

凱柏峰III沽逾半套近6億 親海馭28伙複式戶搶清 一手日賣119伙 本月料成交1500宗增倍

凱柏峰III



▲凱柏峰III準買家在臨時等候區報到。

主要新盤昨日銷情

新盤	售出伙數	發展商
日出康城凱柏峰III	74	信置彩嘉華、招商局置地
油塘親海馭II	32	長實
鯽魚涌THE HOLBORN	3	恒地
將軍澳海茵莊園	2	九建
藍田KOKO MARE	2	會地
旺角利奧坊·曦岸	1	恒地
粉嶺ONE INNOVALE Cabanna	1	恒地
西南九龍維港匯I	1	會地、信置牽頭
啟德HENLEY PARK	1	恒地
大角咀瓏璽	1	新地
南昌站匯璽III	1	新地

總數：119伙

親海馭II



▲親海馭II繼續迫爆售樓處。

兩個焦點新盤昨日對壘，銷情平分秋色。信置(00083)夥嘉華國際(00173)及招商局置地(00978)合資的日出康城凱柏峰III，昨日首輪銷售推出138伙，截至下午二時，逾三句鐘沽出74伙，佔53%，吸金5.9億元；另長實(01113)油塘親海馭II昨推出35伙，其中28伙兩房複式戶全數沽清。計及其他貨尾，主要新盤昨日共賣119伙，市場估計全月埋單可達1300宗至1500宗，創4個月新高，以及按月升一倍。

大公報記者 梁穎賢(文、圖)

買家心聲



外籍教師

配套齊全 價錢相宜

相信是信置鐵粉、任職教師的外籍買家 Ravi Lal表示，與太太斥資約970萬元購入一伙兩房自住，實用面積約572方呎，本身居住同屬信置出品的馬鞍山屋苑，一直鍾情信置品牌，比較過同類型樓盤後，最後仍然傾信置，對凱柏峰III質素較具信心，加上配套設施包羅萬有，價錢相宜，於是入市。對於後市走勢，Ravi Lal坦言有些小憂慮，但有住屋需要亦無謂考慮太多。

自住不怕樓市升跌



換樓客陳小姐

今次支付首期，協助兒子買入一個1房單位，作新婚之用。我已退休，以後要兒子自己供樓，這也可提示他要努力工作，有所承擔。其實特區政府應該要減辣，並在稅務方面減輕年輕人的負擔。

凱柏峰III昨日首輪推售138伙，賣前收逾2300票，超額認購逾16倍，17人爭一伙。發展商安排於尖沙咀中心揀樓，並於帝國中心包下一間酒樓作臨時等候區，早上9時半左右，準買家魚貫報到，現場一度現人龍，臨時等候區於半小時已遭迫爆，目測準買家不少為年輕人士及一家大細的家庭客。

親海馭I連撻4伙 涉4505萬

信和置業執行董事田兆源表示，



▲田兆源(中)稱，凱柏峰III昨沽74伙，吸金5.9億元。旁為嘉華國際營業及市場策劃總監(香港地產)溫偉明(右)及招商局置地執行董事兼總經理黃競源。

凱柏峰III昨早展開首輪銷售，暫沽74伙，套現5.9億元。買家大部分為年輕家庭客及專才，當中亦有外籍人士，大部分為用家及換入更優質單位的換樓客。買家鍾情項目位於港鐵康城站及商場上蓋，加上將軍澳跨灣連接路已通車，區內交通更完善。此外，不少買家亦十分欣賞項目的意式別墅會所。

親海馭系列低價出擊得手，不足一周售逾830個單位，套現逾53億元。發展商打鐵趁熱，親海馭II壓軸35個



▲郭子威(左)稱，親海馭II的28伙複式戶全數搶購一空。旁為長實營業經理陳詠慈(中)及執行董事趙國雄。

單位昨日晒冷，包括28伙「雙親雙愛」複式特色戶、4伙連天台特色戶，以及3伙早前遭搶訂的單位。雖然今次銷售規模不及首兩輪，但現場所見，大量準買家再度迫爆售樓處所在的紅磡置富都會，熱鬧程度不遜首度開賣。

長實營業部首席經理郭子威表示，親海馭II逾百組客戶出席，折實798萬元起的28伙複式戶於1個小時全數獲認購登記。至於親海馭I，今日將以先到先得形式發售終極9伙臨海分層連天台特色戶，包括4伙1房戶，2伙2房戶及3伙3房1車連儲物房，實用面積273至736方呎。

親海馭I今日壓軸推9伙前夕，錄得4伙連撻。據該盤成交紀錄冊顯示，上週日開售沽出的209伙中，其中4伙交易告吹，共涉樓價4504.9萬元，該批單位每戶原本成交價介乎767.9萬至1305萬元。其中1座11樓D單位，實用面積466方呎，兩房間隔，昨日以777.2萬元重新售出，呎價16678元。

瓏璽特色戶呎售4.8萬新高 市場消息，親海馭II昨日共沽出

32伙。此外，據一手銷售資訊網資料，新地(00016)旗下大角咀瓏璽售出全盤最後一伙特色戶，單位為6A座41及42樓複式A單位，實用面積2584方呎，售價1.239億元，呎價47984元創項目新高，全盤650伙沽清。計及恒地(00012)旗下鯽魚涌THE HOLBORN、會地藍田KOKO MARE等，主要新盤昨日共賣近120伙。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月迄今，一手成交宗數逾1000宗，較上月全月已增加六成，昨日多盤開售，發展商相繼推出優惠吸客，最終受惠為消費者，料本月一手成交可達1300宗，創4個月新高。壞消息已出盡，相信最壞時間已過去，市場靜待好消息，如施政報告會否減辣。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，近期多個新盤接連平價出擊，刺激大批購買力湧現，可望帶動本月一手成交宗數達約1500宗水平，按月升超過1倍；二手方面，由於新盤平賣，一手搶客，本月二手交投料約2600至2700宗，樓價繼續受壓。

太古城兩房戶 跌穿900萬

跌勢持續 藍籌屋苑身價淡市持續下滑。號稱樓市寒暑表的鯽魚涌太古城，兩房戶最新跌穿9球，惟長情業主持貨27年，大賺逾5球或升值近1.7倍。

美聯物業分行市務經理(銷售)陳昌裕表示，該行促成太古城為興安閣中層C室，實用面積606方呎，兩房間隔，獲外區客睇中價錢吸引，遂以850萬元接貨，呎價14026元。原業主1996年2月以約318萬元購入，持貨27年賬面獲利約532萬元，物業升值約167%。

第一城2房戶持8年僅賺30萬

世紀21奇豐物業第一城二分行區域經理吳元利表示，沙田第一城39座高層D室，實用面積304方呎，2房1廳望園景，成交價438萬元，呎價14408元。據了解，原業主於2015年6月以408萬元購入，持貨8年賬面獲利30萬元離場，期內樓價僅升值7%。

王石：地產業向下調整未完 多向港企學習

【大公報訊】內房市場近期成為焦點。萬科集團創始人兼董事會名譽主席王石近日表示，房地產行業向下調整的周期尚未完成，還得往下看，「驚雷滾滾還會繼續。」他指出，房地產市場高速增長賺錢的時代已經過去，行業將不可避免地迎來調整，未來應積極進行調整，並借鑒香港地產商的經驗以迎接挑戰。

王石提到兩組數據。其一，在改革開放時，中國城市人均居住面積為5平方米，現在則大增8倍至40平方米，基本解決居住問題，但包括房地產在內的各行業，當需求達到頂峰後便會開始下滑。

港企負債管理經驗足

其二，中國房地產市場中的商品房佔比達到80%，在全世界都屬絕無僅有，將來的市場結構會改變。「顯然現在大大小小的開發商會進行新的調整、洗牌，叫驚雷滾滾還是叫烏雲密布，怎麼形容都不為過。行業還會存在，但是企業的調整會非常非常大。」王石說。



▲數據顯示，中國房地產市場中的商品房佔比達到80%。中新社

談及內房市場前景，王石指出，房地產不論是對於中國還是全世界而言都屬支柱產業，其地位不會改變，相信會重新好起來，「企業起起落落是很正常的。」

至於房企未來發展方向，王石認為，香港地產商在多個行業周期中積累大量經驗，特別是資產負債管理及戰略調整等方面，未來內房企業可以多向這些友商學習。他指出，目前內房問題在於房企的高槓桿、高負債、



▲萬科集團創始人王石表示，內地房地產未來應借鑒香港地產商的經驗以迎接挑戰。網絡圖片

高周轉，而不管是新鴻基、瑞安還是恒隆，負債都維持在較低水平，香港開發商高速周轉的時代已經過去，為了做好房地產項目會開發得非常慢，物業發展一步一個腳印，水平非常高。

內地企業國際化發展方面，王石建議，香港是東西方文化交流的窗口，積累了許多成功做法，應多借助其經驗和能力，稱現在學習香港並不遲。

內房限價政策現鬆動

財經分析 李靈修

內地樓市限價政策出現鬆動。近日傳出消息「珠海房企五折賣房」，引發市場轟動。隨後珠海市住建局出面澄清，稱所謂的「五折賣房」不屬實，因為網備案價是兩年前的價格。

據悉，該商品住房項目於2020年取得預售證，最初備案價在每平方米2.4萬元(人民幣，下同)至2.8萬元左右。但受購房意願低迷的影響，項目備案價做出下調，均價在每平方米1.7萬元至1.9萬元左右。又鑒於珠海市政府在去年4月調整了房價備案規則方案，實際銷售價格由此前的不得低於備案價的90%調整為85%。若按照最低折扣85折計算，該項目實際售價可能已不足1.5萬元，也就相當於最初備案價的五折水平。

雖然「五折賣房」的描述並不準確，但不可否認地方政府刺激樓市銷售的意圖明顯。原有的限價政策並不利於房地產市場回暖，遑論開發商進行自救行動。讓價格調節機制發揮作用，可以加速市場出清，促進房地產復甦。

內地「五折賣房」很容易讓人聯想到眼下的香港樓市。自親海馭II打出「平爆價」，帶動一二手樓市價格下

調，成交活躍度顯著上升。這就是因為標誌性降價事件的出現，打破了「賣方不肯降價，買方持續觀望」的平衡點。

我們再來看看內地樓市，居民購房情緒降至階段性新低，導致全國地產銷售快速收縮，新房市場來訪、認購均大幅下行。7月份30大中城市商品房日均成交面積環比下滑17.0%，同比下滑27.9%，創2018年來同期最低紀錄。

在此背景下，開發商降價促銷傾向強烈，多地政府也都相繼放鬆限購限貸政策。就在上周五(25日)，浙江嘉興市住建局發布21條新政，其中明確指出，支持居民家庭的剛性和改善性合理住房需求，取消行政限制性措施。即自措施發布之日起，支持所有居民家庭的合理購房需求，不再限制購房套數；所有商品住房(含原限售房屋)不再限制轉讓。

可以預見，隨着價格限制政策的鬆動，部分城市將迎來一輪地產降價潮。但須注意的是，一線城市不大可能全面取消限購限貸，更有可能率先落地的利好政策應該是「認房不認貸」。如若北上廣深樓市限制政策的放鬆程度超出預期，那麼，一線城市核心區房價不排除繼續上漲的可能。