

# PARK YOHO Bologna 每呎萬三平同系逾10%

## 漸進式供款先甜後苦 一房複式首年月供5971元

在施政報告公布前夕，元朗錦田北PARK YOHO Bologna昨日開價，首張價單涉及50伙，折實平均呎價13,088元，較PARK YOHO系列其他期數近月二手平均成交呎價約1.4萬至1.5萬元低逾10%，成為今年開盤呎價最低新盤，279方呎開放式單位折實390.89萬元入場。發展商又為一房複式戶提供先甜後苦的漸進式供款計劃，首年月供低至5,971元，到第7年及以後月供則增至26,602元。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

市場憧憬特首李家超今日公布的施政報告將推樓市「減辣」措施搶人才及將北環線南延之際，新地旗下受惠北環線的錦田PARK YOHO Bologna昨公布首張價單共50伙，面對本港步入加息周期，首批折實平均呎價13,088元，不但比目前項目其他期數近月二手平均成交呎價低逾10%外，更較對上一期於2018年9月推出的PARK YOHO Napoli首批折實平均呎價15,211元低約14%，成為今年開盤呎價最低新盤。

### 雷霆：「撤辣」是因時制宜做法

新地副董事總經理雷霆昨指出，近來各界對新一份施政報告寄予期望，「辣招」為早於十年前推行的需求管理措施，現時香港社會及經濟皆有所改變，加上現需吸納更多人才，故相信部分「撤辣」是因時制宜做法。而過去數年所見政府徵收的「辣稅」數目不多，相信政府會衡量各方作出調整。

近日市場預料美國聯儲局下月再度加息，他指過往港息跟隨的幅度非常輕微，而上月金管局放寬壓力測試要求，令剛性需求的買家尤其租樓人士更容易入市，加上政府放寬入境及隔離措施，有利帶動本港經濟，相信第四季樓市表現較過去三季更為活躍。

### 首張價單50伙 390.89萬入場

新地代理總經理陳漢麟表示，PARK YOHO Bologna首張價單涉及50伙，涵蓋開放式、一房至3房單位，面積279至674方呎，採用最高折扣15.5%計，折實價390.89萬至884.96萬元。該盤於本周日起收票，視乎反應再決定加推，並有加價空間。

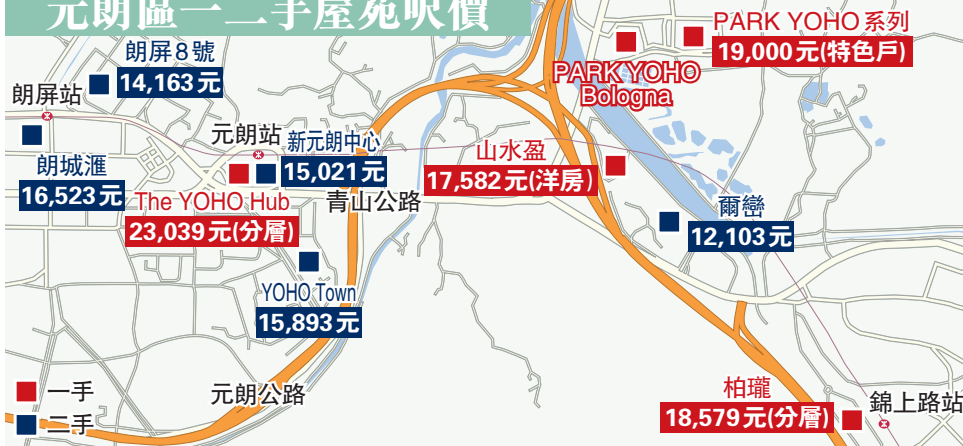
今次發展商亦為一房複式戶推出漸進式供款計劃，提供85%一按，首年只須供貸款額40%，息率為定息0.88%，減輕買家供款初期支出。以第8B座2樓及3樓F室為例，採用300日付款計劃，折實價為555.4萬元，首期付款15%，按揭年期30年，首年每月供款只須5,971元，到第7年及以後月供則增至26,602元。若買家不轉會的話，全期利息支出達384.5萬元，較用按揭供款的利息多173.8萬元或82.5%。（見表）

### 買方親屬購單位增1%回贈

此外，購買指定一房複式及三房享1萬元折扣或送贈傢具；今批價單買方親屬以個人名義同時購入該期其他單位，可享1%現金回贈；購買指定三房一套單位買家可享認購車位優惠。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，PARK YOHO Bologna首張價單呎價可謂時光倒流至2018年，反映發展商有誠意賣樓。項目伙數只有164伙，加上訂價有很大折讓，預計認購反應熱烈。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布明表示，該盤已屆現樓，料吸引想即買即住的用家，以及投資客入票，估計項目約70%為用家，30%為長線投資客，預期呎價約35元，租金回報率約3厘。

同系何文田天鑄昨以招標售出第6座11樓A單位，面積2,018方呎，4房雙套間隔，成交額8,139.6萬元，呎價40,335元。



◆元朗錦田北PARK YOHO Bologna成為今年開盤呎價最低新盤。

### 元朗PARK YOHO Bologna(3期) 首張價單資料

數目	50伙
面積	279-674方呎
折實價	390.89萬-884.96萬元
折實平均呎價	13,088元

### 過往期數首批折實呎價

期數	折實平均呎價	推出時間
2B期PARK YOHO Napoli	15,211元	2018年9月
2C期PARK YOHO Milano	13,756元	2018年7月
2A期PARK YOHO Genova	11,550元	2017年6月
1C期PARK YOHO Sicilia	10,847元	2016年7月
1B期PARK YOHO Venezia	10,238元	2016年6月
1A期Park Vista	10,851元	2015年11月

### 漸進式供款利息支出一覽

單位	第8B座2樓及3樓F單位	
面積	433方呎	
折實價	555.4萬元	
貸款額	472.1萬元	
年期	30年	
漸進式供款	類別	按揭保險供款
首年5,971元 第2至3年7,531元 第4至6年18,045元 第7年及以後26,602元	每月供款	18,963元
384.5萬元	總利息支出	210.7萬元
<b>漸進式供款利息支出較按揭多173.8萬元或82.5%</b>		

\*若連同按揭在內，現時P按按息2.625厘計算  
製表：記者 梁悅琴

## PARK YOHO系列見證樓市起落

### 話你知

新地錦田PARK YOHO系列銷售來到尾聲。回顧項目發展，由籌備發展到今推出最後一期，至少耗時20年以上，2011年完成70.21億元補地價屬一個里程碑，按總樓面約233.3萬呎計算，當時每呎補地價僅約3,010元。項目提供單位逾3,000伙，由2015年第4季推出首期至今，整個推售歷時約7年，其間可謂歷盡樓市起跌。

11年前每呎補地價3010元  
PARK YOHO佔地近190萬方

呎，其所在的錦田沙埔一直是新地重點開發區域。項目分3期發展，其中第1期分1A、1B及1C等3部分，共提供1,027伙；第2期亦分為2A、2B及2C期，共提供1,933伙；第3期則提供164伙。

項目2015年首推時，仍稱作「峻巒」(Park Vista)，同年底開售1A期，首張價單128伙折實平均呎價10,851元，最平單位呎價9,037元。然而，項目推出時間正值美國加息及香港處於跌市，加上項目交通配套未成熟，銷情未如理想，首期最後只售出150伙，原計劃在2016年年初銷售的1B及1C期未有下文。

### 曾推120%貸款吸換樓客

其後，新地將項目宣傳大改造，2016年4月改名為「Park YOHO」，讓人聯想到元朗站同系指標屋苑「YOHO」系列，以全新形象示人。同年中，1B期改名為「PARK YOHO Venezia」，首批100伙折實呎價介乎9,290至1.13萬元，1房折實432萬元入場，更推「King's Key 120」樓按揭貸款吸換樓客，針對已擁有物業(但尚未供斷)的買家，發展商最多可提供120%貸款。

連番發力，終令項目銷情現起色。2016年6月，1B期首推191伙收到逾

2,890票，雖遭正英國脫歐後推盤，但最後在兩日內仍賣出182伙，去貨率95%。此後項目在2017年、2018年均分別曾推出不同期數，對上推出的一期為「PARK YOHO Napoli」(2B期)，於2018年9月推出，首批折實平均呎價高達15,211元，屬項目系列中平均呎價最貴的一期。

最新推出的第3期「PARK YOHO Bologna」，則屬項目最後一期，亦為伙數最少、密度最低的一期，提供單位數量164伙。發展商早前指，項目合共提供超過3,000伙，過去數年已售出逾97%。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

## 啟德尚·瑋滙85伙擬招標售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)龍湖深港公司香港事業部高級營銷總監黃少鴻表示，啟德尚·瑋滙尚餘85伙待售，全為四房開隔，包括特色戶及低座單位，將全部以招標形式出售，意向呎價4萬元以上。項目低座複式戶亦將推出，面積2,500多方呎，料下月連同傢俬及裝修出售。

該盤與中原按揭及經絡按揭推出按揭優惠，包括低息高回贈按揭，全期按息為H加1.3厘，並設有封頂按息為2.625厘(P減2.75厘、P為5.375厘)，現金回贈2.3%。另亦有定息按揭優惠，首一或兩年定息2.75厘，其後按息H加1.3厘或P減2.4厘，並享

1.9%現金回贈。針對餘下單位均為4房大戶，特設高成數按揭優惠，按揭成數達70%，全期息率低至P減2.6厘，還款年期長達30年。

### 售舊餘貨382.2萬元起

益兆及俊和合作發展的旺角SOYO售舊至今已售72伙，該盤即日起委託香港置業獨家代理銷售餘下單位，折實價382.2萬元起。

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，餘下48伙為開放式開隔，面積152至228方呎，扣除最高10%折扣後，折實售價由382.2萬至656.5萬元。

## 星展預計明年樓價跌5%



◆星展銀行丘卓文認為，樓市「減辣」雖會釋放出購買力，但在利淡消息充斥下，相信只會令樓價跌勢放緩。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港樓價自去年高位至今已跌約11%，今年則累跌約8%，對比近年另外兩次跌市來得更深。星展銀行(香港)研究部董事丘卓文昨日預料跌勢未完，即使預測明年第二季或進一步全面恢復正常通關，但明年樓價料仍下跌5%。他認為，政府會檢視有需要調整辣招，而減辣雖會釋放出購買力，但在利淡消息充斥下，相信只會令樓價跌勢放緩。

樓價持續下滑，不少評論均預測負資產可能會上升。丘卓文坦言，目前市場負面因素多，明年首季實際按揭利率會達到3.5厘，影響樓市氣氛。在預測明年樓價續跌下，可以預期負資產數字確會增加，但只要香港經濟復甦、恢復正常通關及失業率下跌，令港人未致斷供，相信影響不會太大。

### 減辣釋購買力 減慢跌幅

最近市場不斷傳出消息，指政府或會調整買家印花稅(BSD)政策。丘卓文認為辣招影響市場供應，而目前樓價下跌，是時候檢討辣稅。至於BSD一旦放寬，他相信有助釋放購買力，以及吸引人才來港。他指，隨着各地積極吸納人才，加上處於升息環境，外圍及金融市場變化比想像中大，市場內亦無甚炒家，原有的辣招是否需要保留有檢視的需要。

問到一旦減辣，會否推升樓市。丘卓文說，由於樓市正踏入下跌周期，未來息口趨升，減辣釋放購買力或許只是減慢跌幅，不會因此令樓市倒升。回顧近一段時間的樓市，他指今年截至九月樓市成交量已跌三成，部分客源由二手市場轉去一手市場，但見到發展商開價保守，推售新盤

以新界及上車盤為主。未來若通關，將有更多豪宅推出市場。

值得留意，最近新盤預售進度放慢，預測新盤供應量於未來一段時間將高於歷史平均水平，發展商開價預料將繼續保守，對樓市亦屬利淡因素。不過時間線拉長到2025至2026年，屆時供應不升反跌，因此不認為樓市長遠有過度供應。而因為利淡因素多，近期政府賣地價格均低於市場預期，未來政府能否賣出土地要視乎其會否調整低價。

### 空置料升 寫字樓租金睇跌

他又提到，股市波動為市場帶來的負財富效應，未來能否正常通關將成為關鍵，但即使明年第二季進一步恢復，預測明年樓價仍然會跌5%。寫字樓方面，丘卓文指目前平均空置率約9.6%，中環邊緣地區仍超過10%，而因應鯉魚涌及啟德有新增寫字樓供應，預料情況較慢，料寫字樓空置率仍升，明年整體寫字樓租金跌約5%。

零售物業方面，丘卓文說，隨着最近疫情改善及社交距離措施放寬，加上消費券刺激，部分民生商場反而加租，一般商場租金減幅則收窄。若明年通關幫助到零售銷售有5%增長，並推動租金上升。

## 信置獲房產可持續發展大獎

香港文匯報訊 信和集團昨日宣布，信和置業剛於2022年全球房地產可持續標準(GRESB)獲評選為「全球業界領導者(上市企業)」，並於GRESB房地產評估中，獲頒發可持續發展標準最高的五星級別。信和集團副主席暨環境、社會及管治督

導委員會主席黃永光表示，將會繼續合力透過更多元化的可持續發展舉措，為環境及社會帶來積極影響。

GRESB房地產評估在2022年有超過1,800家房地產企業、房地產投資信託基金、基金及地產發展商參與評估。