



# 低價奏效 親海駢II首日收逾2000票

## 睇樓客逼爆售樓處 擬短期內原價加推

面對加息困擾，近月來發展商都紛紛以減價或增優惠促銷新盤套現，長實日前更以市區7年新盤新低呎價14,997元推出油塘親海駢II首批132伙，最平單位折實樓價不足300萬元，發展商昨日正式開放示範單位予準買家參觀及收票，吸引眾多準買家前往睇樓，全日人龍絡繹不絕，情況為近三年來罕見。消息指，該盤首日收逾2,000票，超額登記逾14倍。由於市場反應熱烈，長實表示正積極考慮原價加推。

◆香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴

長實集團營業部首席經理郭子威形容，私人項目入場售價約290萬元，可謂「平過居屋」，昨日參觀者中更有兩成人士表示曾有意及已經入紙申請新一期居屋，親海駢II昨中午12時開始接受登記，首10分鐘已錄得超額認購登記。

親海駢II在尖沙咀港景匯商場設立示範單位，參觀者可獲贈AlipayHK等同50元價值的積分，昨日中午起前往睇樓的人龍絡繹不絕，即使在發展商一直疏導人龍下，排隊睇樓人龍繼續「打蛇餅」，料同一時間約有數百人排隊等候參觀示範單位，排隊人龍由商場地下沿直線排至樓上，連2樓商場走廊亦塞爆，由於排隊等看示範單位的人流眾多，氣氛熱烈，發展商特意派發紙扇、商場亦安排多部大型風扇，以改善場內悶促感，不少人扶老攜幼到場，有不少內地客及外籍人士亦加入「睇樓兵團」。外籍人士Rebecca Downie稱，有意買入開放式單位，料主要作投資用途，並料將「一炮過」付款，因而無須考慮加息壓力，在香港地少人多地多下，看好住宅物業仍有升值潛力。

### 睇樓人數超預期提前入場

郭子威表示，項目昨首日開放示範單位，參觀人數超出預期，由於不少睇樓客於開放參觀前已預先到場排隊，故特意提早半小時開放示位予睇樓客參觀，平均輪候睇樓時間約15分鐘，昨午3時已有逾千人次參觀親海駢II示範單位，而截至昨日下午5時，更進一步錄得約5,000人次參觀。由於市場反應熱烈，他指短期內部署加推應市，強調將以原價加推，希望幫助市民置業。

長實營業經理陳詠慈補充，今日會安排四條專線車來往港景匯商場，包括黃埔、觀塘、將軍澳及太古等地，方便參觀人士到售樓處。親海駢II首張價單132伙，涵蓋開放式至3房，折實價290萬元至1,114.3萬元，折實呎價13,443至16,407元，比同區一手新盤低逾20%。

### GREENWICH超額登記9倍

另一邊廂，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH截至昨日下午6時，已錄得約600票登記，以本周二發售首輪60伙計，超額登記9倍，而在市場的熾熱氣氛下，昨日單日亦錄得逾千人次參觀示範單位。

### 海茵莊園一房525.4萬成交

市場未有全新盤推售下，昨日全港一手盤只售出6伙。其中九龍建築業旗下將軍澳海茵莊園以525.4萬元售出第2座33樓D2室，實用面積280平方呎，一房戶，呎價18,764元。另外，南豐彩港鐵合作日出康城LP 10以1,636.7萬元售出第2B座43樓A室，實用面積884平方呎，呎價18,514元。



◆郭子威表示，項目短期內部署加推應市，強調將以原價加推，希望幫助市民置業。左為陳詠慈。

## 親海駢II睇樓客心聲



王先生：本身住在將軍澳區，是次開價相當吸引，有意買入兩房單位作自住用途，希望加息周期可快些完結，長遠料樓市仍有上升空間。

圖/文：記者 馬翠媚

### 新盤近月頻減價送優惠

樓盤	減價/送優惠
油塘親海駢II	首張價單132伙，折實平均呎價14,997元，比同區一手新盤低20%
紅磡 BAKER CIRCLE · GREENWICH	首張價單56伙，以折實平均呎價18,928元計，較去年6月項目第一期呎價低20.8%
天水圍 Wetland Seasons Bay 第3期	將原本不設折扣的價單5號加入13.5%折扣，變相減價
鯽魚涌 THE HOLBORN	將部分價單的最高折扣率增至24%，相較2021年9月首推時僅6%折扣計，變相減價20%
觀塘凱匯	部分單位附送車位一個，變相減價約300萬元

製表：記者 梁悅琴

# 二手掀減價潮 多區呎價跌穿萬元



### 近期呎價萬元以下二手成交個案

單位	實用面積	成交價	呎價
屯門恒順園4座中層B室	639平方呎	638.8萬元	9,997元
深水埗恒發大廈高層A室	351平方呎 (另37平方呎平台)	340萬元	9,687元
元朗翠韻華庭2座低層D室	696平方呎	660萬元	9,483元
屯門掃管笏NAPA第1座低層A室	811平方呎	760萬元	9,371元
天水圍嘉湖山莊景湖居11座低層A室	638平方呎	590萬元	9,248元
青衣青華苑B座低層6室	438平方呎	355萬元	8,105元(已補地價)

資料來源：中原、美聯、利嘉閣、世紀21天生 製表：記者 梁悅琴

◀ 二手樓減價潮下，嘉湖山莊近日錄得呎價低於1萬元成交個案。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)加息令市民供樓支出增加，加上發展商新盤開價一浪低於一浪，近期二手樓亦掀起減價潮，部分減幅達一至兩成，新界區以至市區的二手屋苑如嘉湖山莊、NAPA、翠韻華庭等呎價已跌穿1萬元，利好小市民用低價購入面積較大的兩至三房戶改善生活。

一向是上車天堂的天水圍嘉湖山莊景湖居11座低層A室，實用面積638平方呎，3房戶，最新以590萬元成交，呎價9,248元。

元朗翠韻華庭同樣出現低過一萬元呎價成交個案，利嘉閣地產朱子華表示，翠韻華庭2座低層D室，實用面積約696平方呎，3房套連儲物房加工人房間隔，外望公園景，買家心儀元朗區三房單位，聯絡代理睇樓後非常滿意，與業主議價後，以約660萬元成交，實用面積呎價約9,483元。

據悉，原業主於2013年斥約445萬元購入，持貨約10年，賬面獲利215萬元，物業升值48%。

### NAPA 3房套讓逾百萬

屯門掃管笏新半樓NAPA亦見低價成交，世紀

21天生置業黃偉祺表示，屯門NAPA第1座低層A室，實用面積811平方呎，3房主人套房連儲物室間隔，西南望園景，物業原叫價850萬元，放盤近9個月，終獲換樓客承接，累積減價90萬元至760萬元成交，減幅達10.6%，實用面積呎價低見9,371元，創屋苑近年呎價新低。

據了解，原業主於2017年3月購入上述單位，當時作價846.6萬元，持貨6年至今轉售，賬面損失86.6萬元，單位期內跌價10%，連同其他費用，估計實際蝕讓金額逾100萬元。

美聯物業梁浩文表示，屯門恒順園4座中層B室，實用面積639平方呎，三房間隔。據悉單位早前以650萬元放售，獲家庭客還價約11.2萬元，以「意頭價」638.8萬元承接，實用面積呎價約9,997元。原業主於1996年以214.5萬元購入單位，持貨27年，賬面獲利424.3萬元或升值近2倍。

### 青華苑兩房減幅逾兩成

市區盤也現呎價低過1萬元的成交個案。利嘉閣司理侯傑表示，青衣居屋青華苑B座低層6室，實用面積約438平方呎，兩房間隔，外望屋

苑內園景，有區內家庭客留意葵青區兩房單位逾3年，近日趁淡市睇樓後隨即議價入市，原業主於今年5月放盤，最初叫價470萬元，最終累減115萬元(減幅達24%)，以355萬元(已補地價)成交，低銀行估價80萬元，實用面積呎價約8,105元，呎價見今年新低。據悉，原業主早於1986年斥資約23萬元(未補地價)購入上述單位，持貨約37年。

### 恒發大廈兩房低價30%沽

利嘉閣地產劉仁仁表示，深水埗恒發大廈高層A室，實用面積約351平方呎，另加37平方呎平台，兩房間隔，外望市景。

他透露，單位屬遺產物業，業主於2021年用20萬元重新裝修單位，客人睇樓後見單位裝修清雅，坐北向南，唯一缺點是沒有電梯直達樓層，要步行一層樓梯，因此大膽還價，業主原開價450萬元，最終累減110萬元(減幅24.4%)，以340萬元成交，低過銀行估價30%，實用面積呎價約9,687元。

據了解，原業主在1985年以約32.8萬元購入單位，38年間單位大幅升值307.2萬元或9.4倍。

### 按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



## 申請新居屋要「計好數」

新一期居屋現已接受申請，是次6個新屋苑逾9,100個單位將推售，並以市價62折發售，暫定售價介乎約149萬元至494萬元，當中最受關注為鄰近宋皇臺站的啟德啟悅苑。居屋性價比高，近年一直都錄得超額申請，今期居屋首3天房委會已收到逾4.3萬份申請。入市居屋雖然門檻低但仍要抽籤決定是否有機會購買，除了要靠彩數，亦要「計好數」，了解自己收入是否供得起，如閣下有興趣申請，便可留意以下申請注意事項。

### 申請條件需留意

申請居屋首先要通過入息要求。以一人申請的入息上限要求為3萬1千元，而兩人或以上申請的家庭總入息上限要求為6萬2千元，入息計算包含底薪、佣金、雙糧、花紅及自願性強積金供款，而強制性強積金供款則可扣除。資產方面，一人申請的資產上限為73.5萬元，而兩人或以上申請的家庭資產上限則為147萬元，資產包括香港及香港以外的地區的所有資產，如股票、定期、私家車及房產等。另外，居屋亦有轉售限制，申請者必須購入5年後可免補地價於居屋第二市場轉售，購入15年後方可以補地價於公開市場轉售。

### 可選擇H按或P按

按揭計劃方面，買家只可選擇H按或P按，年期最長為25年，白表人士最高可承造九成按揭，綠表人士最高可承造九成半按揭。以啟德最貴的單位為例，暫定售價為494萬元，現時按息為3.625厘，年期25年，白表人士可承造9成按揭，首期為49.4萬元，每月供款為20,276元，綠表人士承造9成半按揭，首期只需要24.7萬，每月供款額為23,810元，另外購買居屋亦可享約2.8%的現金回贈。

居屋雖有政府作擔保，無須通過銀行壓力測試，惟目前仍是加息周期，息率變化浮動，仍有加息的可能性，建議計算每月供款額時，可將現時按息加1厘，評估是否為可負擔範圍內，另外，購買居屋亦要支付印花稅、律師費、裝修費以及其他雜費等，建議申請者在考慮入市前應預留充足資金。如閣下「計好數」後就要趕緊於截止日期(8月14日)前申請。