元朗Genova首批平同區二手10%

折實均呎價11550元 兩房入場費580萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）美國有機會再加息，本港新盤開價審慎。新地於元朗錦田北PARK YOHO Genova昨日公佈以略低於二手價約10%推出首批138伙，折實平均呎價11,550元，兩房折實入場費580萬元。新地副董事總經理雷霆形容，首批單位售價為「全城起動價」，比同區二手價有折讓，最快下周推售。發展商亦為換樓客提供最高達售價120%的物業抵押貸款，定息1.88厘，每月只須還息。

PARK YOHO Genova首批138伙，面積由520方呎至827方呎，包括兩房及三房單位，未有推出最細200餘方呎的開放式單位，定價由690.6萬元至1,220.6萬元，以即供付款獲16%折扣，折實平均呎價11,550元，526方呎兩房單位折實入場費580萬元，呎價11,029元。

換樓客享120%貸款

新地代理總經理陳漢麟表示，首批單位價單市值約11.68億元，提供四種付款方法，包括即供付款、建築期付款、BSD付款及供大家族的至尊靈活付款計劃。同時，項目推出King's Key 120 Plus計劃，買家以舊有物業抵押，可獲最高售價120%貸款，貸款期兩年，定息1.88厘，每月只須還息。

該盤今次亦提供嶄新靈活付款計劃，家庭成員同時合共購入2至3伙，可獲發展商提供印花稅現金回贈，每個單位可獲相等樓價7%至11%回贈。他指出，區內有不少家族客，因此會安排大手客，最多可買3伙。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，項目首批呎價低至約10,468元，低於同區二手，勢必凍結區內二手購買力，對區內二手業主帶來減價壓力，預料議價空間擴闊至5%至8%。

至於中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，項目首批單位與同系一年前首批價錢相若，可見發展商開價十分克制。至於第三季新界西至少有兩個新盤推售，故料區內二手將繼續冰封。

愛炫美爭取本周開價

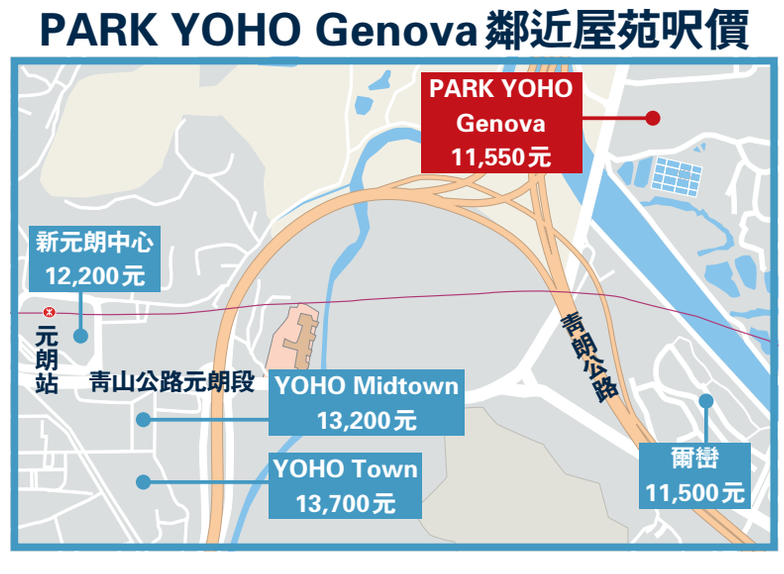
同屬新界區，長實旗下荃灣海之戀．愛炫美蓄勢待發。長實地產投資有限公司董事郭子威表示，項目的售樓書、示範單位已完成，目前待合作夥伴的審批後，可隨時開價，盼最快周內開價。至於示範單位將提供兩房、三房、四房戶型，均設交樓標準及連裝修單位，合共有6個示位。同場，發展商介紹項目之會所。長實高級營業經理封海倫表示，會所命名為Club Trio，涉及樓面5.1萬方呎，提供約30項設施。

太地大嶼山洋房加價

此外，太古地產於大嶼山WHITESANDS昨將其中兩座洋房加價，其中31號屋的價單售價由6,810萬元調升至7,073萬元，加幅約3.9%。

■新地雷霆(左)表示，縱然美國加息，但本港銀行銀根充裕未有跟隨，本港仍然非常低息，經濟穩定，市民收入上升，有利樓市。旁為陳漢麟。

PARK YOHO Genova鄰近屋苑呎價



PARK YOHO Genova 首批單位資料

單位數目	138伙
實用面積	520–827方呎
售價	690.6萬元至1,220.6萬元
平均呎價	13,750元
最高折扣	16%
折實價	580.1萬元至1,025.3萬元
折實平均呎價	11,550元
其他優惠	三房單位可獲1萬元折扣或傢具。指定新地屋苑業主或租客的買家或其近親，可獲樓價1%的家族現金回贈。

製表：記者 梁悅琴

元朗PARK YOHO系列首批單位開價表

期別	推出日期	平均折實呎價
PARK YOHO Genova（2A期）	2017年6月	11,550元
PARK YOHO Sicilia（1C期）	2016年7月	10,800元
PARK YOHO Venezia（1B期）	2016年6月	10,238元
峻巒1A期	2015年11月	10,851元

製表：記者 梁悅琴

陳茂波：樓市不會重演97調整

■發展局局長陳茂波強調，香港20年來金融系統日趨穩健，可承受市場回調的壓力。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價越升越高，不少評論以目前的樓市高峰與1997年時的高峰期作對比。財政司司長陳茂波最新接受彭博社訪問時警告，本港房地產市場處境危險，很容易出現調整，且難料市場調整的力度及深度。不過，他認為目前樓市周期未出現崩盤跡象，與97年有好大分別，相信不致重演當年的調整。

市場處於危險狀況

陳茂波指出，於聯匯制度下，美國加息將會令本港的借貸成本上升，本港樓市正處於危險情況，樓市可能會出現調整。

至於市場擔心香港房地產市場會出現回調，他指，沒人會知道調整將有多深，或者什麼是合適的調整程度，因為這是由市場決定，而非政府主導，呼籲有意置業市民要審慎。

但他強調，香港20年來金融系統日趨穩健，可承受市場回調的壓力，政府已透過增加樓市供應及緩和需求來調節樓市，有效遏制外來需求及投機性需求，故認為政府只需要繼續保持土地及樓宇的供應，樓市供需將會回復平衡，1997年亞洲金融風暴時的狀況不會重臨。

問及內地發展商來港以創紀錄價格投地，陳茂波表示，有關發展商有其評估及計算，重要的是政府對需求有一個良好的估量，以致政府可以維持土地及房屋供應。他認為，本港市場的強項，是協助資金走進內地市場或投資境外，可幫助境內外企業進行風險管理。

公屋王三甲 新界區獨霸

■將軍澳景林邨新錄自由市場486.5萬元成交，創全港次貴公屋。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）公營房屋造價節節破頂，由市區蔓延至新界。將軍澳景林邨新錄自由市場486.5萬元成交，創全港次貴公屋，並令全港公屋王頭三甲位置皆由新界屋邨獨霸。不過，私宅市場卻現損手個案，旺角麥花臣匯錄得入伙後首宗二手成交，業主實蝕逾百萬元沽出手上的面積380方呎單位。

景林邨486萬登全港次貴

據土地註冊處資料顯示，將軍澳景林邨景榆樓高層2室，實用面積443方呎，以自由市場價486.5萬元成交，折合呎價10,982元，成交價為全港已補價公屋次貴，僅低於4月大圍顯徑邨500萬元(已補價)的成交。原業主於2001年僅以18.82萬元(未補價)向房委會買入。至於全港第三貴公屋，為青衣長安邨443萬元(已補價)的個案。至此全港「公屋王」三甲均由新界公屋包辦，將港島及九龍樓踢走。

龍門居綠表價雙破頂

另一邊廂，屯門居屋龍門居亦刷新高。祥益地產黃慶德表示，龍門居14中層K室，實用面積592方呎，作價438萬元(未補價)易手，折合呎價為7,399元，成交價及呎價雙雙破頂。原業主於2006年以約78.8萬(未補價)購入上址，迄今轉手賬面獲利逾四倍。

新界區私人屋苑同樣破頂不斷，中小型單位越搶越貴。中原地產招錦昌表示，沙田溱岸8號最新錄2座高層F室易手，實用面積509方呎，兩房間隔，以873萬元易手，折合呎價17,151元，創同類型單位新高價。原業主則於2012年以597萬元購入單位，升值46.2%。

至於利嘉閣梁敬嚴說，將軍澳峻瀅1期5座高層B室易主，單位面積498方呎，兩房間隔，以646萬元成交，創該屋苑兩房新高價，折合呎價12,972元。原業主於2012年以約406.9萬元購入物業，升價59%。世紀21陽光物業陳世民亦表示，火炭居屋穗禾苑詠茂閣高層04室，面積411方呎，獲區外上車客以422萬元(已補價)承接，折合呎價10,268元，創該屋苑成交呎價新高。

麥花臣匯首宗二手即蝕

不過，近年入伙的樓盤卻現蝕讓成交。消息指，旺角麥花臣匯1B座高層G室，面積380方呎，以750萬元易手，為項目入伙後首宗二手蝕讓個案，折合呎價19,737元。原業主於2015年以773萬元購入單位，迄今持貨不足3年轉手，賬面已蝕23萬元。倘計及樓價一成之額外印花稅（SSD）約75萬元、以及佣金及釐印等使費，料實蝕逾百萬元離場。

愉景新城呎租40元新高

租務方面，利嘉閣陳敏生稱，荃灣愉景新城9座低層A室租出，單位面積652方呎，業主叫租26,000元，單位在零議價下成功出租，折合呎租約40元，創屋苑呎租新高。業主在1997年10月以約635.1萬元買入單位，享租金回報約5厘。

全港已補價公屋造價排名

屋苑	單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
大圍顯徑邨	顯富樓高層6室	544	500	9,191
將軍澳景林邨	景榆樓高層2室	443	486.5	10,982
青衣長安邨	安江樓中層7室	443	443	10,000
柴灣峰華邨	秀峰樓高層3室	598	440.5	7,366
將軍澳寶林邨	寶泰樓高層13室	490	430	8,776

資料來源：土地註冊處 製表：記者 蘇洪鏘

旺角中心零租金助創業

■旺角中心推出「你肯搏、我肯撐創業種子企劃」。 資料圖片

香港文匯報訊 旺角中心在去年推出「你出橋、我出舖創業種子企劃」以「零租金」招募創業成為城中熱話，廣獲好評。今年，旺角中心再下一城，推出「你肯搏、我肯撐創業種子企劃」，申請者只需提交獨特而有創意的計劃書，成功者即有機會獲租金豁免於旺角中心創業大展拳腳。

企劃目的透過「零租金」為大眾提供創業機會，尤其是支持香港本土文化的創業者。過去香港亦有眾多成功的本土品牌和自家製產品，如Ozmo智能水杯、Chocolate Rain等品牌，但往往受到昂貴租金所限未能繼續發展。加上近年「手作市集」興起，吸引到不少有特色的手作人參與，但市集期限短，而且多數於假日舉行，致未能集中吸納所有客人。故有意者能透過該企劃大開其創業大門，推銷自家的商品服務或產品。

最多免租半年

是次申請者不受年齡、租金限制，申請日期由即日起至8月31日，成功入選可獲得1個月至6個月不等的免租舖位，並豁免全數租金及管理費。有興趣可參閱該企劃網頁https://www.startuphk.hk。

美聯盈喜 次季1.6個月花紅

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤大旺，地產代理佣金收入亦大豐收。美聯集團（1200）及美聯工商舖（0459）昨日雙雙發出「正面盈利預告」。兩間公司同時宣佈，向全線後勤員工及前線文職發放今年第二季花紅，美聯集團員工最高可獲派1.6個月，加上早前4月已派發的最高0.4個月首季花紅，累計上半年的花紅最高可達兩個月。

美聯集團截至5月31日止五個月，錄得權益持有人應佔綜合淨溢利約1.2億元，預期截至6月30日止六個月將會錄得權益持有人應佔綜合淨溢利。美聯工商舖截至5月31日止五個月，錄得綜合淨溢利約2,500萬元，預期截至6月30日止六個月將會錄得綜合淨溢利。

美聯集團主席黃建業於3月重掌執行董事之職後，率領眾管理層推行連串變革措施，加強於香港之市場地位，包括成立綜合客戶中心(ICC)、投資資訊科技平台、強化數碼市場推廣，吸納行業精英加盟及持續監控其他經營成本。

與此同時，集團亦受惠於今年首五個月香港住宅物業銷售交易宗數及金額較去年同期顯著增加。

■美聯集團員工累計上半年花紅最高達兩個月。 資料圖片

住宅車位買賣跌

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出，本港5月整體住宅車位買賣合約登記(包括一手及二手)錄得636宗，總值8.95億元，較4月的707宗及10.38億元，分別下跌10.0%及13.8%，齊創三個月新低。

一手方面，由於市場缺乏新盤車位拆售，導致5月相關住宅車位買賣合約登記僅錄134宗，總值2.42億元，較4月下跌32.7%及39.5%，創八個月新低。二手車位買賣受惠樓市氣氛持續暢旺，車位需求殷切，刺激相關買賣保持平穩活躍，5月買賣合約登記錄得502宗，總值6.53億元，分別下跌1.2%及上升2.4%，後者為四個月新高。

豪景花園買賣最多

5月住宅車位買賣登記最多的屋苑是荃灣豪景花園，錄38宗。沙田玖瓏山及馬鞍山迎海，各錄16宗，並列第二位。