

年輕客入市凱柏峰I一周沽463伙

信置田兆源：反映大家對香港前景有信心

新盤再現極速去貨。將軍澳日出康城凱柏峰I繼上周四（6月30日）首輪推售238伙3小時閃電沽清後，該盤昨日推售次輪238伙，繼續吸引大批上車客及年輕人入市，旺勢依然，3小時內沽出219伙。消息指，全日沽出225伙，銷售率達94.5%，幾近沽清，單日套現逾20億元。發展商指出，縱使面對加息情況，但項目1周內速沽463伙，銷售理想反映買家均睇好香港樓市，對香港前景有信心。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



◆左起：信置楊文、招商局置地黃競源、嘉華國際溫偉明及信置田兆源一齊現身售樓處視察。



凱柏峰I買家點睇？

葉先生：家人購入低層一房單位，屬首次置業人士，售價較預期高，但自身能力能夠應付，亦已考慮美國加息因素。看好將軍澳校網，該區是組織家庭的好選擇。

陳先生：項目有商場，位置亦方便，斥約1,200萬元首置購入一伙3房單位。首期有家人幫忙，預計先出租單位，長遠則可能自用。雖有些擔心美國加息因素，但已衡量自身供款能力。



◆凱柏峰I昨日推售次輪238伙，繼續吸引大批上車客及年輕人排隊入市。

由信和置業夥嘉華國際、招商局置地及港鐵合作發展的凱柏峰I昨日展開次輪銷售238伙，繼續吸引大批上車客及年輕人入市，消息指，全日沽出225伙，銷售率達94.5%，幾近沽清，單日套現逾20億元，兩房連儲物室及三房單位更全數賣出。該盤短短一周進行兩輪銷售速沽463伙，發展商套現近40億元，並預告凱柏峰II將於短期內登場。

兩輪推售共套現近40億

凱柏峰I次輪發售的238伙，包括一房佔60伙、兩房佔157伙、三房佔21伙，折實價643.8萬至1,300.5萬元，折實呎價17,106元至21,346

元。昨早8時45分已有大批準買家到尖沙咀售樓中心排隊輪候入場報到。信和置業執行董事田兆源表示，項目昨日次輪銷售套現逾20億元，買家大部分為年輕家庭客，亦有剛新婚上車或換入更優質單位的換樓客。

他又指，項目在過去1周內進行兩輪銷售，速沽463伙，累積套現近40億元，銷售理想反映買家均睇好香港樓市，對香港前景有信心。

據了解，昨日項目最高成交價單位為1A座42樓B單位，面積721方呎，3房1套連儲物室間隔，成交價1,370.15萬元，呎價19,003元。而最高成交呎價單位來自1B座43樓B

單位，面積335方呎，1房（開放式廚房）間隔，成交價742.07萬元，呎價22,151元。田兆源透露，凱柏峰II將於短期內登場。據地政總署顯示，凱柏峰II已獲批預售樓花同意書，提供644伙，預計入伙日期為2024年12月15日，樓花期長約29個月。

年輕客戶佔比高達70%

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，凱柏峰I買家中，80、90及00後年輕客戶佔比高達70%，更錄得有買家連購2伙兩房單位作自住用途，涉資約1,700萬元。以該行客戶計，預計用家佔比約70%，約

30%為投資客。他估計，全月一手成交量可望達約2,000宗，按月進一步上升。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，項目次輪銷售仍以上車客為主，佔比例約80%。而在「財爺plan」推動下，三房換樓客比例亦較第一輪增多，約佔兩成。他續說，7月市況明顯較6月轉好，特區政府新班子上任大局已定，市民置業信心增強。雖然美國加息窒礙部分買家決心，但料為挽救經濟，今次加息周期會較以往短，相信最壞時候已過去，料第三季每月一手可達1,500宗，全季一手成交料可達5,000宗。

特稿

美國加息陰霾下，凱柏峰I昨日銷售再現旺勢，次輪銷售238伙最後沽出九成。暢銷的背後，其定價策略對市場有一定啟發性。回看項目首張價單平均呎價17,888元，較區內二手存在一定折讓，而發展商之後每次加推亦接近原價，反映目前市況下的「求量」心態。

較區內二手折讓3%至9%

地政總署昨日公布，上月批出7個新盤售樓紙，涉及4,611伙，而待批預售的單位仍有多達20,688伙。龐大的新盤單位供應，加上市況不明朗因素多，包括地緣局勢緊張、美國大幅加息及香港資金流走等，令發展商在新盤銷售策略上，開價均相當克制。事實上，近期銷情理想的项目，共通點均是貼市價甚至低市價。

翻查日出康城目前二手屋苑平均呎價，其中樓齡較新的晉海、MALIBU、LP6、MONTA-RA，平均呎價都達到18,413元至19,697元。對比之下，凱柏峰I上月中首張價單平均呎價17,888元，較區內二手折讓3%至9%。雖然區內其他半新盤在景觀上或許有一定優勢，但凱柏峰I因位處商場上蓋，方便程度稍勝一籌。

其次，發展商至今曾進行5次加推，每次加推最多加價0.5%，非常克制，去到最近加推的第5張價單，雖然平均呎價升至18,838元，較首張價單單面升約5%，但扣除景觀及樓層因素後，加幅其實並不多。加上買新盤無須支付代理佣金，更可能獲代理回佣，因此對比同區二手物業仍然有競爭力。

配套日漸成熟 換樓客多

再者，將軍澳及日出康城一帶發展多年，區內早已儲存一批換樓客及分支家庭，配套日漸成熟下，加上大型基建「跨灣大橋」亦即將通車，大大改善康城對外路面交通，發展商此時開價卻不加反減，已即時凍結將軍澳區二手購買力。資料顯示，項目首輪收票6,200張，次輪亦收到近4,000票，俱反映需求不俗。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

拆解凱柏峰旺銷之謎

NOVO LAND 首批不少於165伙

◆新地陳漢麟(左)指，NOVO LAND將推出突破性付款方式，幫助首置及換樓客置業。



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地旗下屯門兆康NOVO LAND第1A期銷售部署進入直路，新地代理總經理陳漢麟昨預計，項目首張價

單將不少於165伙，涵蓋開放式至三房戶，至於四房戶傾向招標發售。同時，將推出突破性付款方式，幫助首置及換樓客置業。

增8巴士線往返港九新界

他指，NOVO LAND正門外欣寶路兩旁的巴士站，將新增2條新循環線（港鐵K54及城巴50M），分別連接港鐵兆康站及屯門站。運輸署亦落實新增另外6條巴士路線，2條往返港島區（950及955）、2條往返九龍區（50及55），以及2條往返新界區（56及67A），預料8條路線於NOVO LAND第1A期入伙前開通。

九龍巴士（一九三三）助理總監（策略規劃）梁領彥表示，住戶入伙後，發展商將安排每戶以半價購買九巴月票兩張。九巴亦計劃於項目附近新增月票銷售點，並改善屋苑旁巴士站為有蓋候車亭。

NOVO LAND位於屯門欣寶路8

號，為區內歷來最大型住宅項目，提供逾4,500伙，將分階段推出市場。即將推出市場的NOVO LAND第1A期共有824伙，當中開放式至兩房戶佔逾80%。

星凱·堤岸累售860伙

另外，中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，火柴星凱·堤岸自5月尾推出新銷售安排，已沽27伙，包括14伙平台特色戶，套現逾3億元，平均呎價20,708元。

中洲置業助理營銷策劃總監符錫龍補充，項目累售860伙，佔可供發售單位約70%，套現逾86億元，平均成交呎價為20,258元，可見東鐵綫過海段正式通車後，帶動買家入市意慾。

4611伙獲批預售 3年半最多

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）多個新盤近期部署推售。地政總署昨日公布，6月多達7個新盤獲批售樓紙，涉及4,611伙，按月增逾一倍，創下逾3年半單月新高。惟6月署方只接獲2宗預售樓花同意書申請，涉及695伙，按月大跌約82%。「一加一減」後，滾存待批預售單位回落約16%至20,688伙。

凱柏峰系列1880伙最多

上月共有7個新盤獲批預售樓花同意書，涉及4,611伙，對比今年5月時2,245伙獲批，按月增加1.05倍，並創下自2018年11月批出4,757伙後，約43個月以來單月新高。

當中最大規模項目為信置、嘉華及招商局置地合作的將軍澳日出康城凱柏峰I至III，分別涉及592伙、644伙及644伙，合共1,880伙。此外，會德豐地產、恒地、新世界及帝國集團合作發展的啟德承豐道23號1及2期，提供648及571伙，同樣於上月批出樓花紙。

其餘2個批出售樓紙的樓花盤，來自新地旗下屯門NOVO LAND第1A期以及同系大埔白石角Silicon Hill第2B期，涉及824伙及688伙。

上半年獲批預售單位倍增

總結今年上半年，地政總署共批出10,716伙，較去年同期升1.01倍，而相比

去年下半年亦多15%。可見接下來第3季及第4季，市場將有大量新盤，發展商推盤壓力沉重。

新申請預售伙數月跌八成

雖然上月政府批出多個預售樓花項目，但同期新申請預售樓花項目只有兩個，分別來自會德豐將軍澳日出康城第12C期(650伙)及九倉旗下九龍龍翔道188號第4期項目(45伙)，合共695伙，較5月大減82%。兩者分別預計2025年8月底及2024年6月底落成。

總結今年首半年，申請預售單位多達13,853伙，對比去年同期6,511伙大升1.13倍。

首5月1.11萬私宅落成 達全年目標五成

香港文匯報訊 差估署公布最新數字顯示，私人住宅若累計本年首5個月落成量，共錄11,162伙，較去年同期的7,791伙，增約43.3%，亦創同期至少21年新高。若以該署早前預測全年落成量目標22,851伙比較，首5個月累積落成量已達標約49%。不過，5月私人住宅落成量為1,183伙，按月下跌37.6%。

中小單位佔落成量八成

以區域劃分，供應重鎮集中在新界區，首5個月新界區私宅落成量7,722伙，佔整體約69%；其次為九龍區錄

2,230伙，佔整體約20%；港島區只得1,210伙，佔整體約11%。

至於以單位面積劃分，首5個月A類單位（面積約431方呎或以下）依然佔最多，有5,902伙，第二多屬於B類單位（面積431以上至752方呎），錄3,056伙。E類單位（1,722方呎或以上）落成量則相對較遜色，佔414伙。

另外，5月私宅租金回報率介乎2厘至2.4厘，較上月的2.1至2.4厘稍微下跌。5月數據中，以A類單位的租金回報率最高，回報率最低屬於E類單位，其回報率按月回落0.1%至2厘。