逸，剛加推6號價單涉及22伙，實用面積177至474平方呎，包括買樓送樓大抽獎計劃的5樓C室，撇除該個單位，按基本即供折扣額7%計，折實481萬至1397.2萬元，折實呎價22588至29477元，若計及指定單位享有6.8萬元傢俬現金津貼，折實呎價22026至29160元。發展商同時公布銷售安排，周六以先到先得形式發售21伙。項目累售120個單位，除33樓特色戶外，全盤已推出市場。

英皇(00163)旗下跑馬地宏德街1號住宅(英皇駿景酒店前身)亦準備就緒，市傳本周四開價、上樓書兼向傳媒開放展覽廳；新地的啟德地王天璽·天，示範單位亦於本周四首向傳媒率先開放，好為下月開賣鋪定後路。



▲雷霆(左)與陳漢麟表示，The YOHO Hub II屬原價加推。

新盤動態

新盤	動態	發展商
元朗The YOHO Hub II	加推第6座94伙，或下周賣	新地
啟德天璽·天	示範單位本周四向傳媒開放	新地
跑馬地重建項目	設於灣仔展覽廳本周四向傳媒開放	英皇國際
觀塘Bal Residence	加推16伙，周六先到先得	麗新
黃竹坑Blue Coast II	全力宣傳，最快下月賣	長實聯港鐵

帝后華庭呎租月漲7.4%

【大公報訊】專才及內地生積極來港，帶動私樓租金連升6個月，創近5年新高，較2019年歷史高峰僅低約1%，鐵路盤租金升勢凌厲，上環帝后華庭上月平均呎租直撲54元，按月飆升7.4%。

整體私樓租金連升6個月

住宅租金於8月份傳統租賃旺季持續攀升。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，美聯「租金走勢圖」8月份以實用面積計算的私人住宅平均呎租報37.88元，按月升約1.26%，連升6個月，並創2019年9月後的59個月、即近5年新高。值得留意，隨着租金持續攀升，最新呎租較2019年7月份38.33元的歷史高位僅低約

1.17%。然而，高息環境下，二手樓市交投疲弱，樓價持續受壓，導致本港租金與樓價走勢背馳。美聯物業指，連續兩年「租金升、樓價跌」為歷史首次出現，以2023年至今計算，「美聯樓價指數」跌約12%，而美聯「租金走勢圖」則升約13%，兩者背馳情況持續加劇。

綜觀8月份指標屋苑租金按月表現，十大屋苑之中有6個屋苑呎租上升。當中，荔枝角美孚新邨按月升幅最大，按月漲4.3%，平均實用呎租34元；紅磡黃埔花園及東涌映灣園分別升2.2%及1.9%，呎租分別錄37.5元及31.7元。

鐵路盤方面，部分屋苑上月呎租升幅較十大屋苑突出，當中上環站帝后華庭按月升7.4%，平均實用呎租達53.9元，佐敦站港景峯及旺角站SKYPARK呎租分別升約6.9%及約6.8%；另元朗朗屏站朗屏8號及黃大仙站現崇山，各錄約6.1%及約5.4%按月升幅。

此外，鄰近大學的新晉屋苑租賃持續理想。利嘉閣地產分行經理黃國然稱，西營盤蒼綠中層C室1房戶，實用面積259方呎，獲內地生以1.85萬元承租，實用呎租71.4元，租客鍾情屋苑毗鄰香港大學，加上附近民生配套齊全，睇樓後即與業主洽租，按業主一手購入價603.9萬元計，租金回報約3.7厘。



▲上環帝后華庭平均呎租逼近54元，按月飆升7.4%。

美孚新邨590萬沽 6年貶近30%

【大公報訊】市場靜待美國議息結果，個別用家伺機「低撈」蝕讓盤，美孚新邨一個大2房單位劈穿「6球」，以590萬沽出，重返逾十年前價位，代理指新買家為從事銀行業的外籍人士。

利嘉閣地產聯席董事鄭天樂稱，上述成交是美孚新邨百老匯街128號低層B室，實用面積670方呎，屬2房連儲物房間隔，叫價640萬元，減至590萬沽出，實用呎價8806元。

他稱，新買家為從事銀行業的外籍人士，因減息將至，預期未來樓市好

轉，所以購入物業作上車用途。據悉，原業主於2018年5月以842萬元購入單位，持貨逾6年沽出，賬面虧蝕252萬，蝕幅近30%。翻查資料，同座低層C室，面積相同，於2014年3月以590萬沽出，意味今次成交價重返2014年初水平。

日出康城1房跌至400萬

將軍澳日出康城有1房戶跌至400萬元邊緣，吸引上車客入市。美聯物業首席高級營業經理羅定康表示，日出康城

▲荔枝角美孚新邨有2房單位造價重返十年前水平。

▼將軍澳日出康城有1房戶跌至400萬元邊緣，吸引上車客入市。



LP6第3座中高層J室，實用面積307方呎，屬於1房間隔，獲上車客以408萬元承接，實用呎價13290元。資料顯示，原業主於2018年10月以541.9萬元購入物業，持貨約6年，賬面虧蝕133.9萬元，單位期內貶值24.7%。

美聯物業助理區域經理楊浩然表示，大埔錄得睇樓客入市，成交是嵐山2座低層H室套3房單位，實用面積822方呎，獲本地家庭客議價至650萬元承接，實用呎價7908元，而樓上高一層H室於2018年以919萬元易手，相隔6年，今次低一層賣平269萬或29.3%。

匯八坊千呎舖位十年蝕25%

商舖方面，近期舖價回落，民生區商場舖吸引投資者承接，彩虹清水灣道8號匯八坊一個逾千呎舖位，早前以1805萬元沽出，較十年前造價貶值25%。

消息指，清水灣道8號匯八坊商場B204號舖，建築面積約1197方呎，登記以1805萬元易手，呎價約1.5萬元。該物業劃分為2個細舖，其中A舖租客為醫生診所，B舖已經交吉。

據悉，原業主於2014年1月以2400萬購入上址，持貨逾10年，賬面虧損595萬，蝕幅約25%。

地產股延續強勢 新世界飆5%

【大公報訊】港股通暫停，市場流動性減少，大戶趁機炒高港股。恒指昨日收市升237點，報17660點，收復20天線。好友夾倉，淡友入市補倉，主板成交額回升至630億元，較上日增加31%。聯儲局將於香港時間周四凌晨公布議息結果，市場對美國息口前景抱樂觀預期，本地地產股繼續被炒高，新世界(00017)股價升5.4%，收報7.12元，連升四個交易日，累漲12.3%。長實(01113)升4.3%，報32.15元，升至5月底以來高位。息口向下亦利好收息股表現，煤氣(00003)升2.5%，報6.47元；建行(00939)升2.2%，報5.57元。

對於近期本地地產股抽高，摩通不以為然。摩通認為，本地地產股自7月初

至今跑贏恒指，主要受到降息預期推動。該行評估，息口每下調1厘，按固定負債比率計算，本地地產股明年度平均核心盈利會增加3.7%。不過，實際降息之後，本地地產股未必可以繼續跑贏大市，因為樓市基本面仍然不冷不熱。

摩通薦領展 目標42元

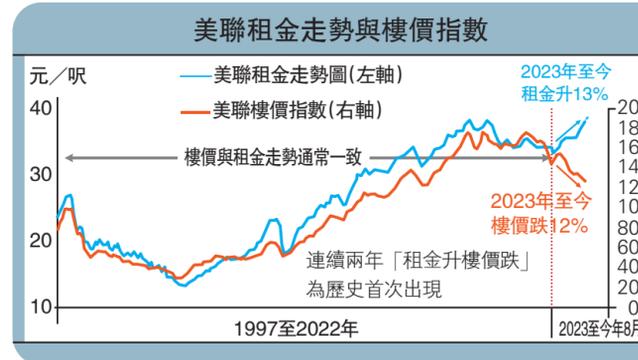
同時，摩通認為，投資者若想吸納本地地產股，可選擇有三項特質的股份。第一是股息確性較高的；第二是承諾回購股份的；第三是涉足相對彈性的次產業(必需消費品)。根據以上選股策略，摩通推薦領展(00823)，預料在11月公布中期業績時，派發股息會高於預期，目標價42元；其次是太古地產(01972)早前承諾回購股份，及股

息會有中單位數字增長，所以值得關注，目標價16.2元；最後是長和(00001)，該公司盈利增長，內地業務風險較小，目標價50元。領展昨日股價升1.5%，報38.8元，見今年1月以來高位。太古地產升1.1%，報14.46元。長和升2.2%，報42.85元。

博威環球證券金融首席分析師聶振邦相信，美聯儲啟動減息後，資金未必會趁好消息拋售本地地產股，因為美國減息行動陸續有來，但留意若果減息半厘，市場會否擔心美國經濟硬著陸，導致美股插水，屆時或拖累本地地產股及整體港股向下。就港股通假後復市的影響，聶振邦估計，恒指短線會延續回升勢頭，首個目標為17800點，再上可試18000點、18200點。

息口敏感股昨日表現

股份	昨收(元)	漲幅
新世界(00017)	7.12	+5.4%
長實(01113)	32.15	+4.3%
九倉置業(01997)	22.80	+3.8%
恒生(00011)	92.55	+2.6%
煤氣(00003)	6.47	+2.5%
建行(00939)	5.57	+2.2%
聯通(00762)	6.28	+2.1%
恒地(00012)	24.30	+2.1%



強積金上月82億轉買低風險資產

【大公報訊】GUM發布2024年8月強積金(MPF)市場分析報告。截至8月31日，強積金市場總資產上升2%至1.26萬億元。2024年8月資金淨轉換卻出現異常變化，81.9億元資金湧入「固定收益基金」，資金變動幅度明顯高於年初至今平均，而其中主要有78.5億元流出自「股票基金」。GUM指，變動顯示部分積極管理強積金的投資者明顯趨向避險。

GUM估計，強積金投資者多是預期美國經濟可能出現衰退而憂慮美股調整，而且美減息預期升溫。8月資金淨轉出最多的前五個資產類別包括「美國股票基金」、「大中華股票基金」、「香港股票基金」、「環球股票基金」和「香港股票基金(追蹤指數)」。

【大公報訊】「預設投資策略-65歲後基金」和「預設投資策略-核心累積基金」。排名前三的屬固定收益基金類別，共錄得76.6億元的資金轉入，另外兩隻屬於「預設投資策略基金(DIS)」，在8月也錄得近15.5億元的資金淨轉入。

提前布局 配置債券迎減息

GUM策略及投資分析師雲天輝表示，市場預期9月美聯儲將首次減息，有望迎來長達兩年半的高息年代結束，但同時美國就業數據不及預期令美國經濟前景出現隱憂。他指，資金流向反映成員風險偏好改變，8月單月近82億元資金湧入低風險資產避險，其中79億元由股票基金流出。與此同時，分別有33億元和30億元轉入保守基金和環球債券基金，顯示出部分成員已提前布局，於高息周期尾聲鎖定收益和進行債券配置迎接減息。



▶本地地產股繼續上升，支持港股造好，恒指昨日上升237點。中新社