

# 元朗新盤呎價低過1萬開

## 山水盈首批67伙三房 平同區二手逾一成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）政府放寬按揭樓價上限，本港銀行又減最優惠利率，加上港股連日上升，新盤爆低開搶客。樓花期約一年半，主打三房戶的元朗朗頭山水盈昨公佈首張價單67伙，平均呎價13,382元，扣除最高折扣18%，折實平均呎價10,973元，相比鄰近二手屋苑爾巒及Park YOHO平均呎價12,893元及12,627元低約13%至15%，折實呎價由9,900元起，為今年第二個呎價不逾萬元的新盤，916方呎三房折實入場906.8萬元。



路勁地產銷售及市場推廣總監鍾彩玲表示，元朗山水盈今日開始收票，最快下周開售。

### 山水盈首張價單資料

單位數目：	67伙
實用面積：	916至970方呎
售價：	1,105.8萬至1,443.9萬元
平均呎價：	13,382元
最高折扣：	18%
折實價：	906.8萬至1,184萬元
折實平均呎價：	10,973元

製表：記者 梁悅琴

### 元朗區二手樓呎價

樓盤	平均折實呎價	三房近期成交價
GRAND YOHO	17,536元	950萬元
YOHO Town	15,704元	792萬元
YOHO Midtown	15,912元	1,068萬元
新元朗中心	13,283元	768萬元
爾巒	12,893元	865萬元
PARK YOHO	12,627元	778.8萬元

製表：記者 梁悅琴



資料來源：中原地圖

發展商路勁地產銷售及市場推廣總監鍾彩玲形容，山水盈首張價單為「勁喜價」，希望買家開心歡喜，與二手市場料有逾10%折讓，首批共有16伙折實價低於1,000萬元，佔整張價單23%，將視乎情況加價加推，有一定加價空間，該盤今日起開始收票，最快下周推售。

### 折實呎價9900起 6種付款辦法

根據價單顯示，該批單位分佈於第1至3座及5座，實用面積916方呎至970方呎，全部為三房戶，售價由1,105.8萬元至1,443.9萬元，折實價906.8萬至1,184萬元，折實呎價9,900至12,232元。首張價單所有單位可獲安排認購車位一個，預計每個車位售價138.8萬元。

資料顯示，今年對上一個呎價低於1萬元的新盤，為永泰地產的屯門The Carmel，今年1月首張價單推出50伙，平均呎

價10,901元，最低呎價9,488元。

發展商亦推出6種付款方式，包括150天即供、150天七成一按（首2年供息不供本）、150天八成一按、150天35%第二按揭貸款（首2年免息免供）、建築期付款及建築期35%第二按揭貸款（首2年免息免供），而採用建築期付款亦享價減5%折扣。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，山水盈首張價單折實入場呎價僅9,000餘元，首批折實平均呎價亦僅近1.1萬元，較附近二手屋苑低10%至20%，較市中心屋苑更低30%至40%，相信發展商以高折讓起動市場，吸引換樓客，若加推加價，相信市場能接受，料區內二手市場大單位交投會受壓。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，山水盈除了用家之外，亦吸引不少投資者入市，料項目落成後租金可逾30元水平，

回報率超過3厘。

### 地皮曾流標 地價每呎2690元

值得一提的是，山水盈位於元朗朗頭，2016年初推出時雖然獲10個財團入標，但當時市況相當差，加上項目位置偏遠，位於兩個地鐵站（元朗站及錦上路站）的中間，鄰近西鐵架空路軌，以及地形剪裁難度高致最終流標，直到同年8月才由路勁基建以9.89億元投得發展，每方呎樓面地價約2,690元。

無獨有偶，目前市場正推售的另一個新盤，佳明集團的「明翹匯」地皮亦曾經流標，之後由佳明以9.39億元投得，每方呎地價約1,981元，上周已經首輪銷售，發展商近日落實於本周五開售292伙，將於本周三截票，周四進行抽籤。而截至昨日，新一批單位已收約5,000票。

# 明翹匯次輪292伙周五售 今截票

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）另一邊廂，佳明集團營業及市場總監顏景鳳表示，青衣明翹匯將於本周五開售次輪292伙，較之前一批售價上調6%。按即供價計算，有234伙折實低於800萬元，以建築期付款約有七成、近200伙折實售價低於800萬元。該盤將於今日截票，明日進行抽籤。截至昨日收約5,000票。

該盤餘下約96伙主要包括3房、4房單位，花園/平台特色戶及頂層複式戶，傾向以招標形式發售。據了解，截至昨日下午該盤已售381個單位，總值超過23.5億元，平均呎價15,862元，當中招標銷售佔6宗。該盤設3.5萬平方呎會所連綠化空間，提供約20多項設施，設智能家居SmartAtHome。

被問到元朗山水盈低開搶客，會否擔心構成競爭，顏景鳳表示，兩個盤項目位置不同，青衣雖然屬新界區，但較接近市

區，而且項目間隔多元化，目標客群包括上車客及換樓客，首輪尚有不少向隅客，不擔心有競爭，亦相信銷情不會受影響。

### 映日灣加推最後一批 532萬入場

億京發展旗下荃灣映日灣昨亦趁勢加推最後一批共44個單位，折實平均呎價19,918元，一房折實入場532萬元，將於本週六即場抽籤開售。億京發展及策劃項目及銷售總監潘志才表示，映日灣已售796個單位，套現64.5億元。

### 形蓄連車位盤3300萬沽 屋苑新高

龍湖集團及合景泰富集團合作發展的啟德尚，肆濶將限時2%折扣優惠延長至年底，合景泰富集團市場及營銷總監張詩韻表示，此舉方便買家可以趁機把握進駐啟德CBD的機會。龍湖集團香港營銷總監黃少鴻表示，該盤已售逾200伙，套現近29億元。



顏景鳳稱，本周五開售的次輪292伙較之前一批售價上調6%。記者顏倫樂攝

新盤成交方面，新地旗下筲箕灣形蓄以3,300萬元售出第2座35樓頂層B室連車位，創屋苑新高成交價，單位實用面積874方呎，連641方呎天台，呎價37,757元，買家採用360日付款計劃。

# 企業觀望 商廈租金年底料續跌



美國銀行中心高層01至02室最新意向租約約70元，較7月份叫價大減30%。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港營商前景未明朗令企業對來港或擴充持審慎觀望態度，據中原（工商舖）統計，10月市場共有約370宗寫字樓租務成交，涉及總成交金額約4,176萬元，按年分別下跌約14%及52%；而對比9月份成交宗數相若，但總金額明顯下滑，反映整體商廈租金走勢呈跌勢，業主心態明顯轉弱，大部分叫租價較原先叫價普遍調整10%至25%不等，預料租金跌勢將會持續至今年底前。

### 星光行高層劈租14%獲承租

其中尖沙咀西部星光行高層29室，面積約452方呎，早前以呎租約30元租出，據知，該單位於9月曾以每平方呎約35元放租，是次減幅累計約14%。同區另一個指標商廈宏康廣場都錄減租成交個案，位於該廈中層13室，面積約1,091方呎，成交呎租約34元。資料指出，該單位前租金叫價為每呎約39元，成交租金下調約12%。

中原（工商舖）寫字樓部董事陳雁樓表示，中原（工商舖）資料顯示，10月總共錄得約370宗寫字樓租務成

交，與9月對比，宗數大致相若，但較2018年同期跌幅約14%。涉及成交金額方面，10月總金額約4,176萬元，按月下跌近29%，對比去年同期差幅更超過一半。他表示，按月觀察，最新寫字樓租賃宗數對比上月平穩發展，惟成交金額則見跌幅，意味本月租務成交傾向整體租金有下跌趨勢。

### 美銀中心呎租3個月跌三成

同時，中原錄得港島各核心區甲級寫字樓空置率均見上升趨勢，包括金鐘、銅鑼灣、中環、上環及灣仔五區，當中金鐘10月甲廈空置率約5.05%，較今年1月勁升2.42個百分點。至於中環甲廈空置率都有上調，最新數字約3.2%，對比年初上升約1.27個百分點。

至於放租個案方面，中環指標商廈亦有業主願意調低叫價吸引優質租客進駐。美國銀行中心高層01至02室，面積約3,778平方呎，最新意向租約約70元，較7月份叫價約100元大減30%。另外，中環中心中層全層，面積約24,980方呎，上月由意向租約約80元減至68元，減幅約15%。

# 工商舖全年註冊料創新低

香港文匯報訊 受中美貿易談判及本港政治爭端影響，工商舖註冊量仍處低位。美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，截至10月份為止，今年下半年（即7至10月份），工商舖註冊宗數共錄1,281宗，按年急挫約55%，料未來兩個月註冊量仍然會在低位徘徊，而全年的註冊宗數或較本行早前預測的5,200宗（1996年有記錄以來歷

史新低）還要低。10月份工商舖註冊宗數錄270宗（剔除10億元以上內部轉讓個案），若剔除其中35宗太古中心3期及4期的內部轉讓個案，10月份註冊宗數僅錄235宗，按月微跌2.9%，情況較97金融風暴、03沙士及08金融海嘯時期更差；註冊金額錄約182.46億元，剔除太古中心的內部轉讓個案後只錄34.69億元，按月急挫53.7%。

# 上月住宅逾4200註冊 屬近3個月最多

香港文匯報訊 據土地註冊處最新資料顯示，10月錄4,212宗住宅物業註冊（撇除一手公營房屋），較9月的3,569宗增加約18.0%；涉及註冊金額錄約415.88億元，較9月約281.57億元增加約47.7%；註冊量額同創近三個月新高。

若按三區劃分，10月港島、九龍及新界三區住宅註冊量表現，當中九龍區錄1,616宗註冊，較9月的668宗大增約1.4倍；港島區錄542宗註冊，較9月的

462宗增加約17.3%；反觀，新界區錄2,054宗註冊，較9月的2,439宗減少約15.8%。

一手私宅市場方面，10月錄1,382宗註冊，較9月的1,334宗微增約3.6%；其中九龍區錄854宗註冊，較9月的50宗大增約16倍；註冊量急增，主要因10月區內錄得大型全新盤一籃子註冊，推升該區10月一手註冊量；港島區錄33宗註冊，較9月的16宗增加約1.1倍；註冊量大

增，主要因「基數低」所致；反觀，新界區錄495宗註冊，較9月的1,268宗大減約61.0%。

二手住宅市場方面，10月錄2,830宗註冊，較9月的2,235宗增加約26.6%。三區全面報升，當中新界區錄1,559宗註冊，較9月的1,171宗增加約33.1%；九龍區錄762宗註冊，較9月的618宗增加約23.3%；港島區錄509宗註冊，較9月的446宗增加約14.1%。