

新界兩大盤 666 伙今對撼

ONE INNOVALE 收 7802 票 NOVO LAND 收 18506 票



林達民表示，ONE INNOVALE - Archway 收票超額逾 23 倍，收票數字十分理想。

新界新盤大混戰，今日開售的兩個大型新盤合共推出 666 伙，收票反應火爆。其中恒基地產旗下粉嶺北 ONE INNOVALE-Archway 首輪 318 伙昨日截票，累收 7,802 票，超額逾 23 倍；新地旗下屯門 NOVO LAND 第 1A 期次輪銷售 348 伙，當中價單發售的 336 伙於前晚截票，經核數共接獲 18,506 票（包括 400 票為代理入票），超額登記 54 倍，另有 12 伙招標發售。

香港文匯報記者 梁悅琴



屯門飛揚第 1 期昨早發售 80 伙，首一個半小時內已售出 23 伙。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，粉嶺北 ONE INNOVALE - Archway 首輪 318 伙昨日截票，累收 7,802 票，超額逾 23 倍，收票數字十分理想。該批單位將於今天作首輪開售，單位面積 208 至 609 方呎，折實價 296.2 萬至 874.6 萬元。

他指出，恒基地產正積極策劃在 ONE INNOVALE 相鄰的地塊發展商業步行街，並會在 ONE INNOVALE 延伸「河畔社區」的元素，在項目的中央位置打造出超過 6 萬方呎的園藝空間「PARK INNOVALE」，種植了超過 150 種不同品種的喬木和灌木，同時在指定生態園區更能吸引蝴蝶甚至螢火蟲，園林設計上加入了「GALLERY IN THE PARK」的藝術元素，在住戶的綠色生活之上再添藝術氣息。

NOVO 截票超額逾 54 倍

另一邊廂，新地旗下屯門 NOVO LAND 第 1A 期次輪銷售單位於前晚截票，經核數共接獲 18,506 票（當中包括 400 票為代理入票），成績非常理想，較今日以價單形式開售的 336 伙超額認購逾 54 倍。今天以價單發售單位涵蓋開放式至三房單位，折實價 336 萬至 965.43 萬元，折實呎價由 12,996 至 16,289 元。

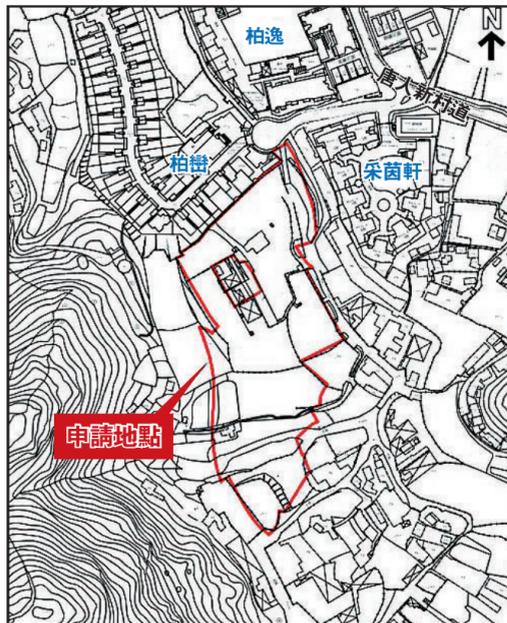
屯門飛揚沽 26 伙

至於長實及新地旗下的屯門飛揚第 1 期昨日發售 80 伙，包括以先到先得形式銷售 75 伙價單單位，折實價 393 萬至 1,027.6 萬元，折實呎價 11,996 至 17,261 元，折實平均呎價 14,141 元，另外 5 伙招標推售，全屬第 2 座 22 樓連天台特色單位。市場消息指出，該盤昨早開售首一個半小時內售出 23 伙，全日售出 26 伙。消息又指出，長實旗下沙田名日·九肚山昨晚發售 54 伙，開售首 30 分鐘沽 8 伙，合計 1.81 億元，其中一個特色單位呎價達 27,495 元；連同昨早開售的飛揚第一期，長實兩個項目昨日合共售出 34 伙，套現逾 3.24 億元。

逸環·龍灣標售 3 伙

此外，中冶置業旗下荃灣青龍頭逸環·龍灣以招標形式推出 3 伙單位，位於項目 1 座的 17 樓 A 室、D1 室及 G 室，面積 522 至 928 方呎，分別為兩房及四房開隔，下週起以每日截標方式發售。長實發展的紅磡維港·星岸以招標形式重售 1 伙捷訂戶，單位為 3 座 15 樓 B 室，面積為 1,328 方呎，四房兩套戶型，單位早於 2017 年 8 月沽出，當時成交價為 3,586.5 萬元，呎價 27,007 元，但於今年 5 月中終止交易。

元朗唐人新村申建 1381 伙



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府去年施政報告提出發展「北部都會區」，近一年來不斷有發展商趁機向城規會申請為旗下新界地盤「鬆綁」，加大發展規模。其中有財團就元朗唐人新村柏濠南面一幅地盤，申請改劃土地用途，以 3.6 倍地積比率發展，可建樓面 74.34 萬方呎，提供約 1,381 伙。值得注意的是，地盤原本的規劃意向亦為住宅，但只可以 1 倍地積比率發展低密度住宅；換言之，申請方案的規模足足擴大了約 2.6 倍。消息指，項目由新世界及相關人士持有。

城規會文件顯示，該宗申請位於元朗柏濠及采茵軒之間，地盤面積約 20.65 萬方呎，現主要屬「住宅（乙類）1」地帶，亦有少量位置覆蓋「住宅（丙類）」地帶。根據註釋，「住宅（乙類）1」的地積比率最多 1 倍，建築物高度最多為 1 層停車場上 4 層，但按最新申請人提出，項目建議改劃為「住宅（乙類）4」用途，並建議地積比率訂在 3.6 倍，即較原來的規劃意向大了約 2.6 倍。

可滿足北部都會區發展

環顧項目四周發展項目，附近的柏濠及采茵軒，其地積比率均為 1 倍，而區內的乙類住宅地盤，地積比率只介乎 1 倍至 1.26 倍，若今次申請獲批，將成為該區乙類用地的一個先例。申請人解釋，項目建議的地積比率，是參照其他「住宅（乙類）」地帶及《香港規劃標準與準則》建議新市鎮住宅發展密度第 3 區的最高用地積比率，認為是一個適合的發展密度。

按申請人方案，地盤上將興建 6 幢約 29 層高建築物，包括 1 層地下層、1 至 2 層會所層等，較原本地盤只可建最多 5 層的高度大幅提升。總樓面則約 74.34 萬方呎，料可提供 1,381 伙，平均單位面積約 538 方呎。項目亦將提供 505 個停車位，當中 398 個為私家車位。

申請人指，因應不斷變化的規劃環境，改劃方案能配合政府房屋政策，提供房屋供應。又指項目坐落於元朗南發展區，亦位於「北部都會區」內，未來 20 年將成為高居住及工作人口地區，是次項目發展中密度住宅群，能支持元朗南和洪水橋新發展區的就業帶，能夠較早推出單位到市場以滿足急切的房屋需要。

值得注意的是，地盤內有一座金蘭觀廟宇，但今次並無納入申請範圍，未來項目東面會有一條通道通往該廟宇。翻查資料，金蘭觀附近一帶土地過去曾涉及逆權侵佔官司，新世界發展附屬公司於 1992 年以 2,000 萬元購入金蘭觀附近的涉案土地，但金蘭觀聲稱上世紀七十年代已佔用涉案土地，2007 年高院裁定新世界發展一方勝訴。市場估計，今次申請由新世界或相關人士提出的機會極大。

樓價周跌 1.17% CCL 或試今年新低

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美國步入加息周期，資金流出，與供樓按揭息率掛鈎的 1 個月銀行同業拆息高升至逾 1.4 厘，市民供樓負擔加重，加上新盤低價搶客，影響二手買賣表現。反映二手樓價的中原城市領先指數 CCL 最新報 177.43 點，按周跌幅 1.17%，創逾 5 個月以來最大跌幅，八大指數齊跌，而新界西樓價指數跌幅最大。中原分析指出，CCL 向下跌穿 178 點，重返 3 月時的谷底，在加息周期下，樓價持續受壓，走勢反覆緩慢尋底，預期 CCL 將下試今年全年新低位。

中原表示，CCL 最新報 177.43 點，創 18 周新低（2022 年 3 月低見 177.34 點），按周跌 1.17%，跌幅 22 周以來最大。大型屋苑領先指數 CCL Mass 報 178.15 點，創 79 周新低（2021 年 1 月低見 177.59 點），按周跌 1.33%，跌幅 88 周以來最大。CCL（中小型單位）報 176.54 點，創 76 周新低（2021 年 2 月低見 176.2 點），按周跌 1.23%，跌幅 22 周以來最大。CCL（大型單位）報 181.86 點，創 15 周新低（2022 年 4 月低見 181.31 點），按周跌 0.9%，跌幅 4 周以來最大。

新界西樓價按周跌 2.1%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，八大指數近 7 周以來出現第 2 次齊跌，其中 7 個指數創新低，數字主要反映 2022 年 6 月 16 日美國聯儲局宣布加息 0.75 厘後第 4 周的市況。黃良昇提到，CCL 向下跌穿 178 點，重返 3 月時的谷底，結束早前 7 周於 180 點到 182 點窄幅爭持的局面。在加息周期下，樓價持續受壓，走勢反覆緩慢尋底，預期 CCL 將下試今年全年新低位。

四區方面，新界西樓價指數報 165.3 點，創 74 周新低，按周跌 2.1%，跌幅 19 周以來最大；九龍樓價指數報 169.84 點，創 76 周新低，按周跌 1.9%，跌幅 18 周以來最大；港島樓價指數報 181.84 點，創 18 周新低，按周跌 0.73%，連跌 3 周共 1.96%；新界東樓價指數報 192.4 點，按周跌 0.03%，連跌兩周共 0.28%。

睇樓量方面，利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，近日市場氣氛較淡，加上本港疫情高位徘徊，買家觀望心態濃厚，未敢昂然入市。另外，新盤登場吸走一定購買力，對二手亦造成壓力。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港 50 個指標屋苑共錄 1,175 組客戶於周末預約樓，按周下跌 3.7%，跌至近 20 周低位。由於市場充斥較多利淡因素，資金一動不如一靜，故預計短期二手仍然難走出局。

置富產業趙宇：消費券料帶動租戶生意升 40%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由於上半年疫情影響租戶生意及作出租金寬減等措施，置富產業信託（0778）昨公布截至今年 6 月底中期業績，可供派予基金單位持有人之收入為 4.569 億元，按年跌 6.9%；每基金單位分派減少 7.7% 至 23.05 仙，惟派息比率恢復至 100%，按 6 月底收市價計，年度化收益為 7.2%。

期內收益為 8.675 億元，按年下跌 4.1%；物業收入淨額為 6.34 億元，按年下跌 5.9%。截至 6 月底，公司物業組合出租率維持在 93.9%，續租率達 81%，上半年續租租金的負增長率錄得收窄。

置富產業信託執行董事及行政總裁趙宇表示，本港疫情趨穩定，第二季政府陸續放寬社交距離措施及派發第一期消費券，4 月比 3 月旗下商場人流及生意已分別上升 20% 至 30%，5 月及 6 月持續錄得升幅，相信隨着第二輪消費券將於明天派發，可與第一期派發時同樣帶動旗下商場租戶生意升 30% 至 40%，對本港零售市場前景審慎樂觀。

她指，今年上半年新訂租約（包括續租

及新租）仍達總面積 582,355 方呎（接近物業組合總面積的五分之一），佔今年到期租約 55%，續租租金的負增長率已錄得收窄至單位數，如果疫情繼續受控，相信下半年新訂租約（包括續租及新租）續租租金調升率的負增長幅度有望進一步收窄，甚至微升。

+WOO 完成首階段翻新

至於斥資 3 億元翻新的天水圍+WOO 嘉湖二期資產增值計劃，儘管在第五波疫情期間遇到勞工短缺和物流中斷的問題，分三個階段進行的翻新工程之首個階段已於今年 7 月完成，第二階段剛開始進行，出租率 88.6%。紅磡置富都會的美食廣場亦已完成翻新工程。

截至今年 6 月底，集團資產負債比率維持在 22.4%，期內融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年增加



2.6% 至近億元。面對加息周期，趙宇指出，借貸組合中，對沖比率自去年年底起已從 51% 調整至約 70%，以緩衝息口波動的負面影響。她補充，集團亦取得一筆 12 億元的 5 年期可持續發展表現掛鈎貸款和另一筆 2 億元的非承諾循環貸款，所以相信在下年年底前不會有融資需要。目前，平均債務到期日為約 3.4 年，不排除會有收購的打算。至於集團未來派息政策，趙宇指，仍留意業績、財務報表以及現金流的狀況，並密切留意利率風險。

趙宇（左）指，政府陸續放寬社交距離措施及派發消費券，本港零售市場前景樂觀。記者梁悅琴攝

拆息 3 連升 H 按息較封頂高 0.26 厘

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）繼金管局周四大手接錢後，港銀體系總結餘昨跌穿 1,300 億元水平，港元拆息昨幾近全面回升，其中與供樓按揭相關的 1 個月拆息 3 連升，昨升至 1.46149 厘，為兩年以來新高，令拆息掛鈎按揭（H 按）計劃普遍為 H+1.3 厘計，實際按息達 2.76149 厘，繼續處於 2.5 厘的封頂息以上水平，高出封頂息約 0.26 厘。若以 7 月 27 日首度觸及封頂息計，已是連續第 8 個交易日觸及封頂息。

港元拆息昨個別發展，除了隔夜息跌穿 0.98202 厘外，其餘全面皆升，其中 1 星期及 2 星期拆息分別升至 1.19357 厘及 1.3103 厘，反映銀行資金成本的 3 個月拆息升至 2.22982 厘。四區方面，半年期報 2.96762 厘，1 年期報 3.52881 厘。截至昨晚 7 時，港匯報 7.8499。

華僑銀行經濟師謝棟銘表示，儘管本週美元靠軟，港匯繼續保持在 7.85 水平附近波動，並多次觸發弱方兌換保證，預計港匯將持續貼近該水平至美聯儲加息周期接近尾

聲。他亦提到在金管局頻繁入市下，港銀體系總結餘跌穿 1,300 億元，但整體港元流動性依然充裕，金管局亦可以通過外匯基金票據和債券釋放流動性。

H 按選用比例創新高

雖然本港銀行至今未有上調最優惠利率（P），惟個別中小銀行已先後上調新造 H 按封頂息，加上實際按息悄然上調下，供樓人士負擔勢必增加。根據金管局最新 6 月份統計數字，H 按選用比例持續高企，最新數字為 97.9%，較 5 月份增加 0.3 個百分點，再創歷史新高，而 P 按選用比例按月回升 0.1 個百分點至 0.6%，定息按揭連續三個月維持 0.1%。

按揭公司執行董事兼總裁李令翔早前在《匯思》撰文指，稱如果市民較為擔心長遠的利率風險，可考慮選用定息按揭計劃，惟目前浮息按揭利率短期內仍比定息按揭利率低，然而他認為置業人士若能把握按揭利率鎖定一段時間，特別是在收支比較緊張的供樓初期，可使財務負擔更為穩定。