

年尾搶攻 萬科何文田盤周六賣25伙

恒地CAINE HILL料同日出擊 暫超購4倍

新盤混戰

一年將盡，發展商仍積極賣樓，本月矚目大型新盤元朗The YOHO Hub第1期來勢洶洶之際，多家發展商亦部署在本周末搶先銷售，其中萬科香港旗下何文田VAU Residence於本周六以先到先得方式發售25伙。另外，正在收票的恒基地產（00012）西半山CAINE HILL及九龍建業（00034）將軍澳海茵莊園，前者暫超額4倍，後者錄約500張新登記。

大公報記者 林志光

新地（00016）The YOHO Hub首期剛於上周獲批售樓紙，會在今日安排傳媒率先參觀示範單位。

YOHO Hub示範單位今曝光

據了解，新地稍後開放示範單位予公眾參觀之餘，也公布首批逾200伙的售價，並有意在聖誕新年長假期間賣樓。該期共有1030伙，樓花期約15個月，為本月開售最具規模全新盤。

另外，今年中開售的何文田VAU Residence，發展商萬科香港昨公布第四批共17伙的價單，位於16至20樓，售價由679.1萬至1190.4萬元，折實價570.5萬至1000萬元。該盤連同早前已公布售價的8伙，於本周六以先到先得方式銷售，最平為7樓D室開放式單位，實用面積209方呎，折實價約524.7萬元。

恒地上周公布CAINE HILL首批50伙的價單，並於上周末開始認購登記，暫已錄約250票，以首批單位計超額4倍，市場估計發展商日內會公布銷售安排，最快本周末賣樓。該50伙的折實價由約542.3萬至869萬元，平均折實呎價約28780元。

至於在10月底開始賣樓的海茵莊

園，九建計劃本周六作第四輪銷售，該公司高級銷售經理陳淑芳稱，該盤過去兩日暫收約500新登記，今日會上載銷售安排。海茵莊園上周公布第四批共200伙的售價，折實價約由398萬至726.2萬元，平均折實呎價22955元。

嘉峯匯累銷98% 洋房下月標售

此外，嘉華國際（00173）營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，啟德嘉峯匯已累售逾980伙，佔全盤近98%，現正進行交樓程序。該盤現計劃下月以招標方式出售4幢洋房，並接受預約參觀。該等洋房實用面積由3183至3220方呎，附有平台及花園等。

另一方面，會德豐地產常務董事黃光耀預期，啟德MONACO ONE第2期可在本月獲批預售樓花同意書，將會進行軟銷工作，以便成為明年的頭炮新盤。

由南豐發展並已為現樓的將軍澳LP6，其第1座66樓A室，實用面積2555方呎，剛以5708萬元售出，呎價22341元。該單位為LP6最後一伙，全盤2392伙已售罄，套現約207億元。南豐將在本周六發售該盤108個私家車車位，售價由197萬至218萬元。



▲嘉華溫偉明（右）表示，嘉峯匯已累售逾980伙。



▲會地黃光耀（中）料MONACO ONE第2期本月獲批預售。

本月新盤最新進展

樓盤	消息	發展商
何文田VAU Residence	本周末賣25伙，折實價524.7萬元起	萬科香港
元朗The YOHO Hub 第1期	最快本週開放示範單位及公布首批單位售價	新鴻基地產
西半山CAINE HILL	正接受認購登記，最快周末賣樓	恒基地產
將軍澳海茵莊園	今日公布銷售安排	九龍建業
啟德嘉峯匯	正進行交樓，下月招標賣洋房	嘉華國際
啟德MONACO ONE第2期	料本月底獲批預售，並展開軟銷	會德豐地產



山頂「十間」業主聯合標售 估值逾20億

【大公報訊】山頂豪宅「十間」大部分業主多次求售未果，現趁市況暢旺，再欲以聯合業權方式，招標出售逾95%不可分割業權，明年1月20日截標。市場預期價值逾20億元。

涉逾95%不可分割業權

「十間」位於山頂道81至95號史超域台，現有20個單位中，19個單位的業主（佔業權數逾95%）將以現狀或連租約方式聯合招標出售。整個

物業地盤面積約61449方呎，現有建築面積約52332方呎。第一太平戴維斯大中華區行政總裁李偉文表示，物業屬山頂區罕有具規模地段，可發展成巨型別墅或低密度特色公寓。

市場人士指出，九倉（00004）今年放售的山頂道77至79號，以實用面積計算，成交呎價約8萬至9萬多元，故估計「十間」現價值逾20億至25億元。

「十間」涉及8個地段，現建有5

幢連車庫的4層高低密度住宅，共有20伙及30個車位，樓齡超過70年。

該物業不少業主是名門望族及中外企業鉅子，如華廈置業（00278）鍾氏家族有關人士、香港興業（00480）查氏家族有關人士、八珍甜醋伍氏家族成員及中國基建集團創辦人周光暉等。

資料顯示，「十間」的業主曾在2010年謀求出售，當時同樣有19名業主以聯合招標方式放售所持業權，惜未能成事。及後在2018年，持有逾81%業權分數的16名業主，嘗試透過強拍程序，向土地審裁處申請強拍令，希望獲批後即可再售業權，然而土審處於今年5月接納答辯人的反對理據，否決批出強拍令。

「十間」現土地規劃為住宅（丙類），發展地積比率0.5倍及高限4層。然因現有單位的總實用面積已達47472方呎，所以重建的建築面積可大於0.5倍。



▲山頂「十間」（虛線內）涉及八個地段，現建有五幢低密度住宅，共有二十個單位。

英皇1.8億沽中環舖 14年賺六成

【大公報訊】香港與內地及澳門通關在即，市場憧憬旅客重臨，利好舖市氣氛。中環新近錄大額商舖成交，物業為域多利皇后街5號地下，以約1.8億元易手，原業主英皇國際（00163）持貨14年賬賺7000萬元，有指新買家為裕泰興家族相關人士。

資料顯示，中環域多利皇后街5號地下A、B、E號舖，面積共約1925方呎，上月以1.8億元售出，呎價約9.35萬元，原業主英皇國際於2007年以約1.1億元購入該舖，持貨約14年賬面獲利7000萬元

或逾六成。

消息指，上述舖位最初開價4億元，按成交價計，意味劈價2.2億元賣出，有指買家為老牌家族裕泰興相關人士。

此外，中環新海濱3號商業地王上月以508億元批出，打破香港賣地史上紀錄後，同區業主陸續伺機放售物業。美聯商業營業董事甘廣然表示，落成約兩年的中環些利街2號銀座座商廈LL Tower，有中層全層以交售形式放售，建築面積約2327方呎，業主意向價約5119萬元，意向呎價約2.2萬元。

元朗一周四破頂 尚悅·嶺呎價撲2萬

【大公報訊】元朗新盤開售在即，加上北部都會區規劃助攻，區內二手樓價不斷向上，過去一周錄至少4宗破頂個案，包括尚悅·嶺一房戶以525萬元易手，實用呎價撲2萬元，打破上月舊紀錄再創屋苑二手呎價新高。

尚悅·嶺不足一個月內兩度登頂。中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗站新盤短期內開價，區內二手交投略見回軟，剛過去的周末共錄12宗成交，較對上的周末回落約三成，全區本月暫錄約61宗買賣。

王勤學透露，雖然二手交投回軟，但買家積極於年底前入市，屢錄高價成交，

包括尚悅·嶺1座高層E室，實用面積266方呎，一房間隔，輕微議價4萬元，獲買家以525萬元購入，實呎19737元再創屋苑二手呎價新高。原業主持貨逾3年，賬面獲利91.4萬元或21%。

Grand YOHO兩房高見1053萬

翻查資料，位於上述單位高一層的E室，面積相同，上月中旬以513萬元賣出，實呎19286元，當時已創下屋苑二手新高，惟紀錄不足一個月已被打破，今次低一層賣貴12萬元或2.3%，實呎更逼近2萬元關。

事實上，用家憂遲買更貴，元朗細單

位近期升勢凌厲，如鄰近元朗站的Grand YOHO，其兩房及兩房半單位，上周分別獲買家以破頂價承接。消息指，Grand YOHO的5座高層A室，實用面積535方呎，兩房間隔，成交價達1053.8萬元，創屋苑兩房戶二手造價新高，實呎19697元。同時，該屋苑9座高層B室，實用面積592方呎，上周四反價10萬元，以1110萬元沽出，為屋苑兩房半戶型新高價，實呎18750元。

鄰近的YOHO Town細單位亦破頂，單位為8座中層C室，望泳池景，實用面積461方呎，日前以838萬元成交為屋苑兩房最貴紀錄，實呎18178元。

玖瓏山兩房見血 七年虧損120萬

【大公報訊】二手市場持續造好，惟半新盤卻屢錄蝕讓。沙田九肚玖瓏山有兩房單位以868萬易手，原業主持貨約7年，



▲玖瓏山有兩房單位以868萬元易手。

賬面貶值逾70萬元，連雜費料損失近120萬元。

世紀21奇豐區域經理李仕明表示，玖瓏山月瓏閣3座低層D室，實用面積657方呎，兩房間隔，最近以868萬元賣出，實呎13212元。據了解，原業主2014年12月以約940萬元向發展商購入，持貨約7年單位貶值72萬元或8%，若連同雜項開支，估計實際蝕約120萬元。

譽都賣670萬 明賺實蝕6萬

筲箕灣單幢樓亦有業主蝕讓，地產代理透露，筲箕灣道譽都低層A室一房戶，

實用面積364方呎，成交價670萬元，實呎18407元。據悉，原業主2018年初斥645萬元二手買入上址，持貨近4年賬面僅獲利25萬元，升幅不足4%，扣除雜費料損手逾6萬元。

有居屋業主劈價沽貨。祥益地產區域董事袁思賢表示，屯門居屋美樂花園3座中層A室三房戶，實用面積694方呎，客廳及房間均擁開揚景觀，原業主累減達50萬元，獲首置客以670萬元連地價（自由市場價）購入自住，實呎9654元。翻查資料，屋苑同類單位對上一宗成交追溯至今年8月，造價約689萬元。

嘉里物流租新地屯門物流倉

【大公報訊】新鴻基地產（00016）昨天與嘉里物流（00636）舉行簽約儀式，嘉里物流承租新地屯門工業區一座總樓面約15.8萬方呎的物流倉儲，為期3年，但沒有透露租金。

樓面15.8萬呎 租期三年

新地代理房地產組合資產管理及交易策略部總經理霍利民表示，新地在全港的工業、工商樓宇和物流倉儲總建築面積約450萬方呎，出租率94%，未來會物色更多物業增強倉儲資產。

該物流倉儲鄰近屯赤公路，樓高4層，樓底高達16呎，配備大型載貨升降機及寬闊車場，可24小時自主出入貨。物業配套全面，適合全天候的生意來往，讓上落貨物更有效率。

霍利民以保密協議為由，未有透露租金水平，但指回報吸引，在疫情下物流業租戶有一定需求及承托力，其每方呎回報已

較部分傳統甲級商廈更高。他又表示，相信屯門的物流倉儲空間可為嘉里物流提供優越的工作環境，有助支持其公司未來的物流業務發展。

嘉里物流聯網首席財務主管鄭志偉提到，近年已不斷改為輕資產模式營運，與國際物流公司看齊，因此今次與新地合作是嘉里物流的發展方向之一，形容是強強聯手，「佢哋出地產，我哋出業務」，期望日後有更多合作機會。

鄭志偉強調，很高興能夠延續與新地的合作關係，雙方的合作始於30年前，共同擁有一個貨倉，並由嘉里物流營運。嘉里物流近年傾向國際同業的較輕資產營運模式，而與新地的合作，正是該公司實現較輕資產策略的例證。新地是香港地產界巨頭，旗下物業以質素和優秀管理服務見稱，讓公司可專注業務，為客戶服務。



▲嘉里物流鄭志偉（右）形容，新地合作是強強聯手。左為新地代理霍利民。