

INNOVALE首輪317伙售罄 NOVO次輪336伙清袋

單日沽667伙 逾三年最旺

中美關係再度緊張及本港息口有上升壓力下，8月伊始，新界兩個大型新盤包括粉嶺北 ONE INNOVALE-Archway 及屯門 NOVO LAND 第1A期齊齊低開互撼下見雙贏局面，售樓處大排長龍，買家不乏年輕用家及投資者，兩個新盤昨日以價單發售合共653伙全數售罄，帶動本港新盤昨日售出667伙，為自2019年5月後逾三年多來的單日新高。而 ONE INNOVALE-Archway 及 NOVO LAND 昨均漏夜加推單位。

◆香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴

昨日一手盤銷情

樓盤	售出單位
屯門 NOVO LAND 第1A期	336伙
粉嶺 ONE INNOVALE-Archway	317伙
屯門飛揚	10伙
日出康城凱柏峰 II	2伙
青衣薈藍	1伙
啓德 THE HENLEY II	1伙
合計	667伙

製表：記者 梁悅琴

新盤低開瘋搶



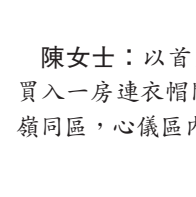
INNOVALE買家直擊

事前已計好數 不擔心加息



潘女士：斥逾300萬買入1房單位，主要作投資用途，目標可以1萬元租出，看好「北部都會區」發展前景，面對環球息口趨升，事前已計好數，不擔心日後加息。

區內客斥逾480萬買一房



陳女士：以首置身份斥逾480萬元買入一房連衣帽間單位，本身住在粉嶺同區，心儀區內配套理想。

看好樓市及「北都區」前景



余先生：以首置身份斥逾600萬元買入兩房連衣帽間單位，本身住在粉嶺同區，是次入市主要看好「北部都會區」發展前景，同時看好樓市前景。

◆文/圖：記者 馬翠媚



◆NOVO LAND第1A期昨以價單形式次輪銷售336伙，售樓處大排長龍。

◆ONE INNOVALE-Archway昨開售首輪317伙，大批準買家在售樓處等候揀樓。
香港文匯報記者馬翠媚 攝

計劃8月推售的新盤

樓盤	單位數目
粉嶺北 ONE INNOVALE-Archway	286伙*
屯門 NOVO LAND 1A期	140伙*
大埔林海山城	262伙
啓德承豐道 MIAMI QUAY I	648伙
啓德承豐道 MIAMI QUAY II	571伙
啓德承豐道15號第1期	1,017伙

註：*尚餘單位
製表：記者 梁悅琴

三千伙新盤本月部署出擊

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美關係再度緊張，本港經濟又陷入衰退，及面對加息壓力，樓價下行壓力大，發展商去貨心切，首批單位均以貼市價甚至低同區二手呎價10%搶攻，實行先求量再求價。8月份仍有約3,000伙新盤單位部署出擊，業界料8月一手成交或升至2,000宗，惟二手樓價議價空間會增大。

正開售中的新界兩個大型新盤，包括恒基地產旗下粉嶺北 ONE INNOVALE-Archway 尚有286伙未推出發售，發展商已宣布提價加推，而新地旗下屯門 NOVO LAND 1A期亦尚有140伙未推出發售，發展商亦宣布周內盡推餘下單位發售。

林海山城首批單位料快招標

另外，希慎及香港興業合作發展的大埔豪宅盤林海山城亦有望短期內推出首批53伙招標。項目共有262伙，包括160伙標準分層單位，實用面積1,078至2,526平方呎，屬三房至四房間隔。同時提供66伙連花園或頂層特色單位，實用面積由1,010至3,760平方呎，屬兩房至四房間隔。項目亦提供34座洋房，實用面積由3,245至5,341平方呎，一律為四至五房雙套；另有兩座大屋，包括「林海徑1號」，實用面積8,030平方呎，屬五房五套間隔，為項目面積最大的單位；及「山城徑1號」，以子母屋設計，四房四套，實用面積6,268平方呎。

MIAMI QUAY有望月內推出

至於今年新盤供應重鎮的啟德跑道區，早前區內其中9間發展商合組商會並將該區取名為PARK PENINSULA。當中會德豐地產、恒基地產、新世界發展及帝國集團合作發展的啟德承豐道23號項目MIAMI QUAY有望月內推出，項目分兩期發展，合共提供1,219伙，兩期均已獲批預售樓花同意書，預計落成日期同為2023年8月。其中MIAMI QUAY I提供648伙，戶型涵蓋開放式至三房戶，當中兩房單位約佔一半，一房單位約佔三成。以標準單位計，實用面積約250至710平方呎。另外，嘉華國際、會德豐地產及中國海外合作發展的啟德承豐道15號第1期亦有短期內推出，項目提供1,017伙，關鍵日期為2024年11月，樓花期約28個月。

本月一手成交可增至二千伙

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明預期，多盤齊推下，8月一手成交有望可錄約2,000伙，較上月900多宗上升逾倍，反映市場購買力強勁。他續指，受加息因素及新盤以低市價策略推售影響，二手放盤業主議價空間由1%至2%擴闊至半成或以上，隨負面因素陸續消化後，料二手交投有望反彈。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近日中美關係比較緊張，加上受加息影響，入市氣氛比較觀望，但相信最壞消息已出盡，料二手業主亦有機會面對現實，擴大議價空間，刺激整體交投回升。

累收7,802票、恒基地產以低同區二手呎價約5%推出的粉嶺北 ONE INNOVALE-Archway 昨日開售首輪317伙，單位面積208至609方呎，折實價296.2萬至874.6萬元。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨表示，至昨日下午4時45分全數售罄，總成交金額超過15億元。發展商昨晚加推181伙，折實平均實用呎價14,842元，提價約1.5%，並於周三發售次輪185伙，其中3伙招標。

INNOVALE漏夜加推 周三賣185伙

該盤昨日分三輪銷售，包括P組員工內部認購、A組大手客及B組散客，早上8時半已有大批準買家到美麗華廣場A座售樓處輪候報到等候揀樓，林達民透露供員工內部認購的P組沽4伙，而大手客A組沽40伙，其中有2組客掃3伙，17組客買入2伙，當中最大手客斥資約1,772.4萬掃3伙。他指最高成交價單位為A座19樓單位1，三房一套間隔，實用面積609平方呎，成交價為888.77萬元；而呎價最高的單位為B座地下G樓單位1，一房連衣帽間連私人花園間隔，實用面積284平方呎，私人花園284平方呎，成交呎價20,670元。他表示，項目昨吸引不少年輕用家入市，料主要受「北部都會區」概念吸引，看好項目升值潛力。

長線投資者斥近1800萬掃3伙

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，該行亦錄得大宗涉資逾千萬元「一客多食」成交，包括有區內長線投資者斥近1,800萬元購入2伙兩房戶及1伙1房戶，亦有客戶斥資近1,300萬元連掃3伙。以該行客戶計，ONE INNOVALE-Archway 投資客比例達30%，預期入伙後呎租可達45元，回報達3厘，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，ONE INNOVALE-Archway 開價相宜，加上「北部都會區」效應，不乏年輕上車客及區內分支家庭入市，該行錄得一組大手客戶斥資約900多萬元購入2伙一房連衣帽間單位。

NOVO LAND一周累售672伙

另一邊廂，累收18,506票、新地旗下屯門兆康NOVO LAND第1A期昨亦以價單形式次輪銷售336伙，單位實用面積213至701方呎，折實價336萬至965.43萬元，另有12伙特色戶以招標形式推出，其中7伙為頂層連天台特色戶(包含2伙天池屋)，其餘5伙為平台特色戶。消息指，至昨日下午6時15分以價單形式銷售的336伙全數售罄，短短一周該盤已累售672伙。發展商昨晚加推87伙，並於周三發售第三輪140伙，其中1伙招標發售。

該盤昨日分大手客A組(須買1伙三房或2至4伙其他戶型)及散客B組(買1至2伙)銷售，早上大手客A組時段已有大批準買家到九龍站環球貿易廣場3樓輪候登記，等候指示分批前往售樓處，不時出現人龍，以年輕家庭客為主。下午散客B組更現人龍排至下一層。

陳永傑表示，屯門NOVO LAND承接首輪旺勢，昨天次輪銷售有八成向準客繼續參與其中，雖然近期大市氣氛欠佳，但因為NOVO LAND 折扣大，價錢相宜，貨種亦多，符合市場需要，今次A組買家亦較首輪銷售多。布少明表示，今批單位投資者佔約30%，預期入伙後呎租可達40元，租賃回報約3厘，並指兩大矚目新盤倘即日沽清下，一手市場單日沽667伙，為自2019年5月後逾三年多來的單日新高，反映一手盤銷情熾熱。

許正宇：港銀體系資本仍充足

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)本輪加息周期下，金管局自5月起多次入市承接港元沽盤，港銀體系總結餘由逾3,375億元高位縮至現時不足1,300億元水平。財經事務及庫務局局長許正宇昨出席電視節目時為市場派發定心丸指，本港外匯儲備約4,400億美元，為貨幣基礎的1.7倍，銀行體系內資本充足率為約20%，遠高於全球目標資本充足率，故他認為本港銀行體系資本仍充足，且經常賬亦處盈餘狀態。



◆許正宇提醒，在加息周期下，市民的長遠投資或會受加息影響。
資料圖片

美加息是推動人幣國際化時機
許正宇表示，在加息周期下，市民的長遠

投資或會受加息影響，提醒市民注意利息增幅。他又指現時是推動人民幣國際化的好時

機。由於美元大幅加息，美國發債成本急升，而人民幣發債成本相對較低，本港有望吸引內地機構選擇以人民幣在本地發債。

根據金管局最新公布，截至7月底本港官方外匯儲備資產為4,417億美元，較6月底的4,472億美元少1.2%，是2020年4月以來最少。連同未交收外匯合約在內，截至7月底外匯儲備資產為4,401億美元，較6月底的4,472億美元少71億美元或1.6%，同樣是2020年4月以來最少。金管局指，為數4,417億美元的外匯儲備資產總額，相當於本港流通貨幣約6倍，或港元貨幣供應M3約42%。