



市區新盤低開20% 樓價回到7年前

290萬入場 油塘親海駢II呎價1.5萬

親海駢II首張價單資料

伙數	132伙
面積	210-718方呎
戶型	開放式至三房戶
最高折扣	18%(開放式至兩房)
	19%(三房戶)
折實價	290萬-1,114.3萬元
折實平均呎價	14,997元



親海駢II 3房1.2.3換樓付款計劃例子

單位	2A座9樓A室
面積	718方呎
折實價	1,037.043萬元
首期10%	約103.7萬元
首三年一按九成貸款額	約933.3萬元
首年定息1%之每月供款	7,778元
第二年定息2%之每月供款	15,556元
第三年定息3%之每月供款	23,334元

*首三年只供息，免壓力測試，買方須於第一按揭年期完結時或前還清所有第一按揭貸款額



資料顯示，親海駢II項目前身為兩幅工業地，計及補地價和建築及利息成本等，成本呎價約1.2萬元。

面對加息困擾，近月市民入市置業意慾明顯大減，發展商為求去貨，惟有狠狠地劈價求售。長實旗下樓花期約26個月的油塘親海駢II昨日公布首張價單共132伙，折實平均呎價14,997元，不但比同區一手盤成交呎價低25%，亦比正收票中的恒基地產旗下紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH首兩張價單折實平均呎價1.89萬元低20%，並為近7年來最平呎價市區新盤，甚至貼近新界區新盤呎價，210方呎開放式折實290萬元入場，亦是近4年九龍新盤新低價。該盤將於明天開始收票及對外開放示範單位。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆長實趙國雄(中)形容，親海駢II首張價單為「平爆價」，又指作為發展商亦要有社會責任，協助市民安居。

長實集團主席李澤鉅於昨中期業績分析員會議上表示，親海駢II訂價的確吸引，相當於7年前市區樓價，所以被媒體形容為「炸彈」般震撼，相信可以帶動銷售。

買地置業時機比3年前穩陣

他又解釋指，當市場普遍認為經濟向好和利率偏低時，樓價和地價都傾向上升，但現時市場認為經濟尚待復甦，利息成本偏高，意味價格將見底。又認為應該在逆周期買地或置業，而現在的時機比3年前穩陣，地價亦已跌至接近政府的成本價，集團未來將繼續買入合適地皮，但強調會嚴守財務紀律。

長實執行董事趙國雄形容，親海駢II首張價單為「平爆價」，希望幫助到市民上車及換樓，相信大家仍然有置業意慾，希望有自己的居所。作為發展商亦要有社會責任，協助市民安居，令市民有更多住屋選擇。他又預料息口快見頂，下半年本港經濟比上半年好，料全年樓價會平穩發展。

長實營業經理陳詠慈表示，親海駢II首張價單共132伙，涵蓋22伙開放式戶、43伙一房、52伙兩房、15伙三房一套，扣除最高樓價折扣18%(開放式至兩房)或19%(三房)，折實價290萬元至1,114.3萬元，折實平均呎價14,997元。其中，全部開放式戶折實價低於320萬元。

三房定息按 首三年只供息

發展商亦為三房戶買家提供免壓測的首

三年九成一按定息安排，首三年只供息，以面積718方呎的2A座9樓A室為例，折實價1,037.043萬元，首三年一按九成貸款額約933.33萬元，首年定息1%之每月供款只須7,778元。

目前同區一手盤如蔚藍東岸的成交呎價已逾2萬元，朗譽成交呎價逾1.9萬元，同區二手呎價亦約1.65萬至1.75萬元。資料顯示，親海駢II項目為4年前由長實將東源街5號及8號兩幅工業地合併發展而成，補地價22億元作「工轉住」發展，每呎樓面地價5,283元，連同建築及利息成本，成本呎價約1.2萬元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，項目首批單位折實入場價僅需290萬元起，為近4年九龍新盤新低，亦比九龍市區新晉二手屋苑有25%折讓，開價極具競爭力，定必凍結九龍及新界區的二手市場，甚至居屋客，勢掀起搶購潮。

他指出，油塘已由傳統工業區變身為綜合發展區，親海駢II位處臨海位置，戶型多元，且發展商提供多重又靈活的置業優惠，相信可吸引大批上車客進駐。租金方面，區內新晉屋苑平均每呎租金約50元，部分開放式單位更高達60元。

代理預料投資者佔四成

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，親海駢II呎價較現時同區新盤低近20%，相信會反應熱烈，估計日後呎租可超越40元，回報率料逾3厘，相信投資者比例可高達4成，較一般樓盤為高。

◆長實集團主席李澤鉅認為，香港在中央持續支持下，可發揮連接內地與世界各地的重要作用。



李澤鉅談樓市 房策及利率料續主導

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實集團(1113)主席李澤鉅於昨中期業績及分析員會議上表示，隨着本港全面復常通關及解除防疫措施，部分經濟表現改善。在全球經濟不明朗及息率上升環境下，香港樓市仍然充滿挑戰，但集團有信心樓市長遠仍受市場需求及購買力基礎支持，本地樓市將繼續由房屋政策及利率走向主導。他指出，香港在中央持續支持下，可發揮連接內地與世界各地的重要作用，加上香港作為國際金融中心、貿易及航運中心，以及創新科技中心的競爭力，將推進本港持續復甦。

環球通脹 高息環境料持續

他認為，環球通脹仍然高企，料高息環境將持續，全球經濟增長因主要經濟體仍處於逐步復甦階段而受壓。國際地緣政治風險及貿易衝突依然存在，加上宏觀經濟波動，預料為全球經濟發展前景增添不明朗影響。中央政府持續推行財務及穩健貨幣政策，以及落實支持內房措施，國家着力刺激及擴大內部需求，預料持續成為提振經濟重點及復甦基礎。

李澤鉅指出，房地產是香港經濟的重要組成部分，行業的興衰當然對經濟有重大影響，並且有共存共榮的關連關係。政府制定政策時，可能要平衡許多因素。對政府而言，地產行業及經濟只是他們考

慮大局的一部分。他完全不擔心香港的財政狀況，根據基本法已就審慎理財原則提供指引，指出特區政府的財政預算與本地生產總值的增長率相適應。

長實集團半年盈利跌19%

長實集團昨公布上半年盈利103.3億元，按年跌約19%；以持續業務計，盈利按年跌4%。中期息維持每股0.43元。上半年收入246.1億元，按年跌31%。物業銷售收入近82.5億元，按年跌近60%。

李澤鉅指出，若撇除2022年出售飛機租賃業務的一次性貢獻，及計算股份回購計劃的正面影響，則是次中期業績僅減少4%。其中，波老道21 BORRETT ROAD 未出售單位之發展商權益協議，沒收之訂金將於2023年下半年度入賬。集團中期結算日之負債淨額與總資本淨額比率約為1.4%。

他強調，集團訂下的計劃都如期推進，其中一項是業務多元化，有助集團在不同行業的周期保持穩定的財務表現。事實上，基本投資原則就是不要把所有雞蛋放在同一個籃子裏。總的來說，在目前地產市道下，可以說集團的現況合乎期望，業務發展亦按既定計劃實現。集團將繼續把握市場機遇，物色新機遇，以應對挑戰。集團將繼續投資持續壯大可帶來穩定經常收入的穩健資產組合。

特稿 新盤低開料成新常態

長實昨以市區樓新界價推售油塘親海駢II首張價單，折實平均呎價14,997元，開放式折實入場價290萬元，相等於一個車位價錢，發展商更首度夥拍電子錢包以聯樓買樓送積分來吸客，究竟能否掀起搶購潮仍要拭目以待！

經濟復常步伐較預期慢

本港樓市踏入下半年繼續遇上加息困擾，新盤積極透過貼市價以至減價，以及代理以回個誘客谷銷情，然而遇上疫情後首個暑假，港人外遊興趣明顯大過買樓，令近月來新盤銷情都未能起勁。面對息口未明朗，新盤供應多的地區，持貨重的發展商採取低開一至兩成的貨如輪轉銷售策略，相信會成為新常態。

事實上，今年初樓市受惠復常通關帶

動，新盤成交量顯著回升，由1月約500餘宗攀升至3月的逾2,000宗水平；惟疫後經濟復常步伐較預期慢，加上加息周期未完，其後一手成交量放慢，6月及7月各只有約600餘宗水平。若以今年首7個月計算，一手成交量合共錄6,843宗，雖然仍較去年同期5,679宗高出約20%，但以過去十年同期相比則創第2低，宗數較2021年同期9,426宗跌逾27%，比起首度爆發新冠疫情的2020年首7個月7,748宗亦低近12%。

可即時發售單位近3萬伙

在居家主導，新盤供應持續上升，市民除因息口前景未明朗而不肯貿然入市，亦因為銀行短期定期高息達4至5厘，比買樓收租吸引，又無須支付印花稅，令不少收租客寧願將手上資金先做

定期賺利息，再看清楚經濟形勢再入市買樓。反正現時一手現樓貨尾量仍多達17,000伙，加上已批預售未推售單位仍然超過12,000伙，即市場上可即時發售單位近3萬伙，以每年吸納約1.5萬伙計，都要至少2年才可以消化。

部分發展商已放慢推盤

從近月來的新盤推售步伐來看，部分於今年上半年已紅盤大賣的發展商如新地、會德豐地產以至華懋都放慢推盤步伐，甚至押後推盤部署，等待市場氣氛轉好時才推售，尤其是下半年供應較多的「北部都會區」及啟德區，分別有逾4,700伙及逾3,600伙排隊登場，相信部分要貨如輪轉的發展商依然會採取低價搶攻的銷售策略。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

傲玟重啟銷售 最快月內招標



◆仲量聯行李遠峰(左)及金鏞庄日杰介紹傲玟銷售計劃。記者黎梓田攝

香港文匯報訊(記者 黎梓田)原由高銀金融(0530)前主席潘蘇通私人持有，後遭債主代表接管的何文田新盤傲玟，發展商代表昨日公布已重新上載售樓書，並已聘任仲量聯行為物業銷售顧問，最快本月以現樓形式進行招標。發展商指，樓盤餘下單位的銷售不會被早前債務影響，並認為招標形式出售可避免出現「賤賣」情況。

深董事李遠峰表示，傲玟標準單位面積848至1,447方呎，最快月內以預約形式開放示範單位參觀並進行招標，會視乎市場反應決定推出的單位類型及數量。該盤意向價將參考同區一手及二手樓價，將以市價推出。至於日後交易簽約及執修安排，李遠峰稱目前傲玟與其他一手發展商無異，項目賣方仍是金鏞有限公司。

招標放售避免出現「賤賣」

發展商金鏞代表庄日杰表示，項目仍有約380伙待售，強調交易不會被債務影響。被問及會否「賤賣」單位抵債時，他指招標成交需達到買賣雙方願意的價錢，認為此舉可防止「賤賣」情況出現。據成交紀錄冊，傲玟自2019年11月推售至今，累售19伙，佔單位總數約5%，當中有17伙買家已成功收樓。

早前有消息指出，為項目提供75億元融資的橡樹資本(Oaktree)及項目接管人羅兵咸永道會計師事務所勝出官司，短期內將為項目重啟銷售，項目提供380伙。早前市場估計項目估值達170億元，為本港近年規模最大的被接管貴重物業。發展商昨亦開放現樓會所予傳媒參觀，目前大部分會所設施已開放使用，室內外游泳池仍正申請牌照。至於項目管理費為每呎5.9元。

萬科下周招標售何文田盤

另一邊廂，萬科香港發展的何文田VAU Residence於下周一以招標形式推售6伙頂層連天台特色戶。萬科香港董事總經理周銘濤表示，該批單位間隔由開放式至三房，附設129至431方呎天台，意向呎價3.5萬元。項目累售69伙，佔可發售單位約60%，套現約5億元。