

# 北都新盤低同區二手逾一成開價

## ONE INNOVALE-Cabanna 低價出擊 折實平均呎價 14088 元

施政報告大力推進「北部都會區」，區內新盤爆搶客戰，惟面對加息壓力，開價越開越平。正當新地低開元朗錦田現樓新盤 PARK YOHO Bologna 並於明日開始收票前夕，恒基地產旗下樓花期約8個月的粉嶺北 ONE INNOVALE - Cabanna 昨公布首張價單 113 伙，折實平均呎價 14,088 元，較上月中開售的同系列第 2 期 ONE INNOVALE - Bellevue 首張價單折實平均呎價 14,398 元低 2%，較同區二手呎價低 10% 至 16%，186 平方呎開放式折實入場價 276.3 萬元，為過去一年以來入場費最低新盤。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



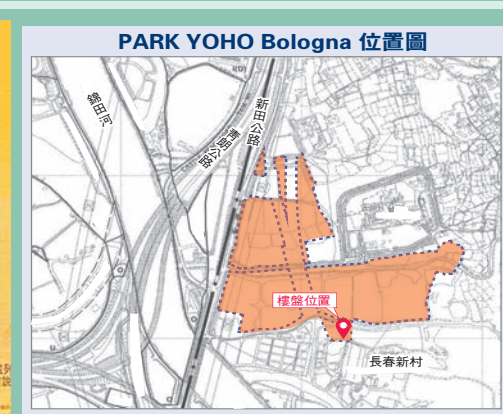
ONE INNOVALE - Archway 首批 123 伙  
折實平均呎價 14,168 元  
ONE INNOVALE - Bellevue 首批 83 伙  
折實平均呎價 14,398 元  
ONE INNOVALE - Cabanna 首批 113 伙  
折實平均呎價 14,088 元

◆ ONE INNOVALE - Cabanna 為過去一年以來入場費最低新盤。

### 北都兩新盤首張價單資料

元朗 PARK YOHO Bologna (3 期)	樓盤	粉嶺北 ONE INNOVALE-Cabanna (3 期)
50 伙	樓盤	113 伙
279 平方呎至 674 平方呎	數目	186 平方呎至 683 平方呎
390.89 萬元至 884.96 萬元	面積	276.3 萬元至 941.81 萬元
13,088 元	折實價	276.3 萬元至 941.81 萬元
折實平均呎價	折實平均呎價	14,088 元
13,088 元	收票時間	今日起
明日起	發展商	恒基地產
新鴻基地產		

製表：記者 梁悅琴



◆ PARK YOHO Bologna 將於明日起收票，部署下周初加推單位。

作為施政報告公布後首個開價新盤，恒基物業代理營業（一）部總經理林達民形容，ONE INNOVALE - Cabanna 首張價單為「相當忍讓價」，較預期定價低開 2%，期望定價可引起市場關注，有信心項目跑贏其他區域的樓盤，又指項目位處北部都會區中心點，未來將有不少公務員及高科技人員搬進北都。

#### 較預期定價低開 2%

他續指，項目今日開始收票及開放示範單位予公眾參觀，有機會月內推售。對於同期新地推售元朗錦田 PARK YOHO Bologna，會否擔心互搶客源，他認為，兩個新盤的地點及單位面積有所不同，相信客源亦有所不同。

ONE INNOVALE - Cabanna 首張價單提供 113 伙，涉開放式至三房戶型，實

用面積 186 至 683 平方呎。當中開放式戶佔 13 伙、一房佔 69 伙、兩房佔 26 伙，以及三房佔 5 伙，扣除最高 7% 折扣，折實價 276.3 萬元至 941.81 萬元。同系列的 ONE INNOVALE-Archway 及 ONE INNOVALE-Bellevue 昨日上載銷售安排，顯示昨日起(10月21日)分別停止銷售 9 伙及 100 伙待售單位。

#### 首張價單 113 伙 276.3 萬入場

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，ONE INNOVALE-Cabanna 首張價單折實平均呎價 14,088 元。較同區躉逸近期二手成交呎價 16,900 元低約 16%，反映發展商繼續採取「求量」的低位價去貨策略推盤，而施政報告加快北部都會區發展，估計該盤可享有地利優勢，他預計，該盤能吸納約兩成投資者，項目入伙後呎租可達 45 元，回報率

約 3 厘。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，ONE INNOVALE-Cabanna 入場費 276.3 萬元起，是自去年 9 月上水尚宜至今最平入場價新盤，料對上車客相當吸引。

#### PARK YOHO Bologna 下周初加推

另一邊廂，新地代理總經理陳漢麟表示，元朗錦田現樓 PARK YOHO Bologna 連日錄逾千參觀人次，項目將於明日起收票，部署下周初加推單位，目前參觀客源有七成屬區內客，餘下三成則屬區外客，特色戶有機會於首輪銷售以招標方式推售。

他指，項目佔盡「北都」優勢，鄰近未來北環線頭頭站及擬建中的中鐵綫錦上路站，由錦上路站三個站直達九龍塘，亦鄰近新田科技城，僅兩站之隔，料可吸引專才遷入。新地會董事總經理

謝文娟表示，為該盤指定人士認購單位提供 1% 折扣優惠，本週六、日一連兩日將於現樓舉辦迷你平衡車動感嘉年華活動。另外，同系大埔白石角 Silicon Hill 1 期所有單位停售。

#### 凱旋門突上樓書 短期標售 1 伙特色戶

新地及港鐵合作九龍站上蓋凱旋門昨亦突擊上載售樓書，新地副董事總經理雷霆回覆香港文匯報記者查詢時表示，凱旋門全盤只餘三個單位待售，短期內將會推出其中一個特色戶以招標形式發售。

資料顯示，凱旋門於 2005 年 4 月開售，以預留形式分批推出，平均建築面積呎價 1.4 萬元至 1.5 萬元，其間一個頂層特色戶，造價 1.68 億元，呎價更高見 3.13 萬元，創當時亞洲區豪宅分層呎價新高。

## 地政總署推三幅新界地 擬租予棕地作業經營者

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 近期市場出現不少棕地作業業者因收地而受影響的情況。地政總署發言人表示，為協助棕地作業經營者搬遷業務和善用土地資源，最新安排以短期租約方式招標出租 2 幅位於大埔和 1 幅位於北區的政府土地，受相關政府發展項目於明年或之前收地及清拆行動影響的合資格棕地作業經營者均可承租。招標今日開始，11 月 22 日正午截標。

#### 租期 5 年 最大二萬呎

據了解，該 2 幅位於大埔的政府土地，均鄰近大華街，租期為 5 年，面積分別為 1,000 平方米(10,764 方呎)及 1,250 平方米(13,455 平方呎)。而另一幅位於北區的政府土地，則在丈量約份第 77 約坪峯五洲路，租期亦為 5 年，面積較大達 1,940 平方米(20,882 平方呎)。

政府指，該 3 幅招標出租的土地適合用作工業、露天存放、汽車修理工場和貨倉，其中兩幅亦適合用作收費公眾停車場，以及回收、循環再造或再加工都市固體廢物的業務。而根據現行安排，受政府發展項目影響的業務經營者，若符合相關申請準則，可獲發放法例訂明的法定補償，或以特惠津貼替代。

發言人表示，地政總署一直努力物色合適的空置政府土地，以短期租約方式招標出租。強調署方會繼續物色合適的空置土地以短期租約方式招標出租，以供棕地作業經營者搬遷業務。

## 旺角雋薈施政報告後售出 10 伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 施政報告出告後，市況變得明朗，發展商推盤態度亦不再觀望，多個新盤準備魚貫登場。其中由益兆集團及俊和合作發展之旺角雋薈搶開銷售，早前委託香港置業出售餘下 48 伙貨尾單位，最後於施政報告公布後的首日售出 10 伙，七成為年輕買家，撇除兩個特色戶，8 個標準單位平均成交呎價約 2.5 萬元。發展商表示將考慮調整優惠。

#### 雋薈連錄 10 宗成交

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，雋薈於施政報告後首日(10月20日)促成 10 宗成交，佔可售貨尾 48 伙的 21%，當中包括 1 個平台特色戶及 1 個天台特色戶。

據了解，項目共提供 120 伙，連同剛售出的 10 伙，現貨尾單位餘下 38 伙，全為開放式單位，實用面積 152 至 228 平方

呎，扣除最高 10% 折扣後，折實售價由 382.2 萬至 656.5 萬元。

俊和物業發展控股總經理陳健強表示，近期新盤情理想，發展商會考慮調整優惠。他回應新一份施政報告，認為利好樓市，房屋政策亦更清晰，其中買家印花稅(BSD)的退稅安排將增加本港樓市需求，即使本港樓市出現短期調整，但長遠料平穩向上。

#### 施政報告房策清晰利好樓市

他又提到公司下一個新盤將是長沙灣青山道 437 至 441 號項目，亦屬單幢新盤，預備明年下半年推售，現正進行前期工作。至於施政報告中提到減低強拍門檻，陳氏指有利市場加快舊樓收購，而且審批時間亦會加快，相信發展商不論收購成本、時間都會減少。問到集團旗下項目是否有受惠新安排，他未有正面回應，僅表示會持續留意不同收購項



◆ 陳健強(右一)認為樓市長遠將會平穩向上。左二為馬泰陽。

目。馬泰陽亦有提到最新的 BSD 退稅安排，相信能填補香港人才流失的缺口，尤其中產人士減少的情況，預料措施將能推動本港樓宇交投，較明顯的影響會在明年 1 月份出現，對後市有正面作用。

馬泰陽亦有提到最新的 BSD 退稅安排，相信能填補香港人才流失的缺口，

尤其中產人士減少的情況，預料措施將能推動本港樓宇交投，較明顯的影響會在明年 1 月份出現，對後市有正面作用。10 月 20 日，而施政報告出告前氣氛觀望，一手成交只得一百多宗，他預料市況明朗後，如果有全新盤來得及發售，10 月一手成交量能錄得 800 至 1,000 宗。

## 外圍拖累 港股全周累跌逾 2%



◆ 恒生指數昨收市報 16,211 點，跌 69 點，成交 939 億元。 中通社

香港文匯報訊(記者 周紹基) 港股昨日先升後跌，全日表現反覆，盤中曾跌過 143 點，但市傳內地主要國有銀行在境內外匯市場拋售美元，支持人民幣匯價，港股跌幅大為收窄，收市只跌 69 點，報 16,211 點，成交額減至 940 億元。科指高開低收，收跌 0.6% 報 3,101 點。總結全周，美國加息預期壓抑買氣，同時市場觀望氣氛濃厚，恒指全周累跌 376 點或 2.3%，並在昨日續見逾 13 年收市新低。科指同樣在昨日創出收市

新低，一周累跌 3.3%。

#### 港股料跌穿 16000 關

耀才證券研究部總監植耀輝表示，美國 10 年期債息升穿 4.2 厘，主要因市場預期美國將在 11 月仍會繼續大幅加息，由於目前外圍投資環境及地緣局勢較差，他相信港股跌穿 16,000 點只是時間上的問題。

友邦(1299)挫 1.6%，拖低恒指 21 點。施政報告的樓市「減辣」措施不如預

期，新地(0016)跌 0.5%、長實(1113)跌 1.6%、恒地(0101)跌 4.2%、新世界(0017)再跌近 2%，領展(0823)跌 4.7%。

據《中國證券報》消息，上一輪土拍的流拍率按年顯著下降，另外，內地多家大型房企正計劃發行第二輪由中債信用擔保的債券，碧桂園(2007)及碧服(6098)各升 6.7% 及 3.2%，龍湖(0960)升 3.5%，潤地(1109)夥恒地等 4 大本港房地產就拓展大灣區，達成戰略協議，股價也上升 1.1%。

## 陳維民接任金管局副總裁

香港文匯報訊 金管局昨宣布，財政司司長根據外匯基金諮詢委員會轄下管治委員會的建議，批准委任陳維民為副總裁，下月 1 日生效，接替於同日離任副總裁的劉應彬。

陳維民在 2013 年 2 月加入金管局擔任助理總裁(機構拓展及營運)，並於 2019 年 8 月起出任助理總裁(外事)一職，其職責包括推動香港國際金融中心發展和離岸人民幣業務，並參與國際論壇促進金融穩定的工作。他獲委任為副總裁後會主管外事、貨幣管理及經濟研究的工作。