



凱柏峰III 首輪沽74伙

外籍教師近千萬購兩房 發展商套現逾5.9億

兩個新盤相繼低開搶客下，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凱柏峰III昨發售首輪138伙，首日售出74伙，銷售率逾53%，套現逾5.9億元。買家以年輕家庭客及專才為主，包括有國際學校外籍教師斥資近千萬購兩房自住，並指儘管擔憂後市，但因價格合適，仍決定入市。至於長實旗下油塘親海II則盡推餘下35伙(包括3伙撻定戶)，最終售出32伙，銷售率逾91%，其中28伙兩房複式戶沽清。連同其他貨尾盤，全港一手盤昨日售出約119伙。

◆香港文匯報記者 黎梓田

累收逾2,300票的凱柏峰III昨首輪銷售138伙，面積340至719方呎，涵蓋一房至三房戶，若選用200天人才付款計劃，準買家最高可享14%折扣及4.5%利息補貼，折實價約576.7萬至1,228.3萬元，折實呎價約15,169至17,653元。昨日早上9時半於售樓處所在的尖沙咀帝國中心所見，一早已出現少量人龍，陸續有準買家到場等候登記，不乏年輕買家及家庭客。到早上10時多，售樓處已坐滿準買家。發展商表示，開賣首小時已沽出逾60伙。

中原：客戶出席率70%

信和置業執行董事田兆源表示，該盤買家大部分為年輕家庭客及專才，亦有外籍人士。整體買家大部分為用家及換樓客，他們鍾情項目位於港鐵康城站及商場上蓋，加上將軍澳跨灣連接路已通車，區內交通更完善。此外，不少買家亦十分欣賞項目的意式別墅會所。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行出席率70%，由於項目較之前期數提供約8%折讓，吸引九龍、新界用家垂青，加上日出康城租賃市場暢旺，呎租媲美九龍市區，可達45至50元，同時吸引長線投資者入市，料其佔近兩成。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，項目訂價有大折讓，因而吸引不少用家及長線投資客，買家以九龍區客戶為主，約佔70%，新界及港島區客戶則佔約30%。另外，項目用家與投資客比例為七三比；90及00後年輕客佔整體七成。

此外，他預期，項目落成後，呎租可達45

元水平，租金回報率約達3厘水平。

親海II沽32伙 兩房複式賣清

另一邊廂，長實旗下油塘親海II昨盡推餘下35伙，包括28伙以四款一口價推售的兩房複式戶(折實入場798萬元起，折實呎價15,616元起)、4伙特色戶及3伙撻定戶。消息指，昨早有逾百組客戶出席揀樓，全日沽32伙，其中28伙兩房複式戶於1個小時全數獲認購登記。

而親海II今天會以先到先得形式發售餘下9伙臨海分層連天台特色戶，涵蓋一房至三房一套連儲物房，面積273至736方呎。

其他貨尾盤亦錄成交，不乏大額特色戶成交。新地位於西南九龍龍匯相隔兩年再錄一手成交，根據成交紀錄顯示，第6A座41樓A室複式戶，面積2,584方呎，連705方呎平台，透過招標以1.239億元售出，呎價47,949元，呎價創屋苑新高。

本月一手料1500宗升逾倍

布少明指出，近期多個新盤接連以「平價」策略出擊，刺激大批購買力湧現，相信將帶動8月一手成交宗數達約1,500宗，按月升超過1倍。二手方面，由於新盤平賣搶市場，8月二手交投料約2,600至2,700宗，樓價則繼續受壓。

陳永傑亦指，8月迄今一手成交宗數逾1,000宗，較上月全月已增60%。昨日多盤開售，發展商相繼推出優惠吸客，最終受惠為消費者，料全月一手成交可達1,300宗，創4個月新高。他相信最壞時間已過去，市場靜待好消息如施政報告會否「減辣」。

凱柏峰III買家心聲

文/圖：黎梓田、梁逸熙

700萬購2房

陳小姐：自住唔怕樓價跌

本身居住於九龍東的陳小姐表示，受項目價錢影響，藉以此平價換新樓。是次購入兩房單位，售價約700萬元。之前都



曾入票抽凱柏峰I、II單位，惟未能選購到心儀單位。後市方面，她認為單位作自住用途，所以並不太擔心未來走勢。

970萬購2房

Ravi lall：鍾情項目會所

來港9年、現為國際學校物理教師的Ravi lall指，以970萬元購入中層D室單位自住，面積572方呎，屬2房連儲物室間隔。購入該單位最大的原因是鍾情於項目會所，各種娛樂設施齊全包括健身室、游泳池等。



他又表示，之前住在信置馬鞍山項目的單位，滿意其樓盤質素，加上比較過其他同類單位，凱柏峰III價錢較其他低一成至一成半。所以儘管對後市有少許擔憂，他仍決定入市。

一手盤昨日成交統計

樓盤	成交
日出康城凱柏峰III	74伙
油塘親海II	32伙
鯽魚涌THE HOLBORN	3伙
藍田KOKO MARE	2伙
將軍澳海茵莊園	2伙
啟德HENLEY PARK	1伙
西南九龍維港匯I	1伙
旺角利奧坊·曦岸	1伙
西南九龍匯豐III	1伙
西南九龍瓏璽	1伙
粉嶺ONE INNOVALE-Cabanna	1伙
合計	119伙

◆凱柏峰III昨日開賣首小時已沽出逾60伙。圖為售樓處現場。



◆親海II售樓處昨早有逾百組客戶出席揀樓。

康城蝕讓連連晉海II五年貶兩成



◆二手樓交投轉靜，有代理不惜前往印尼送訂，以促成日出康城首座低層三房單位交易。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)將軍澳日出康城凱柏峰III低開吸客，區內二手樓交投轉靜，近期成交個案均要減價甚至蝕讓離場。利嘉閣地產黃嘉仁表示，將軍澳晉海II的3B座高層C室，面積490方呎，兩房間隔，外望日出公園景，業主原開價780萬元，議價後累減25萬元，終以755萬元易手，呎價約15,408元，買家為換樓客。據悉，原業主於2018年以約944萬元購入單位，持貨5年，賬面虧損189萬元

或20%。

領都三房持近4年蝕32萬

另一邊廂，中原地產葉錦強表示，日出康城領都第2座高層RC室，面積728方呎，三房套房間隔，另設儲物房，單位坐向東北方，向開揚翠綠山景，最初開價960萬元，近日劈價142萬元或15%，以818萬元易手，呎價11,236元。據了解，原業主於2019年11月以850萬元購入上址，持貨近4

年，現轉手賬面需蝕讓32萬元離場。新買家為外區客，感單位景觀開揚，買家議價後感吸引即拍板入市自用。

日出康城首座5座低層LD室，面積705方呎，三房套房間隔，另設儲物房，單位坐向東南方。中原地產伍錦基表示，5月業主開價880萬元，最新減至790萬元成交，減幅達10%，呎價11,206元。原業主於2008年3月以494.4萬元購入單位，因業主為印尼華僑，現已長居印尼，所以代理不惜越洋送訂，成功促成是次成交。業主持貨15年，現轉手賬面獲利295.6萬元離場，單位升值60%。新買家為外區客，議價後感合理即決定入市自用。

首都中層減6.1%止賺離場

日出康城首座5座中層RC室，面積680方呎，三房套房間隔，坐向東南，享內園景。利嘉閣黃嘉仁表示，業主原開價818萬元，買家議價後，業主終累減至768萬元易手，減幅6.1%，呎價約11,294元。據悉，原業主於2015年以約596萬元購入單位，持貨超過8年轉手，現賬面獲利172萬元，物業升值約29%。

逾2700伙新盤下月待發 啟德海灣1開價受注目

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)8月至今新盤市場在長實以震撼價推售親海II帶動下，成交接近倍升至逾1,150宗，業內人士估計，由於貼近中秋及十一國慶黃金周長假，9月料至少有三至四個新盤推售，合共提供逾2,700伙，包括啟德啟德海灣1、元朗The YOHO Hub第C期、屯門管翠路凱和山及灣仔春園街項目。在息口前景未明朗、股市波動下，相信新盤要銷量，必然要繼續低開搶客。

啟德海灣1涉逾千伙

由嘉華國際、會德豐地產及中國海外合作的啟德承豐道15號啟德海灣分為兩期發展，合共提供約2,138伙，為今年大型新盤之一。當中，第一期名為啟德海灣1，提供1,017伙，涵蓋一至三房戶型，主打兩房戶，發展

商早於年初已部署推售，但只開樓梯響。隨着近期油塘親海II低價出擊吸引逾萬票登記帶動下，如同屬九龍區的啟德海灣1首批亦以吸引價出擊，相信可吸納相關的購買力，從而帶旺市況。

新地路勁新界西各有項目

另一焦點大盤為新地旗下元朗The YOHO Hub第C期，由第6及8座組成，提供939伙，戶型多元化。發展商於7月已展開宣傳，無奈受加息影響，市況轉靜，令該盤一直未能推售。同樣位處新界西，路勁地產旗下屯門管翠路低密度住宅項目凱和山亦有望9月推售，提供693伙，設分層住宅單位及逾10幢洋房。其中，分層涵蓋開放式至四房間隔，洋房最大為五房間隔。

息口未明朗 料續低開搶客

此外，會德豐地產位於灣仔春園街項目，提供約80伙，主打精品住宅，發展商早前曾預告於9月推售。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，在息口前景未明朗、股市波動下，相信新盤要求銷量，必然要繼續低開搶客，並指如果上述新盤能夠如期於9月推售，相信會令9月一手盤成交量保持1,000宗以上水平，否則單靠貨尾盤，成交量只會在1,000宗以下。

計劃9月推售新盤

樓盤	伙數
啟德啟德海灣1	1,017伙
元朗The YOHO Hub第C期	939伙
屯門凱和山	693伙
灣仔春園街項目	80伙
合計	2,729伙

製表：記者 梁悅琴

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



「高齡」藍籌屋苑借得足30年按揭?

太古城、美孚新邨、黃埔花園及沙田第一城等耳熟能詳的老牌屋苑，單位數量多，交通及生活配套已十分完善，其樓價抗跌力強，成交量亦較其他私樓穩定，因此成為具代表性的樓市「藍籌」。

業主趨勢傾向拖長還款

時光飛逝，這些於上世紀六七十年代所建成的屋苑，樓齡轉眼已到達四十至五十歲。而近年業主傾向拖長還款的趨勢，根據金管局資料顯示，自2019年「林鄭plan」推出後，業主平均還款年期由約26年半，反覆攀升至27年以上，今年2月更升至28年創紀錄新高。如有意購買老牌藍籌屋苑便要注意樓齡問題，因為銀行有機會未必能借足較長年期。

審批按揭時，銀行及按揭保險公

司一般會以「75減樓齡或人齡」計算可批出的最長還款年期(以較低者為準)，還款年期最長為30年。而藍籌屋苑當中，美孚新邨樓齡最高，大部分分期數已達45年以上，便要留意銀行未必可批足30年的還款期。

以美孚新邨第1期為例，入伙年份為1968年，樓齡已達55年，如購入該期數的單位，銀行一般只可批最長20年；而該屋苑第8期入伙年份為1978年，樓齡為45年，銀行最長便可批足30年還款期。

如因樓齡問題而使還款年期縮短，會導致入息要求及供款負擔增加。假設現時購入一個800萬元的美孚新邨第8期單位，還款期30年，承造八成按揭，以按揭息率3.625厘計算，每月供款為29,187元，壓力測試要求為

61,403元。如購入該屋苑第1期同樓價單位，還款期最長只有20年，每月供款為37,530元，壓力測試要求為74,130元，可見買家更難通過入息審查，供樓負擔亦大幅增加。

優質物業按條件可酌情

如想延長還款期亦非無辦法，藍籌屋苑與一般舊樓不同，終究為大型優質物業，如非透過按揭保險申請七成或以下按揭，加上買家財務狀況良好，個別銀行或可酌情處理，並以「80至85減樓齡」計算，即代表仍有機會批出最長30年的按揭還款期。當然，以上只屬銀行個別處理的情況，每間銀行審批高樓齡物業的方法各有不同，申請按揭前建議先尋找大型按揭轉介公司諮詢，以協助轉介至合適的銀行。