

# Grand YOHO 貼價開 529 萬入場

## 最平折實呎價 9931 元 首推租金補貼吸客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一直是元朗大地主的新鴻基地產，旗下毗鄰元朗站、樓花期約7個月的逾千伙新盤 Grand YOHO 第一期，昨公佈只以貼二手呎價推出首批 226 伙，即供折實平均呎價 11,968 元，與去年 11 月長實推售貼近朗屏站世宙首批平均折實呎價相若。項目折實入場價 528.87 萬元，最低折實呎價僅為 9,931 元，實行先求量再求價。發展商更首推租金補貼付款方法吸租客入市。

資料顯示，同區 YOHO Town 及 YOHO MIDTOWN 最近二手平均實用呎價分別約 11,500 元及 12,000 元，鄰近的新元朗中心平均實用呎價約 10,500 元。

### 「稍後加推有加價空間」

新地副董事總經理雷霆昨形容，Grand YOHO 第一期首批呎價屬熱切期待價，首批 226 伙折實平均價為 11,968 元，同時亦提供多種付款方式給予有不同財務安排及需要的置業者；新地的新盤首批單位一向具有吸引力，稍後加推有頗大加價空間。

雷霆指出，新地過去廿多年自新元朗中心開始，接鄰元朗西鐵站有多項商住發展項目均發展成功。Grand YOHO 身為 YOHO 系列的王者，自然引起區內區外的置業者熱切期待。Grand YOHO 擁四大優勢，同區項目並未成為參考之列。

他又稱，現時一手樓盤由買家主導，最近各項均銷情理想，加上按揭利率低，香港的經濟比外圍地區更理想，股市亦暢旺，市民的置業信心頗強，預期樓市可繼續健康及平穩發展。新地代理助理總經理胡致遠表示，該盤於今日開放示範單位予公眾參觀及收票，每票 10 萬元，最快下周公佈銷售安排及推售。首批 226 伙分佈於 Grand YOHO Development 第一期之第 2 座及第 9 座，戶型包括兩房、大兩房、三房及三房套房連士多房的單位，涵蓋第一期中不同的單位。兩房單位佔開售單位數目近 75%，三房單位佔逾 25%。此批單位市值逾 19 億元。

### 「提供了 5 種付款方式」

他指，Grand YOHO 提供了 5 種付款方式，當中首度推出 YOHO 伸引力付款計劃，發展商會補貼 1% 樓價作租金補助，對象為無即時需要居住的人士。如仍有租約在身的租客，只適用於價單上列明的特選 58 個住宅物業。若樓價在 600 萬元內，買家需提



雷霆(左)指，Grand YOHO 第一期首批呎價屬熱切期待價。旁為胡致遠。張偉民攝

供樓價 30% 資產證明；600 萬元以上需要樓價 20% 資產證明。

該付款方式是買家在簽署臨時買賣合約 90 天內付樓價 8% 作首期，樓價 92% 餘款可選用「YOHO 30 Plus」計劃，其間買家可享 30 個月免息貸款。買家須於每季（即 3 個月）繳付相當樓價 2.5% 本金，合共 9 期樓價 22.5%，當中，發展商會提供 1% 租金補助，全期提供樓價 9% 租金補貼，買家實際支出樓價 13.5%。餘下樓價 69.5% 於第 30 個月清還予發展商。若買家要特別延續貸款，只要支付 2.5% 樓價，可獲最長 25 年延續貸款，利息為 P-1%。

此外，發展商亦推出即供 90 天付款計劃，折扣率為 18.25%；同時亦沿用 PARK YOHO 的 120% 貸款安排，並命名為「置尊 120」，對象為接近供滿或已供滿物業的業主，如元朗區的分支家庭。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，

### 元朗區最新二手呎價

| 樓盤           | 呎價       |
|--------------|----------|
| YOHO Town    | 11,500 元 |
| YOHO Midtown | 12,000 元 |
| 新元朗中心        | 10,500 元 |

製表：記者 梁悅琴

Grand YOHO 第一期開價比同區市價預期低約 10%，付款計劃選擇多、彈性大，上車、換樓客皆適合，預計將鎖定全港購買力。他估計，該盤之後加推單位即使加價，加幅約 5% 至 10%。

### 代理：開價震撼搶外區客

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，是次開價相當震撼，勢必搶去市場上不少購買力，將吸納不少外區客及不乏長線投資客垂青，並凍結區內二手市場。

## 供應多息魔到 開價難進取



正當市場預期 Grand YOHO 受惠近期股及新盤銷情暢旺，以及坐擁毗鄰元朗站及有 100 萬方呎商場優勢，首批料以折實呎價 1.3 萬元開盤之際，新地反以貼市的平均折實呎價 11,968 元推出首批 226 伙。最低折實呎價僅為 9,931 元，比區內平均二手呎價 12,000 元還要低 17%，還有租金補助等多種付款方式。市場人士相信，基於此盤是逾千伙大盤，發展商要吸引市場焦點，自然要以吸引價招手。

事實上，Grand YOHO 全盤 9 幢住宅大樓提供約 2,500 伙，首階段 4 幢 1,128 伙開售在即，加上新地去年又以 93 億元奪得元朗西鐵站上蓋，可建逾 1,800 伙。換言之，未來兩三年元朗站附近一帶至少有 4,300 伙新供應，連同鄰近朗屏站一帶新盤貨尾在內，區內至少有 5,000 伙新供應。面對如此大的供應量，加上今年底或明年美國或會加息，對樓市始終有影響，考慮到多方面因素，發展商要吸客，開價自然難進取。

與此同時，今次發展商除了繼續用 120% 按揭貸款吸換樓客外，更用租金補貼方式

吸引租客或無急切需要居住的客户入市，反映發展商為求吸客上車、換樓，已扭盡六壬想方設法去貨。

### 入市需量力而為

然而，小市民入市還需量力而為，畢竟此盤一個實用面積 543 方呎單位，即供折實入場仍要 528.8 萬元，對於一個打工仔而言，用即供 90 天付款方式計，首期要 211.5 萬元；供 25 年計，每月供款要 14,220 元，即每月收入至少有 3 萬元以上才有能力供得起。

■香港文匯報記者 梁悅琴

## 億京低下限 27% 奪葵涌工業地

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）地政總署昨天公佈，上周截標的葵涌工業地皮由億京以逾 8 億元投得，平均樓面呎價僅 2,200 元，較市場預期下限低出 27%。測量業界形容地皮抵買，估計由於港府在工業發展方面政策未明朗，以及近期嚴打工廠違規用途，令發展商出價趨保守。雖然項目發展具規模，惟上周五僅截收 6 標，入標者還包括信置、英皇、嘉華、進明發展、香港地產建設等。涉及地皮位於永基路及永建路交界，為今財年政府推出的唯一工業用地。資料顯示，其佔地約 3.99 萬方呎，最高可建樓面 37.9 萬方

呎，當中須包含不少於 11.37 萬方呎的倉庫。市場對其估值由 11.4 億元至 13.6 億元，每呎樓面地價由 3,000 元至 3,600 元。以今次開標價 833,880,000 元計算，呎價僅 2,200 元，較市場下限低出 27%。

億京發展及策劃顧問楊柏軒表示，根據地契規定，該地可興建作影音錄製室、資訊科技及電訊業等多項用途，最終用途仍有待決定。集團於鄰近地區有發展經驗，項目傾向拆售，預期總投資額約 13 億至 15 億元。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文直

言這地皮「抵買」，項目中標價比預期低，可能反映部分發展商對政府未來工業及倉庫等用地的政策方向未明，加上近期政府大力打擊工廠違規用途，可能影響發展商出標意向。

### 「嚴打工廠違規影響出價」

不過，林浩文相信目前工業用地仍有一定需求，葵涌區近年亦續步轉型，多幢新式商用物業相繼落成，吸引公司進駐。商業元素亦增加，長遠前景良好，估計項目總發展成本約 20 億元。

## 尚賢居銀主盤貶值三成沽

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）由投資者許金祥持有的上環尚賢居銀主盤，昨天在黃閣基拍賣行舉行的拍賣場上蝕沽。涉及高層 B 室，實用面積 658 方呎，以 1,250 萬元開拍，最終承價至 1,326.8 萬元成交，折合呎價 20,164 元。許氏於 2012 年成交以 1,885.6 萬元購入單位，後來淪為銀主盤，迄今轉手成交價較買入價低出三成。

同場亦有街舖易手，涉及旺角甘芳街 4 號地舖，實用面積 530 方呎，連同 263 方呎天井，以底價 1,280 萬元開拍，最終承價至以 1,500 萬元沽出，折合呎價約 2.8 萬元。

另外，忠誠拍賣行昨天推出 14 項物業，成功拍出一項，涉及北角寶馬山豐林閣 1 座低層 C 室連 1 個車位，實用面積 728 方呎，以 800 萬元開拍，場內獲約 3 組客先後承價 5 口，最終以 820 萬元拍出，折合呎價 11,264 元。

同場亦推出屯門青霞里一幅地，面積約 5,000 方呎，開拍價 9,500 萬元，場內獲公司客承底價，惟未到底價收回。場內重推多項銀主盤，包括黃大仙現崇山 1 座高層 D 室，以及大埔北華利山別墅翠樺道雙號屋，兩物業同樣因乏人承價收回。



忠誠拍賣行昨推出 14 項物業，成功拍出一項。蘇洪鏘攝

## The Grampian 最快月底標售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）興勝創建與陳日新家族合作的九龍塘嘉林邊道 The Grampian 最快本月底招標出售，呎價或挑戰同區新高，但未必會推出稅務優惠。

興勝項目管理董事周嘉峰表示，The Grampian 傾向以招標形式出售，亦可能會推出價單。呎價會參考區內豪宅新高成交，標準戶參考近期舉架山一號及 One LaSalle，現時成交呎價 2.8 萬至 3.3 萬元，頂層兩伙特色戶參考義德道 3 號，分層戶成交呎價 6.1 萬元，將挑戰同區呎價新高。他稱，該盤已取得入伙紙，滿意紙料兩個月內可獲批。他又

稱，火炭豪宅新盤 Mount Vienna 現正申請預售同意書，計劃明年初以現樓推售。

### 蒼朗收 3631 票超額 12.9 倍

另外，宏安地產及錦華地產合作將於今早推售的馬鞍山蒼朗昨日進行抽籤安排揀樓次序。據其網頁顯示，該盤合共錄得 3,631 票，超額登記 12.9 倍，其中有有意認購指定層數全層 13 伙的 Super A 組共有 3 票；認購 2 至 6 伙的 A 組客佔 723 票，即大手客佔入票總數約 20%，認購 1 伙的 B 組客有 2,905 票。

## 波叔申旺角豉油街強拍

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）以投資舖位見稱的資深投資者鄧成波或相關人士，昨天向土地審裁處入稟，申請強拍旺角豉油街 61、63、65、67 號物業，涉及總樓面約 1.2 萬方呎，整個項目估值逾 1.7 億元。

申請者包括興漢香港有限公司、開啟有限公司、葉少萍、鄧耀昇等。據公司註冊處資料顯示，兩公司之董事同為鄧成波（TANG SHING BOR）。

申請文件顯示，物業涉及 4 幢樓高 4 層的大廈，地盤面積 3,844 方呎，總樓

面約 12,024 方呎，建於 1955 年，至今已逾 50 年樓齡。同時，當中興漢香港已持有豉油街 61 號、67 號全幢物業，同時申請者已持有豉油街 63 號及 65 號之業權分別達八成及九成，符合強拍門檻。截至 6 月 1 日，整個項目估值為 175,784,341 元。倘以地積比 9 倍計算，日後可重建樓面逾 3.4 萬方呎，樓面呎價達 5,081 元。

翻查市場資料，鄧氏早於 2014 年以公司名義合共斥資約 1.84 億元，購入豉油街 61 號全幢以及 67 號全幢。

## 嘉峰台 550 萬沽綠表創新高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）居屋市場再度被搶高，並連環錄得破頂成交。

富誠地產鄧宇謙表示，牛池灣嘉峰台 2 期 1 座高層 F 室，實用面積 590 方呎，日前獲綠表客以 550 萬元承接，創下屋苑未補價成交新高，折合呎價 9,322 元。原業主於 2007 年以免補價 173 萬元購入，持貨 9 年期間升值逾 2 倍。

無獨有偶，鄰區黃大仙翠竹花園亦錄破頂成交。據土地註冊處資料顯示，翠

竹花園 8 座中層 J 室，實用面積 591 方呎，以綠表價 335 萬元易手，折合呎價 5,668 元。原業主於 1999 年以 47.87 萬元購入，及至 2015 年由遺產執行人接手，現轉手賬面升值 6 倍。

另外黃大仙公屋鳳德邨環內地生租客靑棟，消息指，鳳德邨靑棟高層 6 室，實用面積 149 方呎，獲兩名內地生以 7,000 元租住，折合呎租達 47 元，媲美九龍站豪宅。至於業主於 4 月以 188 萬元（自由市場）買入，是次租出回報率達 4.5 厘。