

可售單位仍逾2萬 發展商減慢申請

上半年新批預售僅3507伙 11年新低

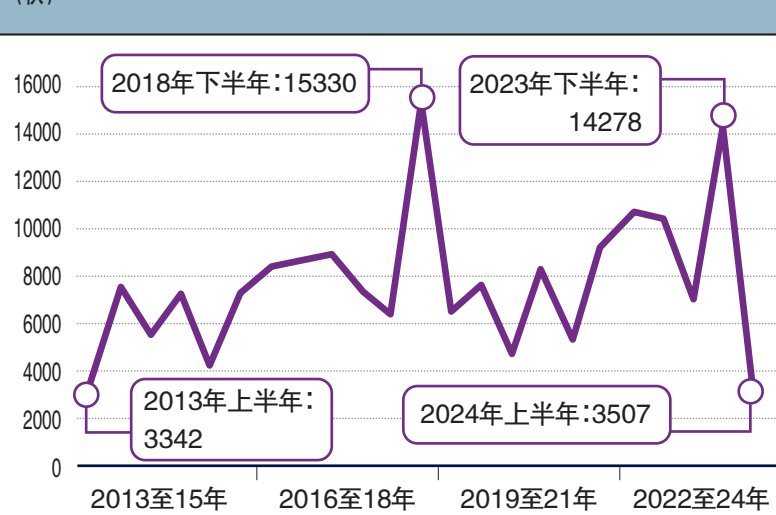
本港樓市沉疴不起，市場需求不振，發展商累積可售的單位常在2萬個單位以上，因此，不單已減慢申請預售及起樓速度，同時更減慢獲批的單位數量，以降低銷售壓力。地政總署上月未有批出任何住宅樓花預售同意書，此是自2022年2月份後逾兩年再現此情況；而今年上半年獲批預售的私人及資助房屋住宅樓花單位共只得3507個，是11年來的半年度新低，較去年下半年大跌逾75.4%。

大公報記者 樓向陽



地政總署上月未有批出任何住宅樓花預售同意書。

半年計獲批樓花預售單位數目



現時樓市與數年前的興盛期難以比擬，發展商賣樓速度也大不如前，現推售的樓盤，大部分是早於逾半年前已獲批，甚至已是現樓單位；至於今年上半年獲批的6個私人及資助房屋樓盤，共涉逾3500個單位，至今全部仍未公布開售價錢。其中由中信泰富發展的渣甸山峻峯，雖然由5月開始以招標方式出售78個單位，仍從未售出一個。至於旭日國際發展的屯門黃金海灣，最快也在下周才公布第1期意嵐首批單位的售價，估計本月下旬才正式開售。

供應足裕 新盤料續低價促銷

特區政府在今年初全面撤辣，為樓市帶來了短暫的興奮，發展商近兩個月的賣樓速度已急速放緩，上月一手市場只賣出不足700個單位，按月跌逾半。且在仍有逾2萬個貨尾單位未售下，實難令他們有衝勁爭取更多獲批預售單位。除上月零批預售外，今年上半年所批的3500多個單位，遠少於去年下半年的近1.43萬個，乃自2013年上半年3342個後的半年度新低。若今年上半年扣去房協獲批粉嶺百和路項目的696個資助房屋單位，獲批預售的私人住宅單位更只

2811個，創自2007年上半年1024個後的17年半年度新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，據該行統計，目前已批出預售樓花同意書但尚未發售的私人住宅合共1.56萬伙，加上目前貨尾盤有超過2.19萬個貨尾單位，即未計及待批預售單位已合共達3.75萬伙。短期內供應不少，市場實難以即時悉數消化，相信發展商推盤仍會低價開售吸引市場焦點。

上月兩盤申預售 共涉766伙

此外，地政總署上月共收到兩個樓盤的新預售樓花申請，分別是由建源地產夥市建局發展的大角咀埃華街3號市區重建項目，涉122個單位，以及由房協發展的粉嶺馬會道資助房屋項目，涉644個單位。兩項目只有766個單位，按月雖增近兩倍，但若只計私人單位，則按月反跌約53%。

另新地(00016)正在申請預售多時的啟德天璽，海第2期，上月突然一拆為二，分為第2A及2B期，單位數目則維持183個，然取消天璽，海此名稱。而截至上月底止該署正審批的住宅樓花預售書共30份，共涉13578個單位。

柏蔚森推租金保證吸投資者 擬日內加推

【大公報訊】新世界(00017)夥遠展(00035)的啟德跑道區柏蔚森1前日公布首張價單後，頓成市場焦點，示範單位昨日(5日)優先開放予代理及指定人士參觀。遠展地產總裁方文昌稱，該盤自公布價單後反應熱烈，不排除日內加推。

新世界營業及市務(特別項目)總經理何家欣表示，該盤引入為買家提供成交價共7%的兩年租金回報保證，收樓後即時起租，買家只須負責繳付差餉、地租及管理費。初步查詢者眾，可見受市場關注。

中原地產九龍董事劉瑛琳表示，踏入暑假租賃旺季，啟德於6月份錄得今年新高的租賃成交量，達194宗，六成租客為專業人士、

醫護及公務員，料本月租賃成交可進一步突破250宗。啟德屬九龍區內樓齡最新的區域，租金相當穩健，現時區內普遍呎租達50元，部分優質戶呎租更高見60至70元，回報普遍逾3厘。相信相關

的租金保證計劃可吸引長線投資者入市，料佔25%。

雨後今年3度加價 周一生效

此外，星地產旗下朗屏雨後再度更新價單，所有25樓「鳳凰樓層」的開放式至2房單位統一加價1%，屬本年第3度加價，新價單下周一生效。

星地產銷售及市場推廣董事總經理李平山指，項目面向后海灣景觀的1房與3房單位只有最後9間，隨着樓市見底及租金顯著上揚，餘貨有微調空間。是次加價的單位集中於25樓「鳳凰樓層」，擁有開揚景致。

雨後今年共售104個單位，全盤累售279伙，套現近17億元。



▲何家欣(右三)及方文昌(左二)指，柏蔚森1初步反應熱烈，擬日內加推。

一手搶客 二手樓價連跌三周

【大公報訊】美國一再推遲減息、本港銀行收緊按揭審批，加上新盤低價促銷，中原城市領先指數CCL連跌三周，最新報141.81點，按周跌0.69%，上半年累跌3.67%，創逾7年半新低，對比2021年8月191.34點歷史高位回落25.89%。

本周指數主要反映6月24日至6月30日時市況，即屯門NOVO LAND第3B期公布首張價單當周，受到新盤低價促銷影響，攤薄二手購買力，屯門等二手上車屋苑首當其衝，新界西指數更按周急挫1.79%，跌至逾7年新低。

豪宅跌幅最大 半年滯5.71%

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，撇除利好因素已被消化，CCL連跌3周共1.88%，比撤辣前低位再跌0.85%。反之，在多個利淡因素影響

下，樓市觀望氣氛濃厚，二手樓價走勢向下，但下跌幅度緩慢，料CCL再跌1.81點便到連短期目標140點水平。

總結上半年，CCL八大指數齊跌，反映豪宅市道的大型單位跌幅最大，對比去年底回落5.71%；中小型單位在上車客支撐下，上半年僅跌3.23%。分區方面，新界兩區樓價跌幅較大，新界東上半年跌5.28%，新界西則跌5.14%，兩項指數均創逾7年新低。市區方面，港島指數上半年回落3.6%，雖然跌幅相對溫和，惟指數已創近8年新低。至於九龍二手指數上半年僅跌0.64%，處於逾

7年半低位。

此外，中原地產統計，十大屋苑本周末睇樓量錄約350組預約，按周回落7.9%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新盤起低價登場，扣起大批購買力，二手氣氛明顯降溫，預料本月市場焦點落於一手，二手難免受壓。

中原城市領先指數CCL走勢



雲滙3房780萬沽 5年輸24%

【大公報訊】樓價回軟，數年前高開的新盤陸續出現業主損手。其中消息指，大埔白石角雲滙1期3座低層B2室3房戶，實用面積603方呎，附簇新裝修，業主去年10月放盤，開價820萬元，新近減至780萬沽出，按其2019年3月一手購入價1029.1萬元計，賬面虧蝕249.1萬元，樓價逾5年蒸發24.2%。



5年前開售的將軍澳日出康城Grand Marini再錄蝕讓。美聯物業高級分區營業經理林健偉表示，該屋苑2B座高層B室2房戶，實用面積522方呎，放盤約1個月，新近減至725萬元賣出。據資料，原業主於2020年4月以824.9萬元一手購入，持貨逾4年，賬面虧蝕近百萬元。

此外，中原地產分行經理蔡天賜表示，粉嶺中心J座高層2室3房戶，實用面積533方呎，議價25萬以575萬元易手，實用呎價10788元。蔡天賜指，新買家為上車客，原業主於2018年以675萬元購入上址，6年賬蝕100萬元或14.8%。

凱旋門近8年首度跌穿千萬

九龍站凱旋門自2016年9月後首度跌穿千萬元。消息指，成交是映月閣低層E室，實用面積395方呎，近月以988萬元易手。原業主早於2011年入市，所以賬面仍賺188萬元。

▲九龍站凱旋門映月閣低層E室，近月以988萬元沽出。

東堤灣畔租金2年漲三成

【大公報訊】住宅租盤滯市，帶動租金持續攀升。中原地產分區營業經理曹嘉華表示，東涌東堤灣畔6座中層B室，實用面積759方呎，3房套間隔，望機場海景，月租叫價2.6萬元，放盤僅1個星期，即以2.55萬元租出，實用呎租33.6元。據悉，單位對上一份租約於2022年5月簽訂，當時月租1.95萬元，最新租金比2年前升30.8%。

曹嘉華指，業主於2005年以318萬元買入單位，現享近10厘租金回報。由於東涌租盤供不應求，導致區內6月份只錄約88宗租賃成交，已連續5個月不足100宗。

租客剛遷出，即獲新租客承租，並願意先付半年租金，按業主2017年67萬元買入價計，租金回報3.2厘。

元朗山水盈4日租出3單位

此外，中原地產副區域營業經理王勤學稱，元朗區主要屋苑租盤非常短缺，不時出現爭盤情況，部分租客轉戰二三線屋苑覓盤，其中元朗山水盈過去4日連錄3宗租賃成交，對比6月全月2宗明顯加快。其中，該屋苑10座地下單位，實用面積758方呎，採3房套間隔，附485呎花園，以2.55萬元租出，實用呎租33.6元，業主於2021年以1111萬元一手買入，租金回報約2.8厘；同屋苑2座高層A室套3房戶，實用面積968方呎，以2.6萬元租出，實用呎租26.9元，業主於2020年以1285.1萬元一手買入，租金回報約2.4厘。

首5月私宅落成量跌兩成

【大公報訊】發展商不單放慢申請賣樓步伐，其建樓速度也要減速。根據差估署最新公布《香港物業報告(補編)》，今年首5個月的私人住宅落成量只5679個，按年減約21.3%，5年來的同期新低，且只佔該署年初預測全年落成量約2.23萬個的約25.5%。而5月份只有80個單位落成，按月減逾87%。

首5個月的落成單位中，新界區佔逾73.2%，有4158個，九龍及港島區則各佔約23.5%及32.8%。而各類落成單位中，實用面積小於431方呎的A類小型單位佔最多，有2974個；實用面積431至753方呎的B類中小型單位則有2091個，實用面積1076至1722方呎的D類大型單位，佔300個；而C類中大型單位及E類超大型單位，則各佔176個及138個。

此外，由於樓價持續下跌，租金則不斷上升，各類單位的回報率也穩步向上，其中A類單位於5月份已升至3.4%，為11年半的新高；其餘4類單位的回報率也升至約2.3%至2.9%水平。

中華人民共和國
廣東省廣州市越秀區人民法院
公告

蔡雲松：
本院受理(2024)粵0104民初4761號原告郭希妍與被告蔡雲松離婚糾紛一案，因你目前無法送達(下落不明)，依照《中華人民共和國民事訴訟法》相關規定，向你公告送達起訴狀副本等應訴材料及開庭傳票。自本公告發出之日起經過兩個月即視為送達。你的答辯期、舉證期為公告期滿後的三十日內。本案定於2024年10月8日下午14:15分在本院第46法庭對本案進行公開開庭審理，逾期將依法缺席判決。特此公告。
廣州市越秀區人民法院
二〇二四年七月四日

申請新酒牌公告
CoffeelIn

現特通告：聶樂恩其地址為香港中環皇后大道中31號陸海通大廈1樓2號舖，現向酒牌局申請位於香港中環皇后大道中31號陸海通大廈1樓2號舖CoffeelIn的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8樓酒牌局秘書收。
日期：2024年7月6日