

北都 YOHO 呎價 2 萬 高開 13%

325 呎賣 685 萬 首推 206 伙趕聖誕節售

今年壓軸大盤、新地西鐵元朗站上蓋項目 The YOHO Hub 昨日公布首張價單，涉及 206 伙，面積約 325 至 1,036 方呎，按最高折扣 12% 計算，折實價 685.16 萬元至 2,083.57 萬元，折實平均呎價 19,899 元，對比區內二手呎價高出約 9% 至 13%。惟發展商形容售價為「北都站頂前無限價」，預計聖誕假期前後推售。

●香港文匯報記者 顏倫樂

新地副董事總經理雷霆昨表示，元朗 The YOHO Hub 首張價單折實平均呎價為 19,899 元，為「北都站頂前無限價」。雖然美聯儲昨暗示明年將加息 3 次，但雷霆仍表示對樓市前景樂觀，指今年一手樓市表現暢旺，相信全年一手成交量有機會超過 17,000 宗，按年上升 20%。隨著本港新冠肺炎疫情受控、進一步通關在即及經濟復甦，相信明年一手成交量有機會突破 18,000 宗，創歷年新高。

推一二按可借樓價 75%

價單顯示，今次涉及 34 伙 1 房單位、56 伙 2 房單位、68 伙 3 房單位及 48 伙 4 房單位，市值逾 28 億元。單位面積 325 方呎至 1,036 方呎，價單售價 778.6 萬元至 2,367.7 萬元，呎價 20,438 元至 25,434 元。價單提供 3 種付款方式，包括 45 日付款計劃 (12% 折扣)、270 日付款計劃 (10% 折扣) 及建築期付款計劃 (8% 折扣)，另外 The YOHO Hub Fans 亦有現金折扣優惠。以最高折扣 12% 計算，折實售價 685.16 萬元至 2,083.57 萬元，呎價 17,986 元至 22,382 元。

今次入場價單位是第 1 座 6 樓 F 單位，面積為 325 方呎，1 房間隔，折實價為 685.16 萬元。項目與之前同系多個項目一樣，推出「King's Key」換樓按揭計劃，並推出最高 80% 一按及 Super 二按，惟如同時申請一二按則總額不可超過樓價 75%。

新地料加推有加價空間

新地代理總經理陳漢麟稱，視乎反應再安排加推，將有加價空間。項目即日開

示範單位供公眾參觀，本周六收票，最快於聖誕假期前後進行首輪推售。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為新盤開價吸引，指元朗社區生活配套完善，升值潛力龐大，項目對市場有吸引力。他同時預測本月一手成交量有機會達到 1,500 宗水平。美聯物業西北區營業董事陳光裕稱，項目訂價吸引及具競爭力，相信可吸納各類客源。

資料顯示，元朗 YOHO 系列新盤已落成的包括：Grand YOHO、YOHO Midtown 及 YOHO Town，平均呎價介乎 17,630 至 18,269 元，The YOHO Hub 對比區內二手高約 9% 至 13%。而毗鄰該盤的新元朗中心（樓齡 28 年），現時平均呎價約 14,101 元。

The YOHO Hub (The YOHO Hub 第 B 期) 位於元朗站上蓋，包括 1、2、3 及 5 座，涵蓋一房至四房戶型，面積 317 方呎至 1,182 方呎，當中約 45% 為一房及兩房單位。新地早於 2015 年 8 月以 93.2 億元投得地塊，每呎樓地價達 6,350 元。項目分兩期發展，共提供 1,969 伙，今次的 B 期提供 1,030 伙，位於項目北面。

售舊有機會年底前開售

此外，益兆集團及俊和發展的旺角波油街舊樓，推售部署亦進入大直路。益兆集團控股副總裁林浩表示，項目昨上載樓書，將於短期內推出市場，示範單位預計下周三開放參觀，最快下周公布首張價單，將不少於 50 伙，有機會年底前開售。項目昨日開放 3 個示範單位，包括 2 個交樓標準及 1 個連裝修，面積分別為 228 方呎及 193 方呎。



●新地副董事總經理雷霆(左)形容，元朗 The YOHO Hub 首張價單為「北都站頂前無限價」。



The YOHO Hub 首張價單資料

單位	206 伙
面積	325 至 1,036 方呎
間隔	1 至 4 房
價單售價	778.6 萬至 2,367.7 萬元
呎價	20,438 至 25,434 元
折實售價	685.16 萬至 2,083.57 萬元
折實呎價	17,986 至 22,382 元



●旺角舊樓昨日上載樓書及開放示範單位，最快下周開價。

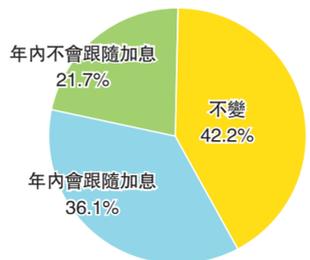
CAINE HILL 收票 暫超額 9 倍

香港文匯報訊 恒地(0012)旗下西半山堅道 CAINE HILL 將於本週六(18日)展開首輪推售，涉及 50 伙，市傳截至昨日下午累計收票逾 500 張，超額認購逾 9 倍。

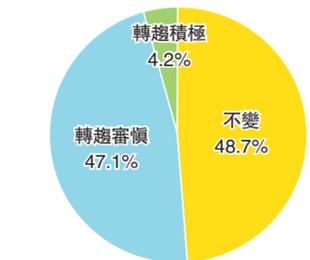
恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，該盤市場反應熱烈，連日來入票量持續增加，用家及投資約各半，當中 70% 客戶來自港島區。項目提供 187 伙，面積 169 至 446 方呎，折實價 542.32 萬元起，折實呎價為 26,572 元起，預計 2023 年 3 月底落成入伙。

美或加息三次 市民入市變謹慎

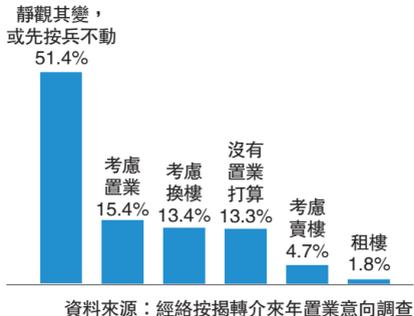
市傳美聯儲最快明年中開始加息，本港息口(最優惠利率 P)走勢會如何？



如明年美國開始加息，入市或投資部署有何影響？



2022 年置業部署？



資料來源：經絡按揭轉介來年置業意向調查

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 美聯儲局昨日公布維持聯邦基金利率不變，但預期明年加息三次。聯繫匯率下，港美息率長期趨於同步，換言之香港息率料跟隨上調，影響香港的資金流向，並會反映到對息口敏感的股市及樓市上。經絡按揭轉介及港置均認為，本港縱使加息但實際利率仍偏低，樓市在用家需求大之下仍會向好。相反大摩則指，加息不利股市，料恒指向下會帶來負面財富效應，明年樓價(CCL指數或跌2%)。

美國聯儲局昨公布今年最後一次議息結果，決定聯邦基金利率不變，維持介乎 0 至 0.25 厘。當局將增加每月減買債金額一倍，至每月 300 億美元。聯儲局官員並料來年加息三次，以對抗通脹。

經絡料港息不會即跟

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨認為，即使美國加息，香港亦未必立即跟隨，估計明年首季一個月期拆息會維持在 0.4 厘以下，年中時有機會升至 0.8 厘，而樓價亦有望升 3% 至 5%。與此同時，經絡按揭轉介向受訪市民了解來年置業意向取態。42.2% 受訪者認為如美聯儲於明年中開始加息，本港息口(最優惠利率 P) 仍維持不變。此外，48.7% 人對來年入市或投資部署維持不變。在持有物業市民中，90.5% 仍有按揭在身，34.2% 考慮加息前加按或轉按。

調查：51.4% 人靜觀其變

另一方面，調查中，51.4% 人來年置業部署為「靜觀其變或先按兵不動」，「考慮置業」有 15.4%，「考慮換樓」則有 13.4%。曹德明認為，新變種新冠肺炎病毒的威脅

對全球經濟前景帶來不確定性，加上未來或將開始加息周期，使大部分市民的置業部署轉趨謹慎。

港置：通關順利利交投

港置營運總監及九龍區董事馬泰陽亦認為港銀無需即時跟隨美國加息，目前本港實際利率屬於偏低水平，與歷史高位逾 10 厘比較相距甚遠，加上港銀體系結餘資金充裕，未見港銀有急切加息壓力。撇除息口因素，香港與內地的通關步伐亦是市場關注焦點之一，若通關之門順利打開，有利整體樓市交投，相信明年樓市仍然「穩中向好」，料全年樓價升幅介乎 3% 至 5%。

大摩憂股市拖累樓市

但另一邊廂，摩根士丹利發表研究報告，從股市角度看淡樓市。大摩表示，雖然本地地產股便宜，但明年基本面可能惡化，預計成交量及平均價齊降。該行將行業前景由「吸引」下調至「審慎」。大摩又稱，雖然 9 月時市場上有監管風險的消息，但本地地產股年初至今表現仍跑贏恒指，主要由於處低息環境、供應有限及成交量強勁增長。

大摩指，雖然本港住宅供應有限，但潛在的新法例仍未可知，且只會是負面。而兩地通關可能帶來額外需求，但估計只可為豪宅市場帶來多 10% 銷量。此外，近日恒指向下帶來負面財富效應，從過往歷史看，會令樓價下跌。該行認為，明年一手盤成交量將按年跌 5%，二手成交量跌 15%，樓價指數(CCL 指數)跌 2%，低於市場普遍預期 3% 至 10% 的升幅。該行目前依次看好寫字樓、零售及住宅市場。

嘉里奪土瓜灣重建項目 金額 55.9 億

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 住宅官地買少見少，發展商積極在舊區增加土儲。市區重建局昨日公布，嘉里建設以 55.878 億元奪得土瓜灣鴻福街/銀漢街項目，每呎樓面地價 12,591 元，較恒地約兩個月前奪得的市建局土瓜灣庇利街/榮光街發展項目樓面呎價 (11,414 元) 高逾一成。有業界預計，該盤落成後每呎售價可達 2.2 萬元以上，以中小型單位為主。

「小區發展」建 44 萬呎樓面

根據資料，項目佔地約 4.9 萬方呎，總樓面約 44 萬方呎，可提供 750 伙，將以「小區發展」模式發展，並屬於九龍城土瓜灣小區發展、8 個相連的發展項目之一。在截收樓書前，市場估值約 48.8 億至 60 億元，每呎樓面地價約 1.1 萬至 1.35 萬元。市建局指，取得該項目的發展商須按發展協議中列明有關九龍城土瓜灣小區發展的「總體設計要求」作為興建項目的藍本，與

毗鄰的市建局重建項目產生協同效應，以達至整個小區的重整及規劃更完整及一體化，促進該小區的連接性和步行環境，並以更具特色的「地方營造」及智慧元素，提升該區的宜居性。

萊坊估價及諮詢部高級董事方耀明表示，項目投標金額屬合理水平，而項目規模較大，設計可塑性較高，預計落成後住宅每呎售價可達 2.2 萬元以上，以中小型單位為主。始終地盤位置較近地鐵站，屬於市區優質位置，預計售價不會太便宜。



●市建局土瓜灣鴻福街/銀漢街項目將提供 750 伙單位。

首 11 月按揭貸款連破新高

香港文匯報訊 經絡按揭最新資料顯示，11 月新批出按揭保險計劃貸款宗數為 4,348 宗，較 10 月增加 444 宗或 11.4%；金額為 244.89 億元，較 10 月增加 21.77 億元或 9.8%，兩者均連跌 5 個月後回升。至於 11 月新取用按揭保險計劃貸款宗數為 1,826 宗，較 10 月微跌 11 宗或 0.6%，連跌 2 月；金額為 104.29 億元，較 10 月微增 2.01 億元或 2%。

至於今年首 11 個月新批出按揭保險計劃貸款宗數及金額錄得 54,753 宗及 3,067.13 億元，對比去年同期急升 12,880 宗或 30.8% 及 813.27 億元或 36.1%，均創該行首 11 個月新批出紀錄以來新高。

另一方面，今年首 11 個月新取用按揭保

險計劃貸款宗數及金額錄得 21,761 宗及 1,205.86 億元，對比去年同期上升 4,903 宗或 29.1% 及 317.09 億元或 35.7%，亦均創該行有紀錄以來新高。

經絡料全年數據創新高

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，11 月新批按揭數字回升，反映買家對高成數按揭的需求仍未減退。據差估署最新數字顯示，全港私人住宅樓價指數連跌兩個月，但以今年首 10 個月計，仍累升 3.92%，加上平均按揭貸款金額仍維持歷史高水平，反映在樓價上升及「新按揭」政策帶動下，大部分人以高成數按揭入市，相信計及 12 月數字，宗數及金額均創年度新高。