

# MONACO 首批折實呎價 22669元 平同區一成

## 入場費 596.6 萬 三房推「呼吸 plan」吸客

新冠疫情持續，2021年首個開價的全新盤未敢進取，會德豐地產旗下樓花期近兩年的啟德 MONACO 昨公布首張價單 80 伙，平均呎價 28,514 元，扣除最高 20.5% 優惠後，折實平均呎價 22,669 元，比目前區內一手盤成交呎價低約 10%，重回 2019 年 11 月同區嘉華國際旗下嘉峯匯首批折實平均呎價 22,888 元水平。280 呎開放式折實入場 596.6 萬元，為 2017 年 9 月同系 OASIS KAI TAK 後同區入場最平新盤。發展商更為三房買家提供八成一按免壓力測試的「呼吸 plan」吸客。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●黃光耀(右二)形容MONACO開價為2021年啟航置業價，未來將會逐步調升回正常水平。

### 啟德MONACO首張價單資料

單位數目：80 伙
實用面積：280 方呎至 762 方呎
售價：750.4 萬元至 2,201.6 萬元
平均呎價：28,514 元
最高折扣：20.5%
折實價：596.6 萬元至 1,750.3 萬元
折實平均呎價：22,669 元

### 啟德區二手屋苑最新實用呎價

屋苑	呎價(元)
OASIS	24,013
龍譽	22,494
天寰	22,057
嘉匯	21,883
啟德一號	21,669

### 代理看好MONACO 銷情

●中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，啟德 MONACO 開價料已考慮第四波疫情因素，較同區一手盤做價低 10% 至 15%，入場費低於 600 萬元，已重返同區 3 年前新盤水平，相信首批銷情理想，並全面凍結區內其他新盤銷情。

●美聯住宅部行政總裁布少明指出，啟德 MONACO 開價較同區推售中新盤低逾 10% 至 20%，現時區內呎租升至 40 元至 50 元，租金回報達 3 厘，料會吸引投資者入市，估計 30% 為投資者、70% 為用家。

會德豐地產主席梁志堅強調，MONACO 以合理價推出市場，亦不進取，期望可以吸引到買家開紅盤，又指香港經濟去年受新冠肺炎疫情打擊，近日確診個案緩和，相信疫情短期將進一步受控。隨着疫苗面世，本地經濟今年或會日漸好轉。

他強調，香港經濟多年來經歷好壞，即使今次經濟因為疫情停滯，樓價最終仍會上升。由於香港情況較全球其他地方好，同時受惠內地支持，經濟復甦或帶動今年樓價彌補去年跌幅，預測按年升 5% 至 10%，並會在農曆新年後逐步向好。

他表示，去年本地經濟下行，集團

仍能達到銷售目標，賣出逾 1,000 個單位，套現 115 億元。被問到今年經濟如果好轉，旗下樓盤會否加價，他指，每家發展商都希望售價在賣樓時有增長，但仍要視乎實際環境出價。他又說，今年推盤將主力針對上車客及換樓客。

### 示位今起預約 最快下周賣

會德豐地產常務董事黃光耀形容，MONACO 的開價為 2021 年啟航置業價，項目定價參考同區及九龍站一帶物業，未來將會逐步調升回正常水平，有一定加價空間。該盤於今日起對外接受網上預約參觀示範單位，最

快下周賣樓。

### 首批推 80 伙 主打兩房單位

MONACO 首張價單共 80 伙，實用面積 280 方呎至 762 方呎，包括 14 個開放式、11 個一房、46 個兩房及 9 個三房，售價 750.4 萬元至 2,201.6 萬元，呎價 25,619 元至 31,058 萬元，平均呎價 28,514 元，扣除最高 20.5% 折扣後，折實價約 596.6 萬元起，折實呎價 20,368 元起，整批折實平均呎價 22,669 元，折實市價約 8 億元。

發展商提供 4 種付款方式，包括 180 日 (5% 折扣)、360 日 (3.5% 折扣)、480 日 (3% 折扣) 及建築期付款 (1.5% 折

扣)，其中建築期付款於簽臨約 60 日內分 2 期共付 10% 樓價，餘款於入伙時支付。另外，由於部分單位售價未必可以參與按揭計劃，發展商更為買家提供高成數按揭，兩房買家提供最高樓價三成二按，三房買家提供樓價八成一按，兩者同樣是首兩年免息免供，第 3 年息口為 P 減 2.5 厘，而選用一按之買家無須經過壓力測試。

### 深水灣徑 8 號標售 1 伙

另外，南豐集團及豐資源旗下壽臣山深水灣徑 8 號以招標方式推售 1 個單位，下周二截標。招標單位為第 2 座 9 樓 D 室，實用面積 2,865 平方呎。

# 粉嶺工業地收 8 標書

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 粉嶺工業地昨日截標，地政總署公布共收到 8 份標書。綜合市場資訊，入標財團包括長實、信置、嘉華、佳明、億京及建業實業等，大部分獨資競投。有入標財團坦言，疫情下非住宅物業交投減少，對出價有影響，而因新科技興起，有意發展為數碼中心。

綜合業界預測，地皮估值約 6.5 億元至 13 億元，每呎樓面地價約 3,000 元至 6,000 元。

### 可建樓面逾 21 萬呎

粉嶺工業地位於粉嶺安樂門街、安全街與安居街交界，地皮面積約 43,357 方呎，估計可建樓面約 216,787 方呎(不包括公眾停車場的樓面面積)。根據賣地章程，發展商需另提供可停泊 122 個車位的公眾停車場，並可自行營運，料有一定投資價值。

佳明項目經理曾嘉敏昨日於入標



●建業實業旗下漢國地產策劃董事李振彪。 顏倫樂攝



●億京發展及策劃發展總監楊柏軒。 顏倫樂攝

後表示，集團在同區已有兩幅地皮興建數據中心，另在荃灣及葵芳亦有數據中心業務，計劃再拓展相關的業務，認為數據中心業務長遠，強調對這業務有信心，而出價不受疫情影響。

億京發展及策劃發展總監楊柏軒表示，地皮位置單邊，毗鄰為商場、住宅，相當方便。他坦言，疫情有影響出價，因疫下工商舖交投

減少，但集團對工業地市場前景樂觀，又指隨疫情好轉，市場一切的氣氛、需求會恢復。

### 啟德地下周五開始招標

另外，山頂文輝道第 9 及 11 號昨日開始招標。普瑞執行董事張聖典表示，預料第 9 及 11 號每方呎樓面地價達 47,000 元，按可建樓面 144,970 方呎計算，估值約 68 億

元。

同時，地政總署公布，下周五開始就啟德第 4E 區 2 號地盤進行招標，位置鄰近興建中的啟德體育園，地盤面積 11.78 萬方呎，可建樓面 64.81 萬方呎，於 2 月 11 日(鼠年最後一日)截標。綜合市場資訊，地皮估值介乎 84.25 億元至 103.7 億元，每方呎樓面地價約 1.3 萬元至 1.6 萬元。

# 疫苗利好 CCL 創近 5 個月新高

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 本地疫情開始緩和，樓價有回升跡象。其中反映二手樓價的中原城市領先指數 CCL 最新報 178.13 點，創近 5 個月新高。中原分析指，疫苗接種消息利好樓價，CCL 三大整體指數齊升 2 周，明顯擺脫第四波疫情樓價反覆掙持的局面，樓價有望結束反覆掙持，有回升的跡象。

### 新界區樓量增 7.7%

最近二手交投保持不俗，而股市接連上漲，亦帶動買賣投資氣氛，未來兩天屋苑預約睇樓量造好。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港 50 個指標屋苑共錄 1,245 組客戶於周末預約睇樓，按周上升 5.5%，創 6 周新高。

按地區劃分，全港三區指標屋苑的周六日預約睇樓量全線向上，其中以新界區升幅較顯著，該區 21

個指標屋苑本周六日暫錄 560 組客戶預約睇樓，按周大增 7.7%；至於九龍區 21 個指標屋苑於周六日暫錄 465 組客戶預約睇樓，按周增加 4.5%；而港島區方面，8 個指標屋苑於周六日暫錄 220 組客戶預約睇樓，按周增加 2.3%。

二手業主繼續減價沽貨，中原林家傑表示，荔枝角美孚新邨本月首 7 天已錄得 9 宗成交，較上月同期 2 宗急增 7 宗或 3.5 倍，交投明顯加快，平均呎價則徘徊 13,441 元。

### 美孚 2 房減價 7.6% 沽

林家傑指，剛促成美孚新邨 2 期吉利徑 17 號低層 C 室成交，單位實用面積 638 方呎，屬大 2 房間隔，最初開價 920 萬元，經多番議價後，最終



累減 70 萬元或 7.6%，以 850 萬元成交，折合呎價 13,323 元。

新界區方面，世紀 21 奇豐物業吳元利表示，沙田區持續錄得成交，新近錄得沙田第一城 5 座低層 A 室，實用面積 826 平方呎，屬於 3 房間隔，望園景。單位放盤 3 個半月，原叫價 1,220 萬元，經議價後減 170 萬元，減幅近 14%。終於以 1,050 萬元成交，實用呎價 12,712 元。

# 中銀香港料今年本港樓市全年升 5%

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 中國銀行香港金融研究院經濟研究員蔣天驊表示，2020 年香港住宅樓價基本跟隨疫情走向出現小幅波動，但首 11 個月樓價仍然較 2019 年底微升 0.32%，展望 2021 年，他預料環球及香港經濟將進一步復甦，但復甦步伐取決於抗疫情況，包括新冠疫苗的接種進度、以及邊境管理措施的放寬進度。總體來看，蔣天驊預期，2021 年香港住宅樓市有望溫和回升 5% 左右。

IMF 預計 2021 年環球經濟將增長 5.2%；香港經濟在連續 2 年負增長之後，2021 年也將恢復正增長。環球及香港經濟復甦有利於整體香港樓市表現。

### 資金湧入 低息環境料持續

此外，由於美國減息及眾多中概股回歸香港上市，帶動大量資金湧入香港，香港低息環境料將持續。而且無論從短中期還是中長期來看，香港的私人住宅供應仍然緊張，近年來香港人口持續增加，家庭數目已連續六年維持 1% 以上的中高增長，預計私人住宅供應仍然緊張。

買家購買力亦強勁，根據 2016 年中期人口統計資料，全港置業自用的家庭中，有 65.7% 沒有按揭貸款，較 2011 年的 60.1% 明顯上升。根據金管局最新披露的數字，截至 2020 年 7 月，新批出住宅按揭貸款的平均供款與息比率為 37%，遠低於金管局 2010 年首次收緊供款與息比率時的 41%，仍屬於健康水平。另一方面，按揭貸款拖欠比率維持於 0.04%，雖然較 0.01% 的歷史最低位有所回升，但仍遠低於 2001 年 1.4% 的高位。截至第三季末全港負資產按揭貸款宗數為 69 宗，遠遠低於 2003 年時的逾 10 萬宗。

### 失業率續升 樓價短期仍承壓

不過，由於政府暫時無意推出第三輪保就業計劃，短期內香港失業率仍有機會繼續攀升，對樓價帶來下行壓力。不過但經濟的逐步復甦、疫苗的逐漸普及，再加上利率維持低位，以及私人住宅供應難以大幅增加，都會對住宅樓價帶來支持。

# 物監局兩操守則生效

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 物業管理業監管局刊憲公布兩份操守守則，包括《物業管理公司處理投訴的機制操守守則》及《物業管理公司須有效控制物業管理業務操守守則》，為業界提供處理投訴的指引、及提升物管服務的質素及優化物管公司的管理和運作，兩項守則在昨日生效。

物監局制訂《操守守則》的目的，一方面是提供實務指引，另一方面是更有效及有依據地執行對持牌物管公司及物管人的規管工作，為處理投訴訂立適當標準。

物監局主席謝偉銓表示，今後會繼續為業界制訂其他不同範疇的《操守守則》及《良好作業指南》，並鼓勵物管公司及從業員依循及參考有關的守則指南行事，藉以提升物管公司及從業員的專業水平，為市民大眾提供優質的物管服務。

**申請酒牌轉讓公告**  
**CK BISTRO**

現特通告：余麗霞其地址為新界大埔大埔太和路 15 號太和中心地下 24 號舖，現向酒牌局申請位於新界大埔大埔太和路 15 號太和中心地下 24 號舖 CK BISTRO 的酒牌轉讓給盧銳源，其地址為新界大埔大埔太和路 15 號太和中心地下 24 號舖。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街 8 號大埔綜合大樓 4 字樓酒牌局秘書收。

日期：2021 年 1 月 9 日

**NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE**  
**CK BISTRO**

Notice is hereby given that Yee Yim Ha Barbarapasteur of Shop 24, G/F., Tai Wo Centre, 15 Tai Po Tai Wo Road, Tai Po, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of CK BISTRO situated at Shop 24, G/F., Tai Wo Centre, 15 Tai Po Tai Wo Road, Tai Po, New Territories to Lo Yui Yuen of Shop 24, G/F., Tai Wo Centre, 15 Tai Po Tai Wo Road, Tai Po, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 9th January 2021