



油塘新盤親海馭II膺「歷史票王」兼開紅盤，發展商長實乘勝追擊推盤，昨日隨即推出親海馭I首張價單，涉及50伙，首批折實平均呎價15,250元，較親海馭II的首批折實均價14,997元高出約1.68%。首張價單入場費約385.8萬元起，最快本周末開售。同時，上周有出席報到的親海馭II向隅客可優先購買單位，兼享額外1%折扣。

◆香港文匯報記者 黎梓田、蔡競文

長實執行董事趙國雄表示，由於上周末的親海馭II銷情理想，故決定順勢推售親海馭I單位，並形容親海馭I首張價單為「咪走雞」價。他又稱，價格根據原先訂立的價單推出，沒有調升，定價上升主要反映臨海因素，有機會本周末開售。並表示，所訂立的價格都為市民可以接受的水平，希望買家和賣家雙贏。

288呎單位 385萬入場

長實營業經理陳詠慈指，為報答親海馭II準買家們的支持，凡有出席報到的親海馭II向隅客均可進入「V組」，除能夠優先購買，更享有額外1%折扣。V組買家每人最多購買2伙單位。當中，1房及2房設最高19%折扣，而3房享最高20%折扣，3房單位並繼續提供定息優惠。項目即日起收票，整張價單定價計總價約4.17億元。

發展商指，親海馭I首批50伙包括20伙1房、20伙2房及10伙3房單位，扣除最高優惠後，折實價385.8萬至1,181萬元，折實平均呎價14,997元。首批單位最平為第1座1樓J室，屬1房戶，面積288方呎，折實入場費約385.8萬元，呎價13,490元；至於2房戶最平為第1座1樓C室，面積442方呎，折實售價660.2萬元，折實呎價14,937元。而3房最平為第1座2樓E室，面積717方呎，折實售價1,030.3萬元，折實呎價14,370元。3房單位可採用「呼吸PLAN」，首年利息月供7,727元。

「平爆」掀熱潮 其他盤料跟隨

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，I期訂價克制，比同區新晉二屋苑有15%折讓，相信可吸引大批II期向隅客認購，料佔整體客源八成，加上II期低開策略奏效，相信I期亦可錄理想銷情。他指，親海馭II以「平爆價」開售，即掀起置業熱潮，足證策略奏效，料其他發展商亦會陸續跟隨，估計要減價15%至20%才有承接。本月暫錄逾750宗一手成交，已超越上月全月成交量，相信全月一手成交量可達1,500宗。二手業主減幅不及一手新盤，交投持續放緩，加上內房充斥利淡消息，本港經濟復常不復旺，重申政府應嚴肅審視樓市辣招。

親海馭II在過去周六展開首輪銷售，即日沽清626伙。該626伙涵蓋開放式至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；折實價290萬元至1,134.6萬元，折實平均呎價14,868元。

康城凱柏峰III上樓書涉644伙

另一邊廂，由港鐵公司、信和置業、嘉華國際及招商局置地合作發展，日出康城項目凱柏峰III昨日上載售樓說明書。信和置業執行董事田兆源表示，項目提供644伙，戶型多元化，當中主打市場最受歡迎的一房及兩房單位，並首次推出開放式單位。項目有機會短期內公布首張價單。



◆日出康城凱柏峰III提供644伙，包括開放式單位。

二手減價持續 泓碧滿名山蝕讓

香港文匯報訊（記者 曾業俊）樓市繼續受加息及經濟前景不明等負面因素籠罩，尤其二手市場因為新盤低價搶客而交投呆滯，小業主唯有減價吸客，導致二手蝕讓潮持續。中原地產胡耀祖表示，一手盤低價搶客，二手氣氛明顯回落，馬鞍山區本月暫錄約27宗二手成交，對比上月同期跌約15%。其中泓碧剛錄本月首宗成交，為2座低層H室，面積315方呎，議價40萬後以520萬元易手，呎價16,508元。原業主於2019年以545萬元購入單位，持貨4年賬面蝕讓25萬元或4.6%。

屯門滿名山亦錄蝕讓個案，中原地產譚國威表示，滿名山本月錄得1宗成交，為滿庭7座中層C室，面積598方呎，原業主1月開價760萬元放盤，連番降價後，最終以628萬元沽出，呎價10,502元，減幅達17%。原業主於2016年8月以702.3萬元一手買入單位，持貨7年，賬面損手74.3萬元或11%。

元朗二手買賣縮減四成

二手樓價繼續尋底，市場持續錄得低價成交。中原地產王勤學表示，油塘新盤劈價平賣，二手市場近乎冰封，急售業主唯有劈價沽貨。元朗區本月只錄約17宗二手買賣成交，較上月同期縮減四成多。過去周末元朗區只有3宗二手買賣，包括Grand YOHO第2座中層C室，面積595方呎，5月初叫價1,200萬元，連番減價後，累減約225萬元或19%，終以975萬元易手，為屋苑三房單位今年次低價。原業主於2016年9月以約955.6萬元一手買入，賬面獲利僅19.4萬元或2%。

美聯物業凌光盛亦表示，馬灣珀麗灣19座低層E室，面積490方呎，單位早前以498萬元放售，獲區內年輕上車客議價35萬元，以463萬元承接，呎價9,449元，屬低市價成交，更創屋苑同座向單位近年新低價。

首批50伙呎價15250元 II期向隅客多1%折扣 親海馭I接力推 最快本周末開售



▲長實推出親海馭I首張價單涉及50伙，首批折實平均呎價15,250元。左起：長實郭子威、陳詠慈及趙國雄。

香港文匯報記者黎梓田 攝

▶有代理認為，親海馭I訂價克制，比同區新晉二屋苑有15%折讓，相信可吸引大批II期向隅客認購。



親海馭I首張價單資料

伙數	50伙
戶型	1房至3房
面積	286至736方呎
折實價	385.8萬至1,181萬元
折實平均呎價	15,250元
各類單位入場價	1房385.8萬元 2房660.2萬元 3房1,030.3萬元

東九龍及啟德二手呎價

凱匯	18,301元
海傲灣	17,518元
鯉灣天下	17,438元
觀月樺峰	17,200元
曦臺	16,934元
Ocean One	16,516元
Peninsula East	14,587元
匯景花園	14,357元
麗港城	12,850元

資料來源：中原地產 製表：記者 黎梓田

上月新批按揭 「林鄭plan」後新低

香港文匯報訊 據經絡按揭轉介研究部及香港按揭證最新資料顯示，7月新批按揭保險計劃貸款宗數及金額為2,112宗及118.85億元，較6月的2,847宗及160.71億元減少735宗（25.8%）及41.86億元（26%），雙雙連跌4個月，同創自2019年10月「林鄭plan」推出後，即45個月的新低。

至於7月新取用按揭保險計劃貸款宗數及金額為1,966宗及117.78億元，較6月的2,341宗及124.95億元減少375宗（16%）及7.17億元（5.7%），齊齊連升2個月後回落；平均新取用按揭貸款金額為599萬元，按月增加65萬元（12.2%）。

今年首7月新批按揭貸款宗數及金額為26,248宗及1,459.37億元，比去年同期的28,059宗及1,664.75億元，分別減少1,811宗（6.5%）及

205.38億元（12.3%），宗數創近4年的首7個月新低，金額創近3年的首7個月新低。而首7月新取用按揭貸款宗數及金額為11,312宗及631.85億元，比去年同期10,969宗及634.37億元，宗數增加343宗（3.1%），而金額則減少2.52億元（0.4%）。

經絡料數字逐步回落

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，自2019年「林鄭plan」及去年「波叔plan」推出後，更多首置買家透過按揭保險計劃上車，不過政府於上月初放寬銀行可承接按揭成數的上限，加上樓市交投持續疲弱，使按揭宗數同受影響。近期二手交投繼續處於冰封狀態，一手新盤主導市場，但大部分買家傾向選用「建期」付款方法上會，使按揭數字未能即時反映，曹德明料下半年按揭數字將會逐步回落。

美聯信心指數創今年新低

香港文匯報訊 美聯信心指數最新報56.6點，按周下跌1.6%。美聯物業首席分析師劉嘉輝昨日指出，市區新盤以震撼低價應市，需要急售的業主減價求售。減價盤增，導致信心指數下跌，指數比起年內高位跌約18%，並創今年新低。

中小單位減價盤比率多

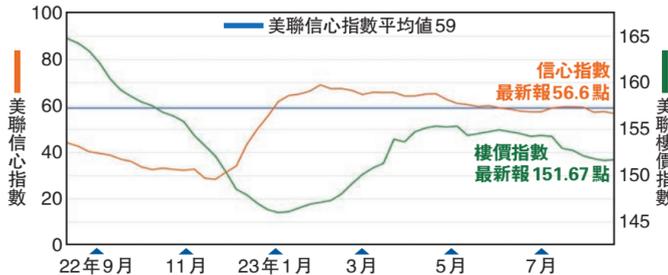
根據美聯物業網站的減價盤比率反映，全港3區之中，新界區減價盤比率為3區最高；若以細區劃分，減價盤比率最多的三個區分別是荃灣、九龍灣、四小龍/荔枝角。

以單位面積劃分，減價盤比率最多的是面積約431至約752方呎的B類單位；

其次是面積約430方呎或以下的A類單位；緊隨其後的是面積介乎約753至約1,075方呎的C類單位。樓價方面，美聯樓價指數最新報151.67點，按周微升0.05%，連跌6周後止跌；然而，比起年內高位依然下跌2.31%，而本年迄今升幅為3.86%。

按3區劃分，美聯新界樓價指數最新報140.53點，按周升0.24%；不過，比起四星期前仍跌0.49%；年內迄今升4.3%。港島指數最新報162.65點，按周升0.1%；但較四星期前則跌0.1%；而本年迄今升3.37%。反觀，九龍指數最新報153.55點，按周跌0.19%；與四星期前相比更跌1.08%；而本年迄今升3.44%。

美聯信心指數及樓價指數過去一年走勢



華潤物業迎41周年 更名華潤隆地



◆華潤隆地揭牌儀式現場。

香港文匯報實習記者梁逸熙 攝

香港文匯報訊（記者 周曉菁）華潤物業41周年誌慶暨華潤隆地揭牌儀式昨日在香港舉行，華潤物業將正式更名為華潤隆地，將更好扎根香港、服務香港。華潤

集團董事長王祥明致辭時表示，在香港由治及興的新階段，希望華潤隆地緊緊抓住重塑香港業務戰略機遇期、加快發展，在打造香港冠軍物管企業的同時，創建

在港一流的資管業務平台，打造香港一流的社區服務平台，不斷提升市場地位和行業影響力，服務香港民生。

特區政府財政司司長陳茂波作為特別嘉賓致辭稱，華潤多年來支持香港經濟發展，服務大眾民生，在香港成為國際貿易中心的過程中發揮了不可或缺的作用。華潤隆地不僅在物業資產運營與管理方面取得卓越成就，而且在慈善公益、文化傳承和社區共建等領域也展現了企業的社會責任，希望華潤隆地繼續為市民帶來高質量的商品和服務，助力香港經濟復甦。

管理逾1億方呎 服務50萬市民

華潤物業董事長包燕飛表示，公

司會充分展現扎根香港、服務香港對的新使命、新定位、新目標、新戰略。據悉，41年來，隆地從單一的寫字樓管理，發展成集物業管理、酒店運營、中華傳統文化藝術品零售等相關多元化企業，在港島工人數超過6,300人，管理面積突破1億方呎，為香港約50萬基層市民提供優質的服務。

外交部駐港公署副特派員方建明、中央政府駐港聯絡辦經濟部副部長呂峰等嘉賓為華潤隆地揭牌。中央政府駐港聯絡辦青年工作部部長張志華、中企協副會長兼總裁于曉、香港行政會議召集人葉劉淑儀、文化體育及旅遊局局長楊潤雄、警務處處長蕭澤頤等政商界人士參與揭牌儀式。