

# 新盤半年成交額破千億 達去年九成

## 受制息口及高庫存 發展商料續低價清貨

**撤**辣效應一石激起千重浪，原本氣氛低迷的新盤市場絕地反擊。造就上半年一手（截至本月11日）成交逾8200宗，吸金額突破1000億元，佔去年全年分別逾80%及逾90%，料上半年埋單可達9000宗及吸金1100億元，成交金額提早半年達到去年全年目標。

新盤表現雖然一片繁榮，惟有代理轉趨悲觀及睇淡後市，認為撤辣藥力漸散，加上受制外圍動盪及庫存量龐大，樓價難以反彈甚至趨惡化，全年樓價恐跌最多10%。

大公報記者 梁穎賢

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，美國聯儲局公布最新議息結果，息率一如市場預期維持不變，即已連續7次維持息率不變，惟暗示今年內只會減息0.25厘，較先前預計為少。事實上，本港息率已有一段時間處於一個較高水平，但本港樓市於撤辣後表現向好，尤其發展商持續以低價開盤的銷售策略，有助減輕新買家的供樓負擔，一手市場吸金相當強勁。

該行綜合一手住宅物業銷售網統計，一手市場不足半年已吸金達1005億元，較去年上半年約684億元按年大幅高出約47%，並創近3年新高，並追貼去年全年約1100億元逾90%。相信即使美國減息步伐較預期慢，但發展商仍會以低價作招徠，相信下半年一手續成市場焦點。

### 貨尾及樓花供應逾4.9萬伙

布少明又指，由於短期私人住宅供應仍然偏高，除了2.11萬伙累積貨尾外，已獲批但尚未發售的私宅項目亦超過1.63萬個單位，連同待批預售樓花同意書的私宅亦有1.18萬伙，即貨尾及樓花項目合共超過4.9萬個單位。因此相信發展商仍會持續採取低價銷售策略，料下半年樓市焦點仍會集中一手市場。

香港置業行政總裁馬泰陽表示，該行綜合一

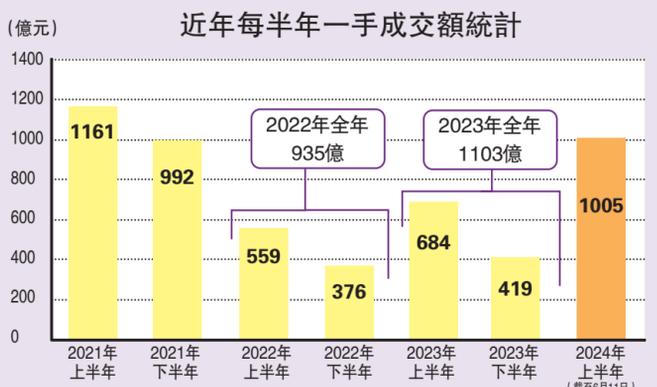
手住宅物業銷售資訊網資料顯示，上半年一手共錄得8228宗成交，較去年下半年的4304宗增加超過90%；預料整個上半年新盤成交超越9000宗，創5年新高。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，自撤辣後樓市一度重回火熱，3月至今發展商售出單位涉及的總成交樓面多達382萬方呎，規模更差不多半個鯉魚涌太古城（太古城總樓面近900萬方呎），涉資864.8億元，是去年全年510.7萬方呎的75%，與撤辣前3個月比較，增加約2.5倍。惟近期樓市降溫，發展商去貨量有所放緩，致新盤成交樓面上月回落近4成。

### 全年樓價最多或跌10%

利嘉閣地產總裁廖偉強則睇淡今年樓市，認為首季樓市因撤辣量價齊升，惟只是曇花一現，單靠撤辣刺激樓市持續上揚的動力不足，同時受制於外圍局勢及息口變化等，加上目前新盤庫存量或需1至2年方能消化，樓價難以反彈，料上半年樓價跌約5%，下半年跌勢持續甚至進一步惡化，全年恐下滑8%至10%。廖偉強呼籲發展商盡快減價清貨，再平價入地皮。不過，長遠樓市在內地經濟復甦刺激下，可轉趨平穩發展。

▲BLUE COAST食正撤辣效應，為今年首個單一新盤吸金破百億。



## NOVO LAND兩日6000人睇樓 最快周末加推

【大公報訊】新盤平價推出成市場焦點。新地（00016）屯門NOVO LAND第3B期參觀反應熱烈，示範單位開放兩日錄得6000參觀人次，料最快周末加推。

新地代理總經理陳漢麟表示，項目示範單位前日正式對外開放，首日已錄約3000人次參觀，計及昨日兩日料錄得6000人次。該盤今日開始收票，會視乎接受購樓意向登記情況決定加推應市，由於市場對1房及3房戶查詢最為熾熱，考慮主力加推該類戶型，最快周末落實詳情。

陳漢麟強調，加拿大及歐洲等地開始減息，相信減息周期已開始，對樓市前景有信心。

永東集團（國際）有限公司董事長

連忠輝表示，永東進駐NOVO LAND商場部分的NOVO Walk，為該區市民提供跨境直通巴士往返深圳灣口岸，車程僅約15分鐘。該公司更可按個別客戶需求，安排內地及本港兩地跨境豪華商務轎車服務，方便穿梭內地各大城市。

此外，華懋夥港鐵（00066）合作發展的何文田站上蓋瑜一·天海加推最後50伙。華懋集團銷售總監封海倫表示，全盤最後50伙1房單位將會壓軸登場，位於第1B座B及C室，實用面積由311方呎至338方呎，扣除最高16%折扣後，折實725.34萬至848.82萬元，折實呎價21782至25113元。瑜一系列已累售約458伙，套現逾79億元。



▲陳漢麟（左）及連忠輝指出，永東為NOVO LAND一帶居民提供直通巴士往返深圳灣口岸，車程僅15分鐘。

## 恒大前總裁8200萬沽柏傲山 5年蝕47%

【大公報訊】數年前高溢價發售的豪宅新盤頻錄大額蝕讓，北角半山柏傲山一個頂層複式維港海景大單位，新近以8200萬元賣出，樓價5年蒸發近一半，原業主為恒大（03333）前副主席兼行政總裁夏海鈞，賬面蝕蝕7400萬元，打破鯉魚涌Mount Parker Residences賬面蝕近6000萬元的紀錄，成為樓市全面撤辣後最大額蝕讓個案。

中原地產資深區域營業董事林龍南表示，上述成交是柏傲山6座頂層複式連天台戶，實用面積2834方呎，連約1159呎天台及654呎空中花園，享維港海景，早前以1.6億元放售，現時撈價49%以8200萬元連3個車位沽出，實呎28934元。資料顯示，原業主為恒大前副主席兼行政總裁夏海鈞，於2019年以1.56億元一手購入，當年獲發展商提供樓價4.25%的印花稅優惠，現轉售賬面蝕7400萬元，蝕幅47%，為該屋苑入伙8年半以來最大額及最大蝕讓，亦屬撤辣後最大宗蝕讓成交。據悉，新買家以張益麟登記，與興迅集團創辦人名字相同，料為同一人。

有業主持貨僅逾1年已損手離場，利嘉閣首席分區董事譚健偉表示，荃灣映日灣2座高層C室，實用面積219方呎，以405萬元成交，實呎18493元。據悉，原業主於2023年1月以410萬元入市，持貨不足一年半，賬蝕5萬元。同屋苑1座低層G室2房戶，以743萬元易手，實呎16810元，原業主5年賬蝕23.6萬元。

### 全·城滙持貨4年賬蝕102萬

美聯物業高級分區營業經理何振榮表示，荃灣西全·城滙6座低層D室，實用面積522方呎，成交價778萬元，實呎14904元；原業主2020年10月以880萬元購入，約4年賬蝕102萬或11.6%。

新樓頻錄損手，長沙灣THE CAMPTON高層H室，實用面積515方呎，消息指以860萬元易手，原業主2020年6月以946.7萬元一手購入，賬蝕86.7萬元。香港置業首席分區董事劉浩勤透露，日出康城Malibu第3B座低層C室，實用面積541方呎，售750萬元，實呎13863元，原業主2021年11月以980萬元入市，單位逾3年貶值230萬或23.5%。

▲北角柏傲山一個頂層複式單位以8200萬元賣出，樓價5年蒸發近半。

## 「白居二」零議價308萬購黃大仙下邨

【大公報訊】二手撈價潮持續，但資助房受惠於「白居二」及公屋富戶入市，市況逆市造好，黃大仙下邨有優質單位更吸引三組客爭購，最終「零議價」賣出。

富誠地產高級物業顧問冼俊彥表示，上述單位為6座龍榮樓低層1室，單位實用面積496方呎，現為2房間隔，業主上月推出放售，第二市場開價308萬元，其後出現三組準買家洽購，最終獲「白居二」買家零議價購入，以308萬元未補價購入，實用呎價6210元。據了解，原業主早於2003年2月以30萬元購入，持有單位達21年，是次轉手賬面獲利278萬元，其間升值約9.2倍。

世紀21家天下分行經理黎振傑表示，近月居屋第二市場交投持續暢旺，旺角富榮花園成搶手貨，其中15座低層B室3房戶，實用面積592方呎，以

492.8萬元未補地價易手，實用呎價8324元。據了解，原業主於1998年2月以184萬元未補價購入上址，持貨26年，賬面獲利308.8萬元，單位期內升值1.68倍。



▲三組客爭購黃大仙下邨2房戶，最終「零議價」賣出。

國際綜藝合家歡 5/7 International Arts Carnival 11/8

北京演艺集团 BEIJING PERFORMANCE & ARTS GROUP

中國雜技團 CHINA NATIONAL ACROBATIC TROUPE

開幕節目

# 中國雜技團

## China National Acrobatic Troupe

### 青春ING

#### ME AND MY YOUTH

燃燒吧！全能熱血雜技超人

5 - 7/7 香港文化中心 \$220 - 480 門票現於城市售票網發售

兩尊摩納哥蒙地卡羅國際雜技比賽最高榮譽金小丑獎

第十五屆匈牙利布達佩斯國際馬戲節金獎及評委會大獎

第三屆西班牙菲格羅斯雜技比賽金獎

立即購票 Buy Now

www.hkiac.gov.hk

康樂及文化事務署 Leisure and Cultural Services Department

CSO Entertainment CHANNEL 康文藝電視

LOI academy 入門教室

vis-a-vis 互動

文中化華節 CHINESE CULTURAL FESTIVAL