



親海駁II收逾1.5萬票登今年「票王」

周六開售626伙 折實呎價14868元

由長實發展的油塘新盤親海駁II，以低水開價招徠，隨即凍結大批二手購買力。發展商昨日再加推4號價單，涉及244伙，並同步上載銷售安排，落實於本週六（12日）於紅磡置富都會樓處開售626伙，整批單位折實平均呎價14,868元，按全盤提供658伙計，即首輪銷售已推出九成半單位。發展商表示，冀幫助市民「上車」或「轉車」。市場消息指，項目由上週六截至昨晚累收逾1.5萬票，暫超額逾23倍，登上今年新盤「票王」。

◆ 香港文匯報記者 黎梓田

親海駁II周六首輪開售資料	
伙數	626伙
間隔	開放式至3房
面積	210至723方呎
折實價	290萬至1,134.6萬元
折實平均呎價	14,868元

製表：記者 黎梓田



親海駁II連日來持續吸引大批人士排隊參觀示範單位。

左起：長實趙國雄、陳詠慈及郭子威一同講解親海駁II銷售安排。

長實執行董事趙國雄昨表示，由於收票反應熱烈，集團決定於本週六盡推親海駁II的626伙標準單位銷售。他形容，「好耐冇見過咁嘅平均價」，冀幫助市民「上車」或「轉車」。營業部首席經理郭子威補充，將於周四晚上8時截票，並於本週六早上即日抽籤，準買家由當日上午9時開始報到，首輪銷售將設A、B兩組，並以抽籤形式發售，每位入票人士最多可購買4伙。

昨加推244伙 折實294萬元起

長實營業經理陳詠慈指，周六銷售的626伙中，涵蓋開放式至3房，面積210至723方呎，包括58伙開放式、230伙1房、228伙2房及110伙3房，定價總值逾46.7億元；單位折實價290萬至1,134.6萬元，折實呎價13,085至16,544元。

當中，昨日加推的4號價單，涉及244伙，以最高折扣計算，折實平均呎價14,765元，較上一張價單近乎為原價加推。單位涵蓋開放式至3房戶，包括7伙開放式、94伙1房、71伙2房及72伙3房，面積210至723方呎，折實294.4萬至1,134.6萬元，折實呎價13,085至16,544元。

親海駁II位於油塘東源街8號，分2期發展，合共提供886伙，涵蓋開放式至3房，另設特色單位。當中，親海駁II設有3座，提供658伙，面積210至723方呎，間隔為開放式、1房、2房、3房連套房及多用途房。關鍵日期為2025年10月15日。

恒地紅磡盤至少30伙獲認購

另一邊廂，由恒地發展的紅磡必嘉坊BAKER CIRCLE · GREENWICH昨展開首輪60伙銷售，市場消息指在開售30分鐘，即錄得50%單位獲認購。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨表示，今期售價較同系第一期約有15%至20%折讓，吸引用家入市，項目位處紅磡市區，亦有分支家庭捧場客，預料昨日首輪推售60伙或全數沽清。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，該盤為紅磡區大型全新供應，吸引不少用家及投資者捧場，美聯客戶出席率約8成；九龍區客戶約佔六成，新界區客戶亦佔比近四成。當中，不乏90後年輕客戶捧場。他估計項目日後呎租超越60元水平，回報率約4厘。



BAKER CIRCLE · GREENWICH在開售短短30分鐘，即錄得50%單位獲認購。

回報率約4厘。

代理料發展商續低價開盤

九龍區爆發新盤戰，展望後市，陳永傑相信激烈競爭下，樓價調整加快，「市區樓、新界價」成功締造雙贏局面，買家成功輕鬆上車，發展商亦可保持貨如輪轉，料8月發展商為求去貨，會保持低價開售。他表示，今年首季CCL錄逾7%升幅，但樓市復常步伐未如理想，第二季樓價下調3%，第三季受新盤減價潮影響，二手樓價繼續受壓，第三季下調幅度或會抵消首季升幅，第四季樓市還看美國息口走勢及香港經濟增長是否理想。

布少明則預期，一手成交量有機會超過1,000宗水平。至於樓價方面，受一手低價出擊影響，本月份二手樓價回落約1%。

港IPO放緩礙金融業擴張 寫字樓租金料跌5%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）第一太平戴維斯最新發表的2023年第二季香港寫字樓租賃市場報告指出，股市低迷導致租賃需求減弱，但保險及對沖基金行業表現強勁。上半年的首次公開招股（IPO）市場狀況對中環寫字樓市場產生負面影響，籌集資金僅178億元，達20年來新低。儘管IPO走勢拖累寫字樓租賃，但保險業及對沖基金需求成亮點，其行業亦進一步擴大辦公室需求。

第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部董事湯卓軒表示，首次公開招股市場緩慢，進一步影響金融機構的業務前景，使得所有地區的寫字樓吸納量速度也趨緩。該行副董事總經理及商業樓宇租務部主管劉偉基指出，考慮到以上因素，該行預計下半年寫字樓租金將降3%至5%。

然而，第二季集資額按季上升55%，可能預示年底的市場復甦。據傳多家知名公司將在香港上市，包括順豐速運、拉拉科技控股（Lalamove和貨拉拉的營運商）和盒馬鮮生等，或能進一步推動市場。

保險業對沖基金擴張

該行表示，儘管股市市場疲軟，保險行業卻在蓬勃發展。內地人對在香港購買各種保險的持續興趣令保險巨頭如友邦、保誠和宏利等能夠在第一季錄得滿意的業績。這令多家保險行業公司進行遷址及擴張，以抓住保險和資產管理業務反彈的機會。

而對沖基金行業因受益於波動的股市，也計劃擴大其辦公室需求，如Man GLG在國際金融中心二期新租用4,000方呎空間，富德資產管理公司在同一棟樓內進行內部搬遷，寶捷思資本市場在友邦金融中心租用兩層的部分單位。

然而，大多數公司仍然對當前充滿不確定性的商業環境持謹慎態度，對擴展業務卻步。即使非核心區域的可租用面積仍然很高，租金也在可承受範圍內，但裝修的成本過高，可達每方呎1,500元，在6年的租賃期限內攤銷後，每平方呎的租金節省20元，支出水平仍然不合理。相比之下，配套齊全及有裝修的寫字樓更受市場關注。



上半年香港IPO市場狀況對中環寫字樓市場產生負面影響。資料圖片

美聯料下半年樓價無得升



美聯物業劉嘉輝（右）料第三季新盤溢價更有機會擴大。旁為布少明。記者曾業俊攝

香港文匯報訊（記者 曾業俊）近期樓市價量皆見回軟，美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明最新表示，年初樓市受惠全面復常通關而一度急升，惟次季反彈力道明顯減弱，樓價近期更持續回軟。因應加息周期未止、經濟增長放緩及金融市場疲弱等因素影響，該行全面調低全年樓市的價、量、額預測，全年樓價升幅由最多的15%調低至5%，對二手的下調幅度較一手更大。

全年升幅預測下調至5%

成交量方面，該行預測全年新盤僅錄約1.4萬宗成交，二手則錄約4萬宗成交，分別較年初預測下調約12.5%及約兩成；金額方面，預測全年新盤成交金額錄約1,560億元，二手成交金額則錄約3,050億元，分別較原先預測調低約17.9%及約25.6%。樓價亦由原先估計上升約10%至15%，大幅調低至僅升5%，今年樓價的高峰期已於上半年出現。

布少明續指，樓市復甦遜預期，近期價量更出現「急轉彎」式回軟。據美聯樓價指數顯示，首4個月樓價升約6.3%，惟自5月起樓價掉頭回落，截至8月7日累跌2.36%，2023年迄今升幅已經收窄至3.8%。今年首7個月新盤成交量僅錄約6,843宗，涉資約762億元，同創10年同期次低紀錄。同期二手錄2.44萬宗成交，創近10年同期第三低紀錄；涉資約1,860億元，創近6年新低。目前二手市場觀望氣氛濃厚，最近業主議價空間已達5%，但相信仍需再擴闊讓幅，或者更靈活調整成交及翻新物業，才能吸引買家。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，政府再度放寬按揭成數的刺激遠遜之前。據美聯分行紀錄，2022年「財爺PLAN」公布後一個月的35屋苑成交量，較公布前一個月高約18.4%。反觀，上月放寬按揭成數公布後一個月，35屋苑成交量未見上升，

反跌約13.9%。值得注意的是，過去一個月35屋苑成交宗數僅149宗，比起去年「財爺PLAN」公布後一個月296宗，大幅減少一半。

劉嘉輝又指，近期新盤以低市價推售，一手價於去年第三季已出現「折讓」，至今年第二季平均幅度介乎-1.2%至-2.9%；隨新盤「折讓價」，今年7月新盤溢價更跌至-6.7%。加上近期油塘新盤以震撼價吸客，料第三季新盤溢價更有機會擴大至-10%，屆時新盤折讓價將創有紀錄以來季度最高。

息口未明朗 新盤「價格戰」持續

布少明認為，油塘新盤「大折讓」，市場反應熱烈，反映購買力存在，但買家只準準「筍盤」入市；一旦「筍盤」被市場消化，買家將繼續觀望。息口走勢未明朗下，新盤「價格戰」勢將持續，估計下半年新盤折讓價將超過10%，預料有助樓市更快「尋底」並「炸起」市場，刺激買家湧現，回流其他新盤或二手市場，加快樓市復甦。

布少明透露，該行仍在招聘人手，上半年新增近700人，但開舖會較為保守，上半年已放棄續租近20個舖位。但部分位處「龍頭位」、具競爭力的戰略據點，只要租金合理，該行就會租入，今年已新租5、6間舖位。

置富料下半年租金升幅放緩

香港文匯報訊（實習記者 梁逸熙）置富產業信託（0778）昨公布截至6月底止的中期業績，可供分派收益4.48億元，按年跌2%，每基金單位分派22.36仙。集團整體收益9.08億元，按年升4.7%，所有主要收益來源包括基本租金、停車場收入、代收費用及營業額租金均有所增加。此外，去年五波疫情期間，置富產業一度為租戶提供的租金寬減，於報告期間並無相關援助措施，也導致相對較高收益。

中期可供分派收益跌2%

置富產業指出，集團約63%借貸透過到期日不一的利率掉期按固定利率對沖，認為債務對沖的比例在今年內將維持現有水平，並且受加息環境影響下持續為置富產業提供保障。而今年10月將完成15億元的再融資需要，直至2025年底前將沒有再融資的需要。



置富產業信託趙宇指，餐飲和必需品行業業績表現較佳。資料圖片

管理行政總裁趙宇表示，受到高基數影響，預料租金升幅下半年將會放緩。續租租金方面，上半年大部分行業續租租金調升率均按年持平或錄少許升幅，以餐飲和必需品表現較佳。另外，旗下最大型的物業+WOO嘉湖正在進行重點資產增值措施，整體物業組合仍於6月30日的出租率保持在94.1%的穩健水平。