

# 香港仔

LION ROCK DAILY



Facebook



P.2 泰越輸港食米  
恐加價三成

P.5 工展會購物節開鑼  
入場掃一蚊貨



f lionrockdaily 香港仔

www.lionrockdaily.com

2023.8.4 | 星期五



## 2房

第2A座1樓B單位

合約所列樓價的  
實用面積呎價\*

# \$ 1 3 4 4 3

### 油塘親海駢II首張價單資料

伙數	132伙
面積	210至718平方呎
戶型	開放式至三房戶
最高折扣	18%(開放式至兩房) 19%(三房戶)
折實價	290萬至1,114.3萬元
折實平均呎價	14,997元

# \$6,000 平 爆

油塘親海駢II昨公布首張價單共132伙。

## THE COAST LINE 親海駢II

### 油塘區屋苑 最新呎價

#### 二手屋苑

海傲灣	1.75萬元
鯉灣天下	1.74萬元
曦臺	1.69萬元
Ocean One	1.65萬元
Peninsula East	1.45萬元

#### 一手屋苑

朗譽(預計2025年入伙)	1.94萬元
蔚藍東岸(預計2023年底入伙)	2.08萬元



# 親海駢II呎價萬五 跌回7年前水平 油塘新盤劈價 市區樓三球有找

面對加息困擾，近月市民入市置業意慾明顯大減，發展商為求去貨，惟有劈價求售。長實旗下樓花期約26個月的油塘親海駢II昨公布首張價單共132伙，折實平均呎價14,997元，不但較同區一手盤成交呎價低25%，亦較正收票中的恒基地產旗下紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH首兩張價單折實平均呎價1.89萬元低20%，為近7年來最平呎價市區新盤，甚至貼近新界區新盤呎價，210平方呎開放式折實290萬元入場，亦是近4年九龍新盤新低價。該盤明起收票並對外開放示範單位，料勢掀搶購潮。

長實集團主席李澤鉅昨於中期業績分析員會議上表示，親海駢II訂價的確吸引，相當於7年前市區樓價，所以被媒體形容為「炸彈」般震撼，相信可以帶動銷售。他解釋指，當市場普遍認為經濟向好和利率偏低時，樓價和地價都傾向上升，但現時市場認為經濟尚待復甦，利息成本偏高，意味價格將近見底。他又認為應在逆周期買地或置業，而現在的時機比三年前穩陣，地價亦已跌至接近政府的成本價，集團未來將續買入合適地皮，但強調會嚴守財務紀律。

### 三房戶免壓測 首三年只供息

長實執行董事趙國雄形容，親海駢II首張價單為「平爆價」，希望幫助到市民上車及換樓，相信大家仍然有置業意慾，希望有自己的居所。作為發展商亦要有社會責任，協助市民安居，令市民有更多住屋選擇。他又預料息口快見頂，下半年本港經濟較上半年好，料全年樓價會平穩發展。

長實營業經理陳詠慈表示，親海駢II首張價單共132伙，涵蓋22伙開放式戶、43伙一房、52伙兩房、15伙三房一套，扣除最高樓價折扣18%(開放式至兩房)或19%(三房)，折實價290萬至1,114.3萬元，折實呎價13,443元至16,407元，平均呎價14,997元。其中，全部開放式戶折實價低於320萬元。

發展商亦為三房戶買家提供免壓測的首三年九成一按定息安排，首三年只供息，以面積718平方呎的2A座9樓A室為例，折實價1,037.043萬元，首三年一按九成貸款額約933.33萬元，首年定息1%，每月供款7,778元。

中原地產亞太區副住宅兼住宅部總裁陳永傑指出，項目首批單位折實入場費僅需290萬元起，為近4年九龍新盤新低，亦較九龍市區新晉二手屋苑有25%折讓，開價極具競爭力，定必凍結九龍及新界區的二手市場，甚至居屋客，勢掀起搶購潮。

他指油塘已由傳統工業區變身成綜合發

展區，親海駢II位處臨海位置，戶型多元，且發展商提供多重又靈活的置業優惠，相信可吸引大批上車客進駐。租金方面，區內新晉屋苑平均呎租約50元，部分開放式單位更高達60元。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，親海駢II呎價較現時同區新盤低近20%，相信會反應熱烈，估計日後呎租可超逾40元，回報率逾3厘，相信投資者比例可高達四成，較一般樓盤為高。



油塘親海駢II地盤位置。

## 新盤銷情放緩 低開料成常態

本港樓市踏入下半年再度遇上加息困擾，新盤積極透過貼市價以至減價、以及代理以回佣誘客谷銷情，然而遇上疫情後首個暑假，港人外遊興趣明顯大過買樓，令近月來新盤銷情都未能起動。面對息口未明朗，新盤供應多的地區，持重貨發展商採取低開一至兩成的貨如輪轉銷售策略，相信會成為新常態。

事實上，今年初樓市受惠復常通關帶動，新盤成交量顯著回升，由1月約500餘宗攀升至3月的逾2,000宗水平；惟疫後經濟復常步伐較預期慢，加上加息周期未完，其後一手成交量放慢，6月及7月各只有約600餘宗水平。若以今年首7個月計算，一手成交量合共錄6,843宗，雖然仍較去年同期5,679宗高出約20%，但以過去十年同期相比則創第二低，宗數較2021年同期9,426宗跌逾27%，比起首度爆發新冠疫情的2020年首7個月7,748宗亦低近12%。



今日天氣 大致多雲 幾陣驟雨 27-33°C 濕度70-95%

爆料專線:(852)6066 8769

每人限取一份

六合彩開獎結果 8月3日(23/086期) 3 14 23 30 33 44 + 21

編輯部: 2873 8233 傳真: 2552 6161 廣告部: 2873 9888 發行中心: 2873 9889 承印: 三友印務有限公司 地址: 香港仔田灣海旁道7號興偉中心2-3樓