

新地三盤春節後出擊 合計近2000單位待售

天榮站項目下月登場 供應525伙

新盤部署

發展商爭相搶飲蛇年頭啖湯。去年賣樓王的新地（00016），部署3個新盤於春節後出擊，天水圍天榮站項目第2期YOHO WEST PARKSIDE率先於下月披甲。另外，尚嘉控股旗下屯門尚岸昨日突擊上載樓書，並同步上載銷售安排，本月31日起推出19伙招標。

大公報記者 梁穎賢

新地副董事總經理雷霆表示，一年多前以「普天同慶價」推售YOHO WEST第1期，銷情勢如破竹，售出接近1200伙，佔第1期單位約九成，共套現約65億元。第2期命名為YOHO WEST PARKSIDE，是集團第一季頭炮新盤。季內亦計劃推售啟德天璽，天第2期及西沙大型綜合發展項目第1A期，3盤共提供近2000伙，繼續維持月月有樓賣。

新地代理總經理胡致遠補充說，YOHO WEST PARKSIDE建有1座住宅大樓，提供525伙，示範單位進行得如火如荼，預售樓花同意書正待批中，期望短期內批出，若獲批很大機會2月應市，售價將直接參考第1期，戶型相類近。第2期為壓軸推售，預計關鍵日期為2026年9月30日。

尚岸上載樓書 19伙下周招標

雷霆表示，相信美國新政府對本港樓市影響不大，港股昨日呈上升趨勢，今年樓市利好因素加強，預期按揭利率會持續下調；而過去兩年特區政府吸引大批高才及專才，加上外來學生持續增加，住屋需求將會在今年顯現，相信今年租金的升幅會更顯著；預計今年住宅租金及樓價將會同步上升。



黃竹坑海盈山昨日黃昏進行全新一輪銷售。

PARK YOHO錄兩損手 兩房六年蝕29%

【大公報訊】農曆新年傳統淡季將至，陸續有急於賣樓的業主擴大議價空間，新界上車盤成為蝕讓重災區，其中元朗PARK YOHO連錄兩宗損手，有單位約6年貶值近三成。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗昨天錄5宗二手買賣，其中PARK YOHO Napoli(第2B期)27座高層D室，實用面積581方呎，兩房連儲物室間隔，僅以555萬元沽出，實用呎價9552元。據悉，原業主於2019年3月以783.3萬元買入上址，現轉手賬面蝕228.3萬元，單位期內貶值29.1%。

王勤學稱，PARK YOHO Genova（第2A期）同日亦錄得蝕讓個案，單位為29座低層三房戶，實用面積581方呎，附設約205方呎平台，雙方議價至683.8萬元沽出，實用呎價11769元。據了解，原業主於2017年7月以739.4萬元買入，現轉售賬面蝕55.6萬元。

另外，元朗朗屏8號1座低層

恒隆與逾十銀行 簽百億5年期銀團貸款



▲恒隆地產成功簽定100億元5年期銀團貸款協議。

項目第1期YOHO WEST於2023年底開售，首張價單折實平均呎價10888元，入場費299.96萬元，隨即掀起搶購熱潮，項目至今累積售出逾1200伙。

發展商門快出盤。尚嘉控股旗下屯門尚岸昨日突擊上載樓書至一手銷售資訊網，全盤共提供80伙，全屬面積逾千方呎單位。發展商同步公布銷售安排，落實本月31日（下周五）推出19伙招標。

尚岸由兩座18層高住宅組成，提供80伙，單位實用面積1089至6288方呎。面積最細為2座3樓B室，三房間隔；面積最大為2座18樓及19樓A室，屬頂層複式戶，外連1668方呎平台，提供按摩浴池及泳池。

樓書所見，該盤的兩層地庫停車場，提供84個住宅停車位，與單位比例多於一比一。

海盈山開售 兩小時沽11單位

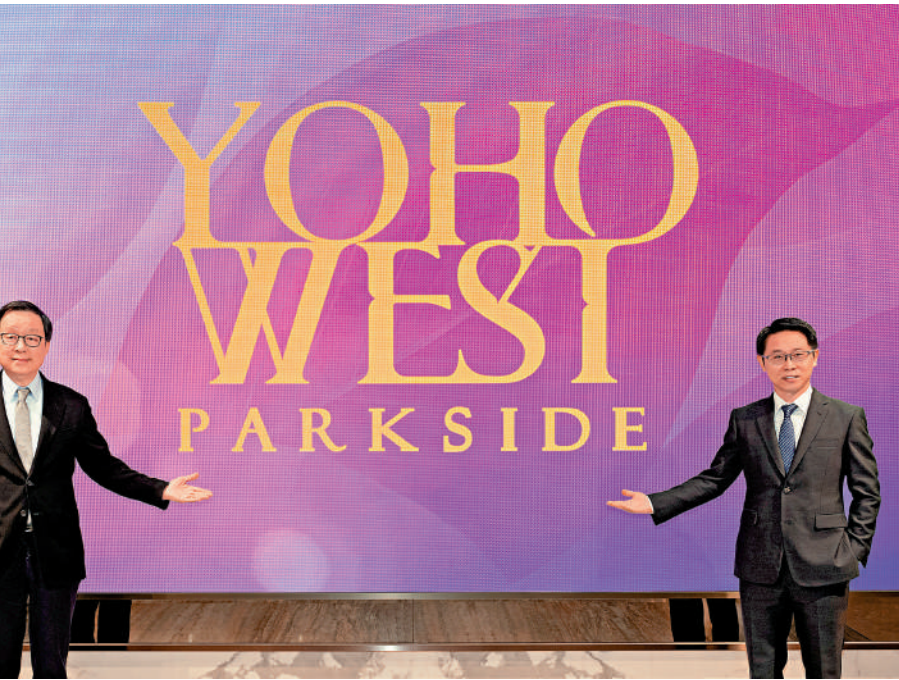
另一邊廂，嘉里建設(00683)、信和置業(00083)及太古地產(01972)合資的黃竹坑海盈山，昨日黃昏推出78伙進行全新一輪銷售，準買家於6時進行報到。據市場消息指出，截至晚上8時，項目於短短兩小時內已獲11伙認購登記

【大公報訊】恒隆地產(00101)宣布，與逾10家國際、中資及本地銀行簽定100億元5年期銀團貸款協議。是次銀團貸款獲得銀行界踴躍支持，反映銀行界對恒隆前景充滿信心。

用於債務再融資及營運

該筆銀團貸款將用於公司的部分債務再融資計劃，並提供額外營運資金支持公司發展業務。

恒隆地產行政總裁盧韋柏表示，



碧麗軒洋房售2億新高 全盤沽清套17.7億

市場追捧

華懋旗下薄扶林碧麗軒以2.038億元售出最後一伙洋房，售價創項目新高，全盤共21伙沽清，套現逾17.7億元。

上述洋房實用面積5767方呎，連1174方呎平台、199方呎花園及279方呎天台，四房四套連家庭廳間隔，設私人電梯及泳池，成交價2.038億元創項目新高，實用呎價35339元。

WHITESAND COVE接力應市

碧麗軒共提供21伙，由16個複式

單位及5座獨立洋房組成，全盤已告沽清，共套現逾17.7億元。

華懋集團銷售總監封海倫表示，碧麗軒於2022年5月展開銷售，更於2024年至今短短一年期間售出逾半單位，可見傳統低密度地段兼坐擁海景的矜罕府邸持續備受追捧。繼碧麗軒後，集團今年將接力推售同類型低密度臨海的西貢白沙灣WHITESAND COVE，項目提供40戶洋房及分層單位，分散於6座洋房及5座低座住宅大廈，預計短期內完成優化工程及以現樓形式推售。



▲碧麗軒全盤21個單位沽清，合共套現逾17.7億元。

去年一手搵訂540宗 新例後新高

交易告吹

受惠全面撤辣及減息周期展開等利好因素帶動，2024年一手住宅交投反彈，同時交易告吹數量亦見增加。據一手銷售資訊網資料，去年新盤市場共錄逾540宗交易告吹個案，創一手新例生效以來有紀錄新高，按年急升逾五

成，共涉樓價達80億元。

當中涉及樓價最高個案為屯門臻譽的洋房9號及9號居室，原於2022年5月獲買家承接，兩物業實用面積分別為5201及650方呎，當時連兩個車位成交價共1.847億元，實用呎價31567元，去年8月已列明為終止買賣合約。

至於最細金額交易告吹個案為麗新發展旗下元朗大旗嶺尚柏，原本於去年10月首輪銷售時售出的9樓E室，單位實用面積285方呎，一房間隔，當時售價276.32萬元，實用呎價9695元，不過之後列明為簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展。

十大屋苑租金回報全升 美孚新邨逾4.2厘稱冠

【大公報訊】外來專才帶來龐大租賃需求，支撐租金上揚，住宅租金於兩年間累升約12%，反觀同期樓價卻下跌12%。隨着「租升價跌」連續兩年走勢呈現背馳，推高租金回報率向上，十大屋苑過去兩年的租金回報率全線顯著上升。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，十大屋苑兩年前（2022年12月）租金回報率介乎約2.62至3.41厘；而上月（2024年12月）已全面升到3.5至4.22厘。

若以去年12月十大屋苑租金回報率計算，3個屋苑的租金回報率超過4厘水平，當中以荔枝角美孚新邨最高，錄4.22厘；排第二位

的是沙田第一城，錄4.16厘；紅磡黃埔花園排第三位，租金回報率為4.12厘。

若以過去兩年租金回報率升幅計算，黃埔花園增幅最大，兩年間增加1.31厘；東涌映灣園增1.14厘；美孚新邨及鴨脷洲海怡半島齊增1.02厘。

租升價跌 租客轉買樓

劉嘉輝分析指，隨着樓市全面撤辣後，投資者入市的成本大減，加上租金回報率向上，而且減息令定期息率跟隨回落，吸引長線投資者入市；與此同時，「租升價跌」配合減息周期啟動，同時亦吸引用家「租轉買」上車。

十大屋苑租金回報率				
屋苑	2024年12月（厘）	2022年12月（厘）	升幅（厘）	
紅磡黃埔花園	4.12	2.81	+1.31	
東涌映灣園	3.92	2.78	+1.14	
荔枝角美孚新邨	4.22	3.20	+1.02	
鴨脷洲海怡半島	3.65	2.63	+1.02	
藍田麗港城	3.67	2.69	+0.98	
鯽魚涌康怡花園	3.61	2.65	+0.96	
天水圍嘉湖山莊	3.57	2.69	+0.88	
鯽魚涌太古城	3.50	2.62	+0.88	
將軍澳新都城	3.80	2.99	+0.81	
沙田第一城	4.16	3.41	+0.75	
資料來源：美聯物業				