



油塘新盤平價奏效 折實均價 14868 元吸居屋客 七千人搶入市 親海馱II即日沽清 626 伙

逼爆商場



親海馱II售樓處重現樓市好景時大排長龍買樓的畫面。

香港文匯報記者黎梓田 攝

排上天橋



人龍延伸至天橋。香港文匯報記者黎梓田 攝



人龍更排至戶外。香港文匯報記者黎梓田 攝

由長實發展的油塘親海馱II挾「新盤票王」姿態，展開首輪 626 伙銷售，轟動一手市場，為下半年樓市打破悶局。而昨日紅磡置富都會售樓處場外，更重現樓市好景時大排長龍買樓的畫面，人龍一度伸至天橋近半島豪庭。有代理表示，是次銷售是繼 2015 年 4 月同系緻藍天首輪推售最多單位數目的項目，現場有約 7,000 人出席揀樓，其中有 A 組錄得超過 5 組購買 3 伙或以上。市場消息指，截至晚上 9 時 626 伙已全數被揀選。

◆香港文匯報記者 黎梓田

據現場所見，昨日自早上 8 點 40 分左右已出現「超長人龍」，龍尾更一度延伸至天橋近半島豪庭位置，當中不乏家庭客及年輕客。發展商於 9 點正陸續安排準買家進場，秩序大致良好。市場消息指，截至昨日 12 時半，A 組客人錄得超過 5 組購買 3 伙或以上，最多購買 4 伙，主要以家庭客為主。

趙國雄：收 3.8 萬張登記入票

長實執行董事趙國雄表示，這次的登記人數相較於以前有所增加，而整個流程比以快許多，準買家進場非常順利，現場有約 7,000 人出席揀樓。他認為這次的價格定得相當合理，市場應該可以接受，這個水平的價格有助於市民上車或者換樓。至於會否全數售罄，集團目標是盡可能地幫助有意上車的市民。是次推出的六百多個單位，目標是希望能全部售出。當然，最後的決定權還是在市民手中。



◆趙國雄

趙國雄認為，市民如果認為價格在他們可以接受的範圍內，他們會積極購買。集團已經收到超過三萬八千張登記入票，這顯示市民對地產市場的反應相當好，並且他們對買樓有需求和信心。集團期望能夠幫助市民實現他們的需求。

趙國雄指，對於這次的 3.8 萬票，集團並不是在追求破紀錄，而是希望看到市民能夠積極參與。集團非常高興看到，當價格合適且項目優質時，香港市民實際上有上車的需求。希望越來越多的市民能夠在香港買樓，這將有利於香港未來的整體發展。

代理：年輕買家佔比達八成

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，發展商以震撼全城的「平爆價」出擊，引發市場大批購買力湧現，該行出席率達八成，而收票方面以九龍區客戶為主，佔約 6 成，至於港島及新界客人則佔約 4 成水平。項目吸引不少用家捧場，當中 90、00 後年輕買家佔比達八成；同時

亦吸引一批投資客捧場，佔比高達四成，較一般新樓盤為高。

就未來展望，布少明指出，8 月份預計有多個新盤連環登場，並以低價策略出擊下，相信市場購買力會持續流向一手，看好全月一手成交量有望增至過千宗水平，較 7 月增加約 1 倍。相信項目亦有不少向隅客，料部分亦會走至二手市場，有望帶動本月二手成交量達 2,800 宗。

中原地產亞太區副主席住宅部總裁陳永傑指出，是次銷售是繼 2015 年 4 月同系緻藍天首輪推售最多單位數目的項目。昨日出席認購準買家眾多，估計現場近萬人，證明發展商平推策略奏效，亦足證市場購買力實在，有力起動樓市。該行錄得一名外區客戶套資逾 1,700 萬元，購入 3 伙親海馱，當中包括 2 伙 2 房及 1 伙 1 房。

親海馱II昨發售的 626 伙，涵蓋開放式至 3 房，實用面積 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；折實售價 290 萬元至 1,134.6 萬元，折實呎價 13,085 元至 16,544 元。整批單位折實平均呎價 14,868 元。

親海馱II買家心聲

大專生入市 獲家人資助首期買開放式戶



蔡生：今次用了約 320 萬元買 2A 座一伙高層開放式戶，日後作自住。事前全不知情，前日(11日)才有親戚通知我來揀樓，於是前往登記。個單位會由家人支付首期，屋企人鍾情項目價錢便宜所致。另外，雖則自己事前未曾前往現場視察環境，但預計該盤位處市區，將來上學會更方便。

有感價錢平「陀住B」亦來買樓收租



吳太：300 多萬買了(一個)開放式戶，為「第二胎」小朋友作好準備，「價錢屬前所未見咁低」。目前計劃投資收租，料租金約 8,000 至 10,000 元，並透露是次入市有做足功課，亦前往樓盤實地考察，故選購內圍單位。

居屋價買私樓 內地金融才女認為是好投資



張小姐：斥資 320 萬元購入面積約 210 方呎的開放式單位，同樣價錢可購居屋單位，惟沒有會所及海景，故用作投資收租之用。現時深圳 500 多萬元的單位收租約 7,000 元，單位料日後租金收入約 1.3 萬元至 1.4 萬元。香港收租回報高，強調香港值得投資；同時睇好日後該區發展前景。我 8 年前透過專才計劃來港，目前已取得身份證，從事金融業。

◆文：香港文匯報實習記者 梁逸熙 / 圖：香港文匯報記者 黎梓田

新盤搶市場焦點 二手續現蝕讓成交

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新盤市場百花齊放，搶走市場購買力，二手業主遂擴大議價空間吸引買家，蝕讓成交增加。其中大埔半新盤天鑽有花園特式戶以 1,070 萬元易手，原業主賬面蝕 162 萬元離場；而屯門時代廣場有 2 房戶以 455 萬元易手，賬面跌價 55 萬元。

美聯物業楊浩然表示，該行最新錄得大埔天鑽連花園特式戶 1,070 萬元易手，原業主 2019 年以 1,232 萬元購入單位，賬面蝕 162 萬元離場。成交單位為天鑽 19 座連花園特式戶，實用面積 702 方

呎，附 494 方呎花園，採 3 房套連工人套房間隔。據悉，單位獲用家議價後以 1,070 萬元承接，折合實用呎價約 15,242 元。

祥益地產袁思賢表示，日前屯門時代廣場錄得一宗區內首置客的買賣成交個案，原業主於 2020 年以約 510 萬元購入單位，是次轉手賬面蝕約 55 萬元。上述所錄成交單位為 C 座高層 9 室，實用面積 346 方呎，屬 2 房間隔，日前獲區內首置客垂青。買家決定以 455 萬元購入上址作自住之用，實用呎價為 13,150 元，屬市場價成交。

此外，新近北角半山賽西湖大廈錄成

讓成交。世紀 21 日昇地產蔡嘉駿表示，新成交的 15 座低層 A 室，實用面積約 1,124 方呎，單位屬 3 房兩廳主人套房另加工人套房間隔單位。

賽西湖大廈 3 房 4 年蝕 330 萬

原業主早三個月前放盤，原先放盤價為 2,380 萬元，最終減價 230 萬至 2,150 萬元成交，實用呎價約 19,128 元，減幅約 9.7%。單位原業主於 2018 年 10 月以 2,480 萬元購入上址，持貨不足 5 年賬面損失 330 萬元，其間跌價約 13%。

放寬按揭滿月 轉按揭初現

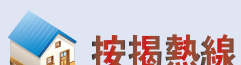
現出來。另外，選用按揭保險的比例有回落跡象，放寬措施後新造按揭客戶選用按揭保險的佔比比放寬措施前下跌約半成(4%)，銀行可承造的按揭成數上限進一步放寬，使更多客戶不需透過申請按揭保險亦能承造最高七成按揭，省卻更多保費開支。

反觀，涉及轉按揭申請的宗數及佔比則有顯著上升。放寬措施後首 1 個月，經絡客戶申請轉按的宗數比放寬措施前 1 個月大增五成(50%)。另外，透過經絡客戶申請按揭的客戶當中，涉及轉按的佔比放寬措施前 1 個月的 28% 增加逾一成半(16%)。以樓價劃分，新措施推出後首 1 個月，轉按申請的個案中，樓價 1,000 萬元或以下物業的宗數增加逾四成半(47%)，樓價介乎 1,000 萬元以上至 1,500 萬元物業

的宗數增加逾三成(33%)，樓價 1,500 萬元以上物業的宗數則下跌逾一成(13%)。

下半年轉按揭案料止跌回升

轉按揭申請大幅增加，相信因銀行可承造的按揭成數上限放寬至最高七成，使選用發展商按揭的業主可即時轉按至一般銀行，避免「蜜月期」過後捱息。根據金管局住宅按揭統計調查顯示，上半年轉按揭款額及宗數為 357.27 億元及 8,342 宗，比去年同期分別大跌 239.35 億元(40%)及 4,994 宗(37%)。放寬按揭措施推出後，可協助選用發展商按揭的中高價物業買家即時轉按至一般銀行，在轉按揭因增加下，筆者料下半年轉按揭數字將止跌回升，全年跌幅有望收窄至約兩成半。



按揭熱線
經絡按揭轉介首席副總裁
曹德明



金管局於上月宣布放寬多項按揭逆周期監管措施，當中最受外界關注的為調整自住物業的銀行按揭成數上限，樓價 1,500 萬元或以下的住宅物業最高可承造七成按揭，樓價 1,500 萬元以上至 3,000 萬元的住宅物業最高可承造六成按揭。措施推出已滿一個月，成效到底如何？

根據經絡按揭轉介研究部資料顯示，有關措施推出後的首 1 個月，透過經絡按揭轉介申請按揭的客戶當中，涉及新造按揭的佔比，比放寬措施前 1 個月下跌近兩成(18%)。樓按市場仍然疲弱，放寬逆周期措施暫未見即時效果，隨著經濟逐步復甦，料新措施對樓市幫助的威力將慢慢顯

何永賢：正觀察市況 撤辣須小心考慮

香港文匯報訊(記者 黎梓田)香港樓市轉冷，親海馱II更率先以呎價不足 15,000 元開售，為市區樓近年罕見低價，被坊間視為針對「居屋客」。對此，房屋局局長何永賢昨日(12日)在電視節目表示，以往有居屋錄超額認購 27 倍，相信個別發展商看到有實在的購買力，因而用與居屋相類似價錢去銷售，但各自樓盤有其背景、樓盤身處位置，正觀察有關銷售策略是否做到購買氣氛及整體樓市情況。

個別發展商看到相關市場的購買力。當局會觀察個別樓盤的銷售策略，是否帶動購買氣氛。

對於有業界聲音要求政府取消樓市「辣招」以刺激樓市成交，她強調，現時整個經濟環境仍有變動，當局需要兼顧市民負擔能力。若以 400 餘萬樓價的單位為例，每月供款佔家庭收入中位數約 73%，相較



◆何永賢 資料圖片

2003 年時 20 年平均數約 50% 高，因此政府需要小心考慮。

何永賢並指出，雖然經濟環境變動導致市民入市的意欲轉趨審慎，但特區政府同期出售居屋超額認購 27 倍，認為市民置業的需求仍然十分大。