



新盤低價旺銷 樓市現新趨勢

凱柏峰III暫收逾550票超額3倍 將提價加推

市場料美聯儲加息進入溫和收尾階段，加上接連有新盤以低市價搶灘，平價賣樓已成為整體樓市風向標，市民見樓價下調也趁機入市帶動樓市交投氣氛好轉。發展商亦同步加快推盤套現。多個新盤項目部署短期推售，其中信和置業、嘉華國際、招商局置地及港鐵合作發展的將軍澳日出康城新盤凱柏峰III昨日起收票，市場反應熱烈，截至昨晚8時已累收逾550票，以已推出單位涉及130伙計，超額逾3倍，最快即日提價加推，並將近日決定首輪銷售時間，最快周內可作銷售。有分析認為隨着新盤低價開售，有機會帶動一手市場交投，料年內餘下時間的新盤市道將出現「價跌量升」情況。

◆香港文匯報記者 馬翠媚



◆凱柏峰III示範單位現場人頭湧湧。



◆信和置業田兆源(中)表示，凱柏峰III首兩日錄約3,000人次參觀。

凱柏峰III繼早前公布首張130伙價單後，並對外開放設於奧海城1期示範單位，昨現場所見，有不少睇樓客排隊參觀。信和置業執行董事田兆源表示，項目首兩日錄約3,000人次參觀，首日入票客人之中有約7成來自將軍澳同區，大多為年輕人，同時來自區外票源比例亦陸續增加，如港島及新界東區，另外有75%人士考慮人才建築期付款辦法。他又

透露，將與合作夥伴商討，最快日內加推，料不少於65伙，主打2房及3房戶，部署近日公布銷售安排，最快周內進行首輪銷售。

凱柏峰III首批130伙單位包括6伙開放式戶、42伙一房戶、76伙兩房戶及6伙三房戶，實用面積283至719平方呎，扣除120天即供最高15%折扣優惠後，折實價496.74萬至1,253.66萬元，折實呎價15,699至18,270元，折實平均呎價16,938元，較去年7月凱柏峰II首批折實平均呎價18,378元有7.8%折讓。首批入場戶為3A座10樓E室，實用面積283平方呎，折實呎價約17,553元。

GREENWICH連沽4伙涉2228萬

其他新盤方面，恒地發展紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH進行第三輪發售28伙，折實售價386.82萬元起，據市場消息，該盤截至下午近5時半暫售出4伙，實用面積264及315平方呎，成交價511.2萬至623.39萬元，呎價18,400至19,790元，套現2,228.6萬元。同系必嘉坊，迎匯同日售出12樓C室，實用面積278平方呎，成交價568.98萬元，呎價20,467元。

對於近日有新盤平價開售，會否成為樓市新風向標，美聯物業首席分析師劉嘉輝接受香港文匯報訪問時表示，由於發展商近期調低定價

開盤，因此吸引買家入市，料一手樓市或出現「價跌量升」情況，料本月一手成交或升至1,000宗水平，惟由於新盤低價開售，部分買家流入一手市場，導致二手市場成交受壓，因此預期二手市場短期內交投將持平。

本月一手成交或升至千宗

參考美聯數據，新盤價由去年第三季出現折讓，至今年第二季平均折讓幅度介乎1.2%至2.9%，隨着新盤折讓擴大，今年7月新盤折讓擴至6.7%，加上近期新盤以震撼價吸客，料第三季折讓有機會擴至10%。他又指，近期發展商已加快推盤步伐，料下半年一手成交會比上半年好，惟不會大升，全年料樓價將升5%。

樓價下半年有機會跌約3%

華僑銀行日前發表報告指，料全年本港樓價升幅達4%，意味下半年有機會跌約3%。對於近期有發展商以低價推售新盤，華僑銀行香港經濟師姜靜指，不認為本港地產商會打價格戰，除非內地和香港的經濟勢頭進一步減弱，否則房地產市場未來面臨的風險基本持平，認為樓市或進入拉鋸戰狀態。她亦預計美聯儲在下月不會加息，料明年美國將會開始減息，並相信有助加快發展商推盤步伐。

趁勢旺 親海馱I今開售219伙

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)近期一手市場在新盤低價效應帶動下，成交量明顯急升，料短期內將有逾3,000伙登場。其中長實旗下油塘親海馱I，乘着2期的銷售旺勢，今日將累計推出219伙標準戶開售。由於第2期銷售時尚有不少向隅客，是次特別為該批買家提供優惠，若是次選購1期的單位，可獲額外樓價1%折扣。

由路勁及深圳控股發展的屯門凱和山早前已獲批預售樓花同意書，提供693伙，設分層戶及洋房，當中分層戶涵蓋開放式至4房，而洋房最大設5房，預計2024年6月底落成入伙，樓花期約11個月。消息指，項目將於月內公布新部署，而發展商曾透露最快本季內推售。

文曜短期作出銷售部署

建灝旗下九龍城文曜目前亦已屆現樓，共提供92伙，標準單位間隔涵蓋1房至4房，實用面積由379至2,183平方呎，現時前期準備工作已達最後階段，短期內會作出銷售部署，樓盤亦不受《一手住宅物業銷售條例》監管。另外，由中國海外發展的啟德維港·雙鑽早前已獲批售樓紙，提供702伙，標準戶由開放式至3房，另有特色戶。樓盤由兩座住宅大廈組成，預計於2025年首季落成。

二手頻現蝕讓 健威花園2房價倒退八年



◆北角健威花園2房間隔單位，減價63萬，以635萬元成交。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)近月二手成交淡靜，整體成交價持續回落，蝕讓成交持續出現。新近北角健威花園最新成交價更幾乎跌回8年前水平，有代理透露，屋苑有低層2房海景單位以635萬元成交，扣除釐印費等成本後屬明賺實蝕，造價跌回8年前水平；而元朗區御景園有2房戶亦以450萬元沽出，造價創屋苑超過6年半新低。

世紀21昇地產蔡嘉駿表示，最新成交是北角英皇道健威花園，物業B座低層08室，單位實用面積約446方呎，單位屬2房間隔單位，向北眺望海景，原業主原先放盤價為698萬元，最終減價63萬，以635萬元成交，實用呎價約14,238元，減幅約9%，造價跌回8年前水平。

蔡嘉駿補充，單位原業主於2015年8月以616萬元購入上址，持貨3年賬面僅升值19萬元，期間升幅僅3%，但扣除釐印費等成本，實際上屬蝕讓離場。

御景園2房450萬沽 6年半最低

中原地產王勤學表示，近期一手市場接連有新盤劈價平賣，吸走市場大量購買力，元朗區本月累錄約26宗二手買賣成交，較上月同期下跌19%。其中御景園2座中層F室，實用面積468方呎，屬2房間隔，開價600萬元，累減150萬元或25%，以450萬元沽出，造價屬屋苑2017年1月後超過6年半新低，折合呎價9,615

元。原業主於1997年10月以約281.6萬元買入單位，持貨26年，仍大幅獲利約168.4萬元離場，單位升值約60%。

另外，王勤學也透露，朗城匯2座低層A室，實用面積487方呎，屬2房間隔，原叫價765萬元，共減35萬元或約5%，以730萬元沽出，實用呎價14,990元。原業主於2019年1月以約764萬元一手買入單位，持貨逾4年半，賬面蝕約34萬元，單位貶值約4.5%。

逸瓏海匯2房連天台蝕92萬沽

西貢半新樓逸瓏海匯錄蝕讓成交。世紀21奇豐物業廖振雄表示，新近錄得西貢逸瓏海匯成交，單位為第1座頂層連天台，實用面積586方呎，屬2房連儲物室間隔，望山景池景，以820萬元沽出，實用呎價13,993元。廖振雄指，原業主於2020年1月購入上址，當時作價912萬元，持貨逾3年至今將單位轉售，賬面虧蝕92萬元離場，物業期內跌價10%。

樓價跌 租金回報率升至6個月高

香港文匯報訊(記者 黎梓田)租賃旺市持續，在用户需求支持下，租金穩步向上，但同期樓價調整回軟，推升租金回報率。中原地產發表報告指出，2023年6月CRI回報率最新報2.62%，創6個月新高，按月上升0.02個百分點。該行表示，CRI回報率繼續從後追趕H按息的升勢，第三季回報率目標2.7%，有望重上2019年2月時水平。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，今年第二季CRI較第一季升2.52%，惟CCI(中原城市指數)跌1.15%，以致CRI回報率連升3個月共0.09個百分點。第三季回報率目標2.7%，有望重上2019年2月時水平。

中原表示，2023年6月H按息為3.5%，同期租金回報率低H按息0.88厘。CRI回報率繼續從後追趕H按息的升勢。自2022年9月起，H按息已經連續10個月高於回報率。

6月份CRI Mass回報率報2.74%，按月升0.04個百分點。CRI(中小型單位)回報率報2.71%，按月升0.03個百分點。CRI Mass回報率及CRI(中小型單位)回報率齊升3個月，同樣累升0.10個百分點。CRI(大型單位)回報率報2.20%，按月跌0.02個百分點，連升2個月後回軟。

九龍新界東回報率連升3個月

四區方面，港島CRI Mass回報率報2.66%，按月微跌0.01個百分點。九龍CRI Mass回報率報2.72%，按月升0.02個百分點。新界東CRI Mass回報率報2.83%，按月升0.09個百分點。新界西CRI Mass回報率報2.79%，按月升0.07個百分點。九龍及新界東回報率齊升3個月，新界西回報率反覆上升，而港島回報率連升2個月後回軟。

荃威花園最值租 回報率3.57%

在138個成份屋苑中，6月份租金回報達3厘以上的屋苑有19個。回報較高的成份屋苑計，港島方面，嘉薈軒3.2%、嘉輝花園3.2%、碧瑤灣3.03%。九龍方面，得寶花園3.5%、黃埔新邨3.39%、美孚新邨3.2%。新界東方面，河畔花園3.44%、富豪花園3.33%、沙田第一城3.2%。新界西方面，荃威花園3.57%、青怡花園3.26%、美景花園3.17%。

主要屋苑回報方面，康怡花園2.78%，太古城2.68%，海怡半島2.59%，新都城2.99%，麗港城2.76%，黃埔花園2.68%，新港城2.99%，嵐山2.79%，嘉湖山莊2.75%，Yoho Town 2.42%。

二手公屋平均每宗註冊金額7年新低

香港文匯報訊 一手盤平價開售，二手公屋也難逃減價賣樓趨勢。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，今年首7個月二手公屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)註冊量合共錄597宗，比起去年同期339宗上升約76.1%，並超越2019年同期557宗水平，創有紀錄以來的同期新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，值得注意的是，今年首7個月二手公屋註冊金額約14.06億元，即平均每宗二手公屋註冊金額約235.6萬元，較去年全年平均約261.1萬元跌約9.8%，並創7年新低。

首7個月300萬或以下註冊量升逾1.2倍

若以今年首7個月二手公屋註冊量按金額劃分，當中300萬元或以下個案錄502宗，比起去年同期222宗大增逾1.2倍；反觀，逾300萬至400萬元個案今年首7個月錄82宗，按年輕微減少約1.2%；而逾400萬元個案暫僅錄13宗，按年更大跌約61.8%。

按金額劃分的二手公屋註冊量

	2022年首7個月 二手公屋註冊量	2023年首7個月 二手公屋註冊量	比較
300萬元或以下	222	502	+126.1%
逾300萬至400萬元	83	82	-1.2%
逾400萬元	34	13	-61.8%
合計	339	597	+76.1%

註：二手公屋包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場；鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

資料來源：土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心