

# 「減辣」帶動剛需 YOHO WEST 8日熱賣642伙

## 一手樓市成交回暖 本月上望1200宗

特區政府推出「減辣」措施，加上發展商大幅低開，引發市場剛需出動。新地夥港鐵合作天水圍 YOHO WEST 繼前周六(2日)首輪熱賣338伙後，昨日次輪銷售共322伙，當中310伙以價單形式發售，繼續吸引大批準買家入票，一早排隊候輪報到，消息指，截至昨晚7時售出約304伙，佔價單發售單位98%，該盤短短8日沽約642伙，發展商有機會今日加推單位。連同其他新盤，本月首9日一手已售出約723伙，超過11月的564伙水平。業內人士估計，本月一手成交量有望升至約1,200伙，為今年成交最旺的單月。

◆香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴



◀ YOHO WEST 售樓處現場昨日不同登記時段都有較長的人龍排隊等候。馬翠媚攝

▶ YOHO WEST 準買家以年輕客戶為主，當中亦不乏家庭客。馬翠媚攝

◀ 布少明指出，YOHO WEST 銷情暢旺料帶動本月一手樓市交投量。

累收16,176票的天水圍YOHO WEST 昨日以價單發售次輪310伙，折實價由304.02萬元至883.66萬元，折實呎價10,110元至15,915元，涵蓋開放式至三房一廳連工作間隔；另外12伙則以招標形式發售，為三房至四房單位。

### 年輕客青睞提前到場輪候

昨日在南昌站V Walk售樓處分A組及B組發售，A組買家須購買最少2伙至4伙第A節單位，或最少1個指定第A節單位，B組買家則可購買1伙至2伙單位。現場所見，上午A組時段已有準買

家到場輪候報到，消息指，A組時段售出59伙。昨日中午起不少B組時段準買家更提早到場排隊，準買家以年輕客戶為主，當中亦不乏家庭客，場面相當熱鬧，不同登記時段都有較長人龍排隊等候。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，YOHO WEST 作為鐵路盤，入場門檻低，美聯入票客源中，用家及投資客分別佔約八成及兩成，用家以年輕客為主，當中90後及00後佔逾八成以上。他認為項目自住投資兩相宜，加上區內生活配套成熟完善，預期入伙後呎租可達38元，租金

回報近4厘。

### MONACO MARINE 兩房 1067萬沽

其他新盤成交方面，信和置業夥莊士機構及市建局合作旺角 ONE SOHO 昨亦推售33伙，最終售出2伙。會德豐地產旗下啟德 MONACO MARINE 亦錄得一宗新成交，單位為 MONACO MARINE 第1B座6樓D室，兩房開放式廚房單位，實用面積435平方呎，售價1,067.1萬元，呎價24,531元。買家採用先住後付優惠購入作自住。會德豐地產指，該盤自上月初推出「置優越1088

付款計劃」以來，已錄得共24宗成交。中國海外旗下啟德維港1號以826.9萬元售出第2A座8樓C單位，實用面積440平方呎，兩房(開放式廚房)間隔，呎價18,793元。

### 新盤低價吸客 二手買賣料低迷

布少明指出，受YOHO WEST 銷情連連報捷帶動，料12月一手交投量將按月急升至約1,200宗以上水平。二手方面，新盤採低市價策略吸客，買賣雙方持續拉鋸，故樓價下調壓力依舊不變。

## 買賣雙方議價拉鋸 二手交投疏落

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 天水圍 YOHO WEST 低開吸引剛需客出動，惟二手市場則因買賣雙方對價錢拉鋸，令成交變得疏落。利嘉閣地產元朗區高級分區董事黃永全表示，面對發展商採取「先量後價」策略推售新盤，準買家希望二手業主能進一步減價以貼合市場走勢，惟業主認為開價已達底線，雙方暫未能就樓價認知上取得共識，其中元朗 YOHO Town 本月至今僅錄1宗買賣成交個案，二手交投表現仍然疏落，可謂「旺丁不旺財」。

### 天盛苑兩房居二價410萬沽

至於天水圍區則見綠表成交，祥益地產謝利官表示，天水圍天盛苑A座高層4室，實用面積530平方呎，兩房兩廳，獲外區綠表客垂青，新買家鍾情單位寬敞及附有企理裝修，加上原業主叫價由410萬元累減32萬元(居二市場價)，而且屋苑鄰近鐵路，買家遂決定以378萬元(居二市場價)購入，呎價7,132元，屬市場價成交。原業主於2014年以約185萬(居二市場

價)購入單位，是次轉手賬面獲利約193萬。

其他區有成交亦以低價為主，中原地產吳嘉權表示，火炭銀禧花園5座中層B室，單位建築面積623平方呎，實用面積498平方呎，兩房間隔，望山景，開價約533萬元，議價後以510萬元沽出，呎價10,241元。據了解，買家為上車客，原業主則於2004年以135萬元購入單位，持貨19年，是次轉手賬面獲利約375萬元離場，單位期內升值約2.8倍。

### 銀禧花園兩房呎造10241元

利嘉閣周雪雯表示，上水天平邨天怡樓低層11室，實用面積約381平方呎，兩房間隔，同區分支家庭上車客與業主洽商議價，最終以299萬元(已補地價)購入單位，呎價約7,848元。據悉，業主於2000年以約11萬元(未補地價)入手上述單位。

市區樓呎價亦貼近新界區，美聯物業吳肇基表示，太古城寶山閣低層D室單位，實用面積約689平方呎，三房間隔，原業主於今年10月



◆YOHO Town本月至今交投寥落。資料圖片  
放盤叫價約1,050萬元，累減至近期約800萬元，由於願意減價，買家亦見兩房價錢可以買三房，故再多減約10萬元，累計減價約260萬元，終以790萬元市價成交，呎價約11,466元，與正熱賣的天水圍YOHO WEST 呎價相若。

### 太古城呎價11466元接近新界樓

原業主於2012年2月以約625萬元購入上述物業，故是次轉手賬面獲利約165萬元，物業升值約26%。

## 息口續高企 明年上半年樓價或跌5%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 息口持續高企且走勢未明，加上股票市場持續動盪，市場在缺乏利好因素下，潛在買家和投資者普遍觀望，業界指出，雖然最新一份施政報告公布了一系列減辣措施，吸引了來港專才入市，本地買家和投資者入市意慾仍然相對保守，估計明年上半年樓價仍會受息口因素而下跌最多5%。

### 租金指數累升逾6%

息口持續高企且走勢未明，加上股票市場持續動盪，在市場缺乏利好因素下，潛在買家和投資者普遍觀望，今年一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月，租金指數年初至今反而累升6.2%。戴德梁行香港估價及顧問服務部高級董事黎劍明指出，若根據戴德梁行私人住宅售價指

數，截至今年12月初，樓價年初至今錄得約5%跌幅。

### 二手續承壓 太古城跌8%

另根據該行追蹤的受歡迎屋苑樓價數據，各類市場在第四季跌勢未止，主要因為發展商續以貼市開價策略推售新盤，削弱二手市場購買力，使二手樓價繼續受壓。當中代表細價盤的沙田第一城呎價按季及按年同跌6.4%；代表中價市場的太古城按季回落5.8%，按年則跌8.1%；而代表豪宅市場的貝沙灣按季跌6.5%，較去年同期回落7.3%。以上三個受歡迎屋苑的樓價均已跌穿去年底低位。

戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢認為，雖然最新一份施政報告公布了一系列減辣措施，本地買家和投資者入市意慾仍然相對保守，未能即時刺激樓市大幅復元。她相信高息環境和股票市場不穩等不利因素將維持一段時間，加上發展商手上新盤存貨量多，一手盤將繼續提供折讓貼市開價，二手樓價在短期內難以重拾升軌，預料整體樓價在明年上半年仍有0至5%下調空間。至於成交量方面，估計發展商明年會加快推

盤步伐，息口亦有望在下半年企穩，將有助帶動樓市氣氛回暖，估計2024年全年住宅成交量比今年低位回升約兩成至50,000伙至53,000伙水平。

### 樓市明年成交料回升兩成

香港置業行政總裁馬泰陽預計，2023年全年將錄約1.05萬宗一手成交，屬2013年一手例生效以來次低；二手成交則約3.7萬宗。他解釋，香港樓價於今年首10個月累跌約4%，加上高息環境持續，令準買家入市態度猶豫不決，拖累樓價受壓。他預計，明年美聯儲加息步伐將放緩，樓市有望苦盡甘來，故樓價有望於明年中見底，2024年全年樓價波幅均處5%內。

他又提到，目前一手貨尾量仍然高企，預計發展商續會以低價推售新盤，並推出不同優惠，吸引買家入市，當中專才料可成為樓市的主要支撐來源。

馬泰陽指出，由於現時投資者不多，亦有部分準買家轉買為租，加上外來專才等租賃需求持續，令明年租金亦有望上升至少5%。他續指，部分發展商或因保留部分未售新盤單位，轉為出租之用。



## 「綠色建築」獲認可 買賣雙方同受惠

隨着社會各界對綠色建築的關注日益提升，加上越來越多本地企業着重ESG(Environmental環境、Social社會、Governance公司治理)發展，香港發展商近年積極地將環保元素加入樓宇設計，與此同時住客亦可從中受惠，憑藉居住於能源效益更高的住所，在減碳之餘亦能節省日常開支。

### 綠色建築關注日益提升

為評審建築物的可持續績效，香港綠色建築議會於2010年設立「綠環評」，即為建築物可持續發展表現作公平及客觀評估的工具。透過此評審制度，讓發展商秉持最高標準，建造安全、健康、舒適、實用和節省能源的樓宇。自綠環評推出至今，越來越多本地企業參與，涉及建築物項目類別十分廣闊，包括住宅樓宇、工商舖、酒店餐廳以至特區政府的項目等。而日前香港綠色建築議會和建築環評協會一同舉辦了「2023年度綠環評認證頒授典禮」，今年共188個項目獲綠環評認證。

### 「綠按」計劃助推動無紙化

本地銀行為推廣市民購買綠色住宅，亦推出「綠色按揭計劃」，旨在推動可持續發展建築物以及無紙化的按揭服務，最終於置業流程中貫徹實行綠色減碳的概念，推動社會可持續發展。此計劃適用於獲得綠色認證的本地物業，並須取得「綠環評」鉅金級或金級認證，現時不少特區政府資助房屋、近年落成的新盤以及部分二手物業亦已納入名冊當中。如欲查看自己或心儀的物業是否屬於該名冊中，亦可瀏覽香港綠色建築議會網頁內的綠色環評住宅名冊，搜尋物業名稱或地址以查看是否獲得其認證。

### 部分銀行回贈高達12000元

為推廣及吸引更多市民購買綠色建築，現時部分銀行均附加綠色按揭專享優惠，息率與傳統按揭計劃無異，但客戶可享更高的現金獎賞，指定貸款額，現金回贈可高達12,000元，亦有銀行額外提供家居綜合險首年保費豁免、其他保險優惠或按揭存款掛鈎服務戶口特惠利率等優惠。隨着更多持份者陸續加入綠色建築行列，相信大眾對環保的意識亦將會遞增，綠色生活亦將在港普及化。