

凱柏峰II首輪暫沽129伙

向隅客換樓客入市 兩期累售出592伙 套現逾51億

延續凱柏峰I的熱銷勢頭，由信置(0083)、嘉華(0173)及招商局置地(0978)合作的將軍澳日出康城凱柏峰II昨天首度開售，共推168伙。開賣首小時內，即有100伙單位被揀選。據市場消息，截至昨晚7點，已售出129伙，佔推出單位近八成。

◆香港文匯報記者 周曉菁



◆凱柏峰II昨天首度開售，共推168伙，已售出129伙，佔推出單位近八成。圖為售樓處等候區現場。



◆信置田兆源(右一)稱，凱柏峰II首輪銷售不乏向隅客、家庭客及換樓客。

買樓前已考慮加息影響

買家直擊

李氏夫婦：斥逾800萬元購入兩房換樓，讚康城區內發展完善，適合小朋友生活，加上項目綠化空間多，能有效改善生活環境。雖然之後有機會加息，但在買房前已考慮有關影響，不影響自己換樓。



◆凱柏峰II買家李生李太。香港文匯報記者攝

信置執行董事田兆源透露，凱柏峰II首輪銷售不乏向隅客，家庭客、換樓客也都希望購入較大面積單位，改善居住環境。凱柏峰I短短1周內連沽約463伙，兩輪推出的單位幾近沽清，加上昨日沽出的129伙單位，凱柏峰累積售出592伙，佔已推出單位約92%，合共套現逾51億元。

昨日發售的單位中，最高成交價為2A座26樓B單位，實用面積719平方呎，3房1套連儲物室間隔，成交價1354.05萬元；最高成交呎價單位為2A座28G，實用面積347平方呎，1房（開放式廚房）間隔，成交價724.19萬元，呎價20,870元。

港島客換樓 1280萬購3房

居住港島的買家李生李太以逾800萬元購入兩房換樓，稱雖然之後會加息，但在買房時已考慮有關影響，不影響換樓。另有買家關生以1,280萬元購入三房單位，原先居於港島東區，購入作換樓自用。他稱早前曾入票認購凱柏峰I，但籌號較後未能有較好揀選機會，預料未來香港樓價會繼續平穩發展。

年輕客佔主 有合購作投資

美聯住宅部行政總裁（港澳）布少明指，以美聯客戶計，自住用家佔七成，投資客比例三成，80後及90後年輕客眾多，佔比達

七成，有年輕人部署合資購入單位作投資。整體市況方面，由於股市波動及市場加息，本月整體新盤市場餘貨去貨速度較慢，他預計屯門新盤下半年開售後，本月全月成交量可達至1,300宗水平，與上月相若。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行昨出席率達八成，約佔半數為一期向隅客，並以用家為主，並錄得一兩組客戶欲以2,000萬元購兩伙。由於推售單位只有168伙，料銷情如一期般理想。對於市傳美國月尾加息幅度或高近一厘，他稱今次加息潮加息幅度雖大，主要影響投資者入市決心，但剛需依然強勁。又指，截至上週六7月一手成交量逾300宗，料昨日可達500宗。屯門大型項目可於本月內開售，估計7月全月一手成交可達1,000宗。

新盤兩日合共沽出141伙

由於新盤續為市場焦點，過去兩日合共沽出141伙，龍湖(0960)及合景泰富(1813)合作發展的尚·珺、九龍城瓏碧、恒基(0012)發展的啟德The Henley等均有餘貨沽出。

此外，由佳寧娜及宏達合作發展的長沙灣佳悅，周末錄得1宗成交，為5樓C室，實用面積201平方呎，屬開放式間隔，獲外區上車客以370.17萬元承接，呎價18,416元。項目至今已售22伙，套現逾9,197萬元。

新盤搶客 十大屋苑成交仍淡

香港文匯報訊（記者 曾業俊）新盤推售，吸納市場部分二手客源，在剛過去的周六日，本港四大代理十大屋苑錄得7至10宗成交。其中，沙田第一城有單位成交價回到500萬元以下。

美聯住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，7月份新盤繼續登場，由於發展商積極推盤及貼市價，搶佔部分二手市場購買力。另外屯門新盤亦剛上售樓書，月內有望登場，將繼續凍結二手購買力。加上受加息陰霾影響，買家入市態度傾向審慎。美聯十大屋苑錄得8宗買賣成交，按周少1宗或11.1%，並連續第5個周末在單位數徘徊。

加息陰霾 買家入市傾向審慎

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，縱使市場擔心美國月尾加息，但住屋剛性需求大，加上二手業主陸續面對現實，擴大讓幅，減價盤增加，相信仍可吸引買家入市。中原十大屋苑兩日錄得僅7宗成交。

利嘉閣總裁廖偉強指，市面存在幾項不利因素，包括疫情反彈、美息持續趨



◆新盤繼續凍結二手購買力，減價盤增加，沙田第一城近錄得低市價成交。資料圖片

大屋苑兩日成交錄8宗，連續6周單位數。

港置營運總監及九龍區董事馬泰陽指，目前二手買賣雙方拉鋸，優質盤源買少見少，故成交量未算標青。隨具規模的大型新盤陸續登場，相信短期將繼續一手旺、二手穩的局面。港置是四大代理中唯一錄得二手成交上升的，有10宗，較上週末的6宗比較反彈67%。

第一城有單位低於500萬成交

美聯助理營業董事黃錦瀚表示，沙田第一城45座低層A室，實用面積284方呎，近日以485萬易手，呎價17,077元，屬低市價成交。

有低價成交的同時，也有高價成交，港置港灣家庭分行分區董事黃志明表示，該行剛促成一個該屋苑2房單位成交，港灣家庭6座中低層D室，建築面積約504平方呎，實用面積約338平方呎，業主以約680萬元放盤約1個月獲外區客洽詢，最後以675萬元易手，實用呎價約19,970元，建築呎價約13,393元，較市價高約4%。

港鐵小蠔灣最快年底招標 首階段供應至少1200伙

香港文匯報訊（記者 曾業俊）本港住宅供應除了依賴政府賣地外，鐵路項目亦佔相當重要角色。港鐵公司物業及國際業務總監鄧智輝昨日表示，公司在未來8至9個月內，將推出4個樓盤發售，共涉約4,500至5,000伙。另外地皮招標方面，待東涌牽引配電站項目於本月底完成招標後，將會推出小蠔灣車廠地皮，其後着手研究新鐵路項目。小蠔灣車廠項目料分多階段發展，首階段涉至少1,200伙，目標今年底至明年年初推出招標。

9個月內推4樓盤共涉約5000伙

鄧智輝出席PopCorn開業10周年紀念活動時指，港鐵於未來8至9個月將推出4項樓盤發售，包括何文田站2期及黃竹坑站4期，一旦獲批預售就會即時推售。另外，將軍澳日出康城12期有望明年年初推出，而元朗The YOHO Hub亦正在部署，4個項目共涉約4,500伙至5,000伙，分布不同地區，定位及價格不同，公司希望提供多元選擇迎合市場需求。他又指，目前有跡象顯示買家入市審慎，相信加息及股市波動，影響樓市氣氛及買家入市信心。

至於地皮招標方面，鄧智輝透露，小蠔灣車廠項目料可建約2萬伙住宅單位，一半將發展為私樓，另一半屬資助房屋，項目已進入較成熟階段，現時正在合約、地契、技術層面上落工夫，今年底有望達成階段成果。由於項目龐大，需分開多個階段發展，每階段再分設不同期數，預料首階段將提供約1,200至1,500伙私宅，目標今年底至明年年初推出招標。小蠔灣將增設新鐵路車站，並附設商場。連同東涌東站項目，未來一年內料推出兩個項目招標，合共提供2,500至3,000個單位。同時，公司已向政府提交多個新鐵路項目建議書，並已進入成熟階段，惟項目龐大獨特，故需時完成。

對東涌配電站今次招標有信心

此外，東涌牽引配電站項目將於本月28日截標。自上次流標後，港鐵重新檢視，由於項目坐正東涌線隧道之上，進行地基及上蓋工程均需準備大量加固措施，因此令發展商卻步。今次公司已預先做足大量前期的技術、設計、研究及勘探工作，幫助發展商在落標前解決部分問題。項目規模大，提供近100萬方呎

◆小蠔灣車廠項目料分多階段發展。資料圖片

樓面及約1,600伙，為今年重要供應，有信心今次招標結果理想。

對於大圍站柏傲莊III需拆卸重建，鄧智輝指出，該工程對項目第1及第2期，以及商場影響不大。第1、2期住宅部分料於短期內可獲批入伙紙，最快今年內安排交樓。

商場業務方面，他指出，本港在過去半年受疫情打擊，內地與港未全面正常通關，商場業務艱難，市民減少出行，商場生意大受影響。港鐵旗下商場由疫情爆發之初起，一直提供租金紓緩措施，部分租戶如戲院、健身室、溜冰場等甚至可以免租，而中小商戶

亦獲提早減租，不少獲減租一半。

圍方明夏開張 逾半樓面已租出

他表示，明年有兩個新港鐵商場將會開幕，其中大圍車站上蓋商場方料於明年夏季全面開張，目前面積約65萬方呎，以民生需要為主引入商戶，目前已租出超過一半樓面，租戶包括餐飲、服務、超市及娛樂等日常所需。另外，同系黃竹坑車站上蓋商場THE SOUTHSIDE，面積近51萬方呎，至今已預先租出近三分之一樓面，料明年第四季開業，民生商戶將優先進駐。



◆鄧智輝稱，小蠔灣車廠項目料可建約2萬伙住宅單位，項目已進入較成熟階段。