

凱柏峰Ⅲ入場費496萬 康城五年最平

首批130伙均呎1.69萬 低同區貨尾15%

新盤劈價成常態。信置（00083）夥嘉華國際（00173）、招商局置業（00978）等合資的日出康城凱柏峰Ⅲ，首推130伙，折實平均呎價16938元，較Ⅱ期首張價單賣平7.8%，折實入場價，為同區5年來首次低於500萬元。稍後收票，月內開賣。

大公報記者 梁穎賢

信和置業執行董事田兆源表示，凱柏峰首推130伙，包括6伙開放式、42伙1房、76伙2房、6伙3房，實用面積283至719方呎，價單售價584.4萬至1474.9萬元，呎價18469至21494元，扣除即供最高15%折扣優惠後，折實售價496.74萬至1253.66萬元，呎價15699至18270元。折實平均呎價16938元，相比去年開價的凱柏峰Ⅱ折讓7.8%，價錢反映市況、位置及景觀。

他又稱，本港人口增長2.1%，日出康城一帶過去兩月租務活躍，錄得約1300宗租務成交，相信可吸納投資者及用家認購。

預告有機會提價

嘉華國際營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，呎價最低的單位為3B座10樓E室，實用面積452方呎，兩房間隔，折實價709.58萬元，折實呎價15699元。他認為，樓盤定價貼二手，具加價空間，息口即將見頂，加上近期新盤大賣，可見現在是推盤時機，亦是置業良機。

招商局置地執行董事兼總經理黃競源稱，一房入場戶為3A座10樓C室，實用面積340方呎，折實價596.87萬元，折實呎價為17555元。按定價計，該批單位市值約11.3億元。

翻查資料，凱柏峰Ⅰ去年6月公布首張價單，涉及128伙，折實平均呎價17888元；凱柏峰Ⅱ緊接7月推出首批138伙，折實平均呎價18378元，相比Ⅰ及Ⅱ期，凱柏峰Ⅲ分別賣平5.6%及

7.8%。凱柏峰3期共提供1880伙。首兩期去年中推出以來累沽617伙，套現近53億元。

據中原地產數據，日出康城樓齡較新二手屋苑，包括MALIBU、LP6、MONTARA、MARINI及SEA TO SKY，目前二手呎價介乎15778至17018元。凱柏峰Ⅱ首批單位，開價貼近甚至平過同區二手。

對上一次入場費低於500萬元的新盤，是2018年8月推售的LP6，當時推出首批487伙，一房單位實用面積307方呎，折實449萬元起，凱柏峰Ⅲ為同區5年來最平入場新盤。

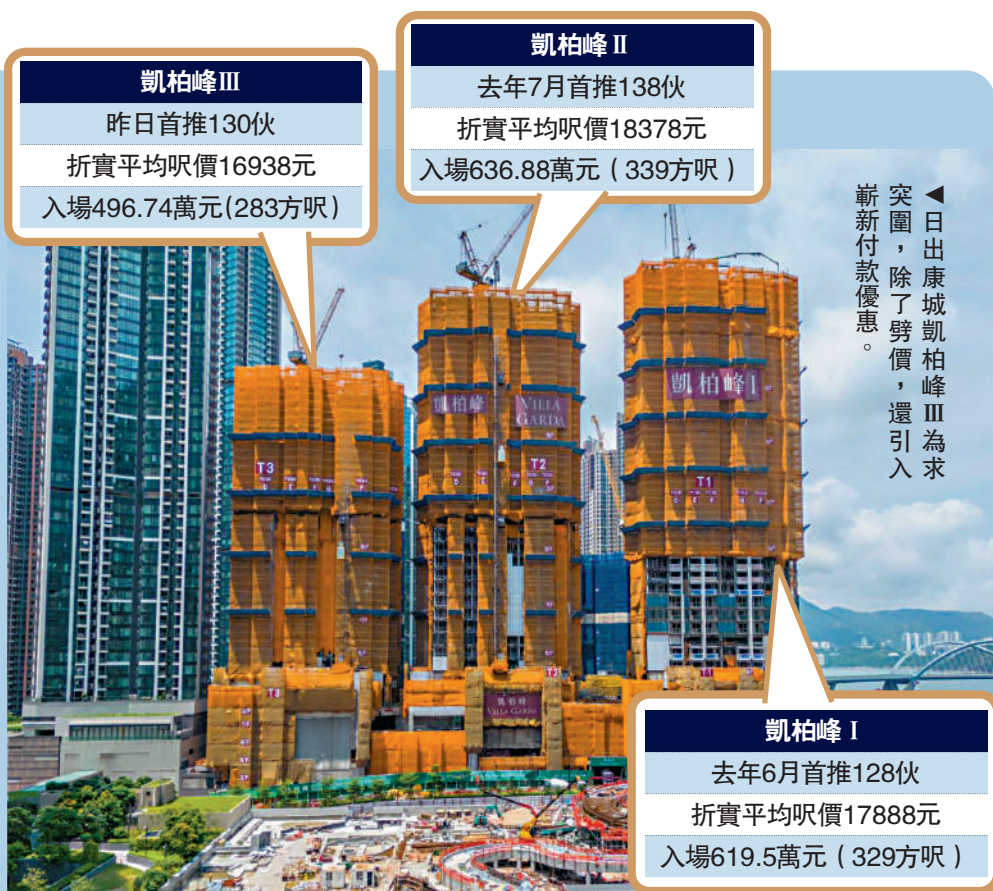
中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，凱柏峰Ⅲ定價比上一期折讓約8%，比同區一手貨尾折讓15%，加上付款計劃可享額外4.5%現金回贈，價錢極具競爭力，料可進一步推進新盤認購熱潮。

項目第Ⅰ期去年開盤，跨灣大橋尚未開通，如今大橋已啟用，前往港島東及九龍東非常方便快速，價錢方面發展商配合市場推出針對性計劃，勢必受用家追捧，相信項目首張價單可順利沽清，預計本月一手成交量達1500宗。

代理料凍結二手購買力

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，是次項目訂價極吸引，訂價折讓8%，較去年推售的Ⅰ期及Ⅱ期開價為低，料進一步凍結二手購買力，吸引長線投資客入市，投資客比例有望達3成，並預期即可售罄首批單位。

凱柏峰Ⅲ小檔案	
地址	康城路1號
座數	1座
單位總數	644伙
戶型	開放式至3房
首張價單伙數	130伙
實用面積	283至719方呎
即供折扣額	15%
建築期折扣額	13%至14%
價單售價	584.4萬至1474.9萬元（即供折實496.74萬至1253.66萬元）
呎價	18469至21494元（即供折實15699至18270元）
平均呎價	19927元（即供折實16938元）
預計關鍵日期	2025年首季



設額外現金回贈吸客 總折扣為樓價18%

【大公報訊】大市氛圍低迷，信置（00083）等牽頭的日出康城凱柏峰Ⅲ為求突圍，除了劈價，還引入嶄新付款優惠，額外提供樓價4.5%現金回贈，罕見建築期平過即供價。

據價單顯示，凱柏峰Ⅲ提供3種付款方法，總折扣額介乎13%至15%。其中「120天付款計劃」享最高15%折扣，其餘兩個專為「專才」而設的付款

方法，包括「200天人才付款計劃」及「建築期人才付款計劃」，分別享14%及13%折扣優惠。

即供付款計劃折扣額雖最多，但買家選用上述兩個「人才」付款方法，卻可額外享「置業利息補貼現金回贈」，相當於樓價4.5%。連同現金回贈計算，買家可獲得近18%折扣。有關置業利息補貼現金回贈，將直接用於支付

部分成交金額餘款。

以首批最平3A座10樓E室為例，實用面積283方呎，價單售價584.4萬元，若選用200天人才計劃，先扣除14%優惠，折實價502.6萬元，再計及4.5%現金回贈（22.6萬元），實際售價低至480萬元。

至於如何符合「人才」條件，價單並未有詳述。

親海馱Ⅰ標準戶219伙周日盡推

【大公報訊】面對日出康城新盤減價截擊，長實（01113）油塘親海馱Ⅰ餘下119伙標準戶全數加推，全盤219伙標準戶周日「晒冷」，折實平均呎價15939元。

長實執行董事趙國雄對項目銷情充滿信心，無懼挑戰，認為市區盤更勝郊區盤，並相信下半年海量新盤殺入市場，故「賣得快，好世界」。旗下黃竹坑站港島南岸第3期項目，計劃年底前推出，暫時仍待批預售樓花同意紙。

長實營業部首席經理郭子威表示，親海馱Ⅰ昨日加推第3張價單，同步上載銷售安排，鐵定周五（18日）下午6時截票，周日發售當日即場抽籤，並分兩組

揀樓，親海馱Ⅱ向隅客將撥入優先的V組時段，每客最多可購兩伙。他稱，親海馱Ⅰ入票者，逾九成為Ⅱ期的向隅客，意味V組的準買家多達逾九成。

折實平均呎價15939元

長實營業經理陳詠慈稱，Ⅰ期尚餘的119伙標準戶昨日盡推，包括69伙一房、8伙兩房及42伙三房戶，實用面積470至1678方呎，折實380.7萬至1342.4萬元，折實呎價13945至18239元，折實平均呎價16319元。

鎖定周日發售的219伙標準戶，包含110伙一房、44伙兩房及65伙三房戶，實用面積273至736方呎，折實平均呎價

約15939元，折實365.3萬至1342.4萬元，折實呎價13381至18239元。按定價計，整批單位市值逾19億元。



▲趙國雄（中）稱，親海馱Ⅰ標準戶周日大晒冷，無懼被截擊。旁為郭子威（左）及陳詠慈。

新地元朗盤天池屋4333萬沽

【大公報訊】一手新盤特色單位有價有市。市場消息，新地（00016）旗下元朗Grand YOHO售出一伙特色戶，單位為8座50樓F室頂層複式天池屋，實用面積1805方呎，5房3套房連儲物室間隔，天台附設私人泳池，成交價4333萬元，呎價24006元。

買家為區內用家，鍾情新地品牌，認為Grand YOHO位置方便，設施配套完善，加上看好北部都會區

前景，見元朗站頂特色戶供應罕有，故決定購入。

華懋旗下薄扶林碧麗軒剛售出一伙複式單位，實用面積1547方呎，3房1套間隔，位於地下及1樓，連133方呎花園，成交價4680萬元。據了解，客人鍾情該區傳統矜貴地段，環境清幽，以低密度住宅為主，加上區內鮮有全新供應，因此決心購入上述單位。碧麗軒由5座獨立洋房及16戶複式戶組成，共提供21伙大宅。

專才帶動租賃 西半山豪宅6.1萬承租

【大公報訊】特區政府積極搶人才，帶動本港租賃回暖，其中西半山羅便臣道80號一個3房單位，獲內地專才以6.1萬元連車位承租；另沙田九肚玫瑰山亦錄年輕專才租樓個案。本月市場錄續大額租賃成交。中原地產高級資深分區營業經理黃雪飛表示，專才計劃帶動住屋需求，分行剛促成羅便臣道80號2座高層B室租賃成交，單位實用面積1032方呎，採3房套間隔，放盤約4個月，剛以6.1萬元連1個車位租出，實用呎租59.1元。據了解，租客為內地專才，於中環上班，見上址享維港煙花海景，加上租金合理，所以拍板承租。

業主於2011年以2448萬元買入單位，租金回報近3厘。

中原地產副分區營業經理徐家倫表示，玫瑰山天璣閣中層D室2房戶，實用面積654方呎，以2.15萬元租出，實用呎租32.9元。徐表示，新租客為年輕專才，業主於2014年以876萬元購入單位，租金回報約2.9厘。

中原地產高級資深區域營業經理黃燕源表示，薄扶林貝沙灣本月暫錄8宗租賃，2期南岸7座中低層A室，實用面積1201方呎，採3房套間隔，享海景，以5.5萬元連車位租出，實用呎租46元。業主於2010年以1930萬元買入物業，租金回報3.4厘。

二手虧蝕成交佔15.6% 半年最高

【大公報訊】二手市場交投淡靜，發展商陸續劈價推盤，令二手業主更被動，拖累二手私樓轉手獲利比率持續向下，平均賺幅處於低位徘徊。利嘉閣綜合土地註冊處資料，上月已知上手購入價的1196宗二手私樓買賣登記中，賬面獲利個案共992宗，佔比82.9%，較前月的83.6%，跌0.7個百分點，連跌兩個月，為近6個月低位。賬面錄得虧損的有187宗，佔比15.6%，為近半年新高。

按物業區域劃分，新界區表現較理想，獲利比率84.8%；港島區82.1%；九龍區只得80.1%，按月急挫4.9個百分點。按物業轉售價格分析，樓價介乎

1001萬至1200萬元的中高價私樓，上月獲利比率較理想，錄得88.4%，涉及84宗個案；801萬至1000萬元的私樓，獲利比率88.3%。

轉手獲利率本月或見低位

上月私樓轉售獲利個案的平均賬面賺幅約50.6%，連跌3個月後反彈，按月升2.6個百分點。賬面獲利1倍或以上的轉手個案，佔二手買賣比例39.2%，按月升2.7個百分點，共錄469宗；賬面錄得虧損的有187宗，佔比15.6%，為近半年新高，按月微增0.4個百分點。上月10個獲利登記最多的屋苑，

有6個屋苑的成交均百分百獲利離場，包括觀塘麗澤城及鯉魚涌太古城，各錄14宗及10宗個案。獲利比率最低的是荔枝角美孚新邨，僅69%，其次是將軍澳日出康城，約88%。該10個屋苑的每宗平均賺幅介乎約33.7%至1.25倍不等，將軍澳維景灣畔的賺幅最大，達1.25倍。日出康城的賺幅最少，只約33.7%。

該行認為，近月樓市逐步回落，交投疏落，準買家入市態度審慎，發展商開始減價賣樓招徠，對二手市場帶來壓力，預料本月的二手私樓轉手獲利比率，或再下試今年初近82%的超低水平，損手比例亦料重上17%。

高俊苑兩房未補價266萬易手 逾9年最低



▲油塘高俊苑綠表造價創逾9年新低。

【大公報訊】油塘新盤親海馱本月初低價開賣，令東九龍二手掀劈價潮，油塘居屋高俊苑有2房單位劈穿300萬元，以266萬元未補價易手，為苑屋逾9年新低價；牛池灣私樓海港花園亦受波及，有業主賬面蝕近百萬沽樓離場。

據房委會資料，8月上半月全港暫錄23宗未補地價資助房成交，較7月同期15宗增加8宗，升幅約53%，個別屋苑造價明顯回軟，其中油塘高俊苑一個低層單位，僅以266萬元未補地價賣出，為該屋

苑2014年4月以來新低價。

康誠物業分行經理連智偉透露，上述成交是高俊苑E座中低層6室，實用面積426方呎，享山景，裝修陳舊，業主今年6月以300萬元透過綠表市場放盤，因沽貨意欲大，上月減價至280萬元，本月初再劈至266萬元成交，實用呎價6244元。據了解，同樣面積的A座中層單位，去年初綠表造價365萬元，今次成交價便宜99萬元，幅度逾27%，折讓甚大，不排除與市況調整，以及同區新盤低開有關。