

低價搶客逼爆場 柏蔚森I速沽180伙

套現逾12.5億 漏夜加推柏蔚森III 72伙

憧憬減息周期快開始，加上港股近日回升近400點，發展商又低開，新盤銷情再度轉旺。累收逾5,150票、以平絕啟德區新盤首批折實入場價386.4萬元出擊，新世界夥遠東發展合作位於啟德跑道區柏蔚森I昨以價單發售首輪198伙，反應火熱。發展商表示，首日售出180伙，銷售率約91%，屬近三年跑道住宅區首輪銷量最高之項目，套現超過12.5億元。發展商昨晚隨即上載柏蔚森III售樓書，並首推72伙，實用面積260至666平方呎，扣除最高18%折扣，折實價約427.4萬至1,390萬元。

◆香港文匯報記者 黎梓田、實習記者 劉奕辰



◆柏蔚森I昨以價單發售首輪198伙，早上已有大批準買家到場等待。
香港文匯報記者黎梓田 攝

柏蔚森I昨天以價單發售198伙，涵蓋35伙一房戶，142伙兩房戶及21伙三房戶，折實價386.4萬至1,122萬元，折實呎價16,008至20,406元。銷售時將分成S、A及B組，其中S組買家最少購買3伙，最多可購9伙；A組買家可購最少1伙指定單位，最多可購3伙；B組買家可購2伙。昨早9時許已有逾百名準買家在九龍灣售樓處大堂大排長龍等候報到抽籤安排揀樓次序，人龍一度伸延至大廈外。

◆人龍一度伸延至大廈外。



美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行客源中七成為本地客，三成為內地客，又指項目推出的單位戶型多元化，當中以兩房海景最受歡迎。

大手客斥2800萬連購4伙

發展商表示，昨日S組錄多組大手客購入3伙或以上，當中最大手買家斥資約2,800萬元買入4伙海景兩房戶，又指到場報到準買家亦不乏國際投資者及人才用家，當中包括來自東南亞及歐洲的國際投資者及用家。據悉，大手客S組及A組時段合共售出約98伙。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，昨日S組及A組均為大手客組別，該行買家出席率近70%，以用家為主，投資者佔三成。是次認購客源亦有約三成為內地客。他指，柏蔚森為啟德區最平入場新盤，吸引力十足，加上租金持續向升，區內小型單位每呎實用租金可高達70元，回報約3厘。隨著更多內地學生來港讀書，加上各地專才流入本港，預料下半年租金升幅可達8%至10%，吸引大批投資收租客入市。

上嵐33伙敲定周三發售

另一邊廂，建灝地產日前將屯門上嵐最後33伙一房戶劈價逾45%後，昨落實於本周三(17日)晚以先到先得形式公開發售。建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，該批單位於本周三下午7時30分起展開，買家到場後，由購買2伙單位或以上之買家優先揀樓；餘下單位隨後進行揀樓程序，每組買家可認購1伙單位。由於是次盡推之33伙單位價錢非常吸引，買少見少，集團有信心悉數沽清。

展望本月新盤市況，布少明指，柏蔚森I低價應市，屯門黃金海灣、意嵐亦將推售，料刺激樓市購買力進一步釋放，估計全月一手交投有望錄得約1,300宗，較6月約600多宗倍增。受制於一手搶佔市場焦點，二手成交量保持平穩，料錄3,500宗，與上月相若。

柏蔚森I買家心聲



買家PUSPA(見圖)表示，購入一個海景2房單位作自用。因買家父親早年於舊啟德機場附近工作，自小居住在西九龍，對這區充滿童年回憶。現時住在西九龍，因鍾情於項目附近的綠化帶及公共空間，又屬小學34校網，所以購入單位作自用。PUSPA大讚項目用料設計，十分喜愛單位露台設計，尤其晾掛裝置。

買家歐先生表示，斥資約900多萬元購入1伙三房戶。自己與太太、女兒一家居於九龍灣，屬於「三代同堂」，本身並無持有其他物業；是次入市是想轉換新環境，鍾情項目一帶環境不俗，加上其外孫現正就讀幼稚園，因此需要更寬敞的居住空間，且項目位處34名校網，而決定入市該單位自住。單位將由自己、妻子、女兒及女婿四人合力供款。雖然都有擔心本港的樓價繼續下跌，但認為單位是自住，沒有所謂。

任職銀行的法國籍買家Davy(見圖)



表示，斥資約700萬購入一個海景兩房單位自用，原為啟德區內租客，觀察區內環境一段時間後，決定自置物業。一家亦十分喜愛森林浴主題，又大讚園林會所設施。由於打算讓其2歲女兒就讀本地小學，學習廣東話及普通話，更深入地了解本地文化，所以項目所屬校網為傳統名校網亦是考慮因素之一。

◆香港文匯報記者 黎梓田、實習記者 劉奕辰



按揭熱線
經絡按揭轉介首席副總裁
曹德明

上半年樓按市場回顧

自香港特區政府全面撤辣後，樓價及交投即時止跌回升。「小陽春」曾出現，惟次季尾樓市再度放緩，樓價連升2個月後轉跌。按揭市場亦不平靜，因息口高企以及經濟未完全復甦，銀行對按揭業務取態偏向審慎，筆者將從以下方向概括今年上半年的按揭市場。

- 1.撤辣後樓市回暖 帶動按揭需求上升
2月份政府放寬按揭成數樓價上限，以及全面撤銷所有住宅印花稅。自新政策推出後，樓市交投即時回升，按揭宗數亦同步增加。根據金管局住宅按揭統計資料顯示，今年5月份新取用按揭貸款金額及宗數創7個月新高，連升3個月。
- 2.新盤主導市場 一手按揭佔比創近20年高位
今年新盤主導市場，一手按揭佔比亦被帶動上升。根據金管局資料顯示，撤辣後的首3個月(3月至5月份)，新批出按揭個案中，一手按揭佔比維持於30%以上水平，並為逾20年的佔比新高。
- 3.拆息高企 港P不變 按揭維持逾16年高位
美聯儲連續7次宣布基準利率不變，香港銀行

同樣維持最優惠利率P不變。自去年5月份至今，香港一個月拆息一直高於普通銀行H按計劃的封頂息率，而上半年拆息繼續徘徊4厘以上水平，普遍新造按揭息率維持4.125厘即逾16年高位。

- 4.高息口及低回贈 轉按宗數跌至歷史新低
受拆息高企及樓市下行影響，銀行基於成本、邊際利潤以及風險管理等因素，逐步削減優惠回贈，轉按誘因大幅下降，導致轉按需求急跌。根據金管局資料顯示，首5個月新批轉按金額及宗數比去年同期下跌約四成半，宗數更創下自2003年即22年有紀錄以來的首5個月新低。
- 5.首季負資產個案突破3萬宗 創20年新高
樓價自去年5月開始連跌10個月，並由2021年高位回落逾兩成，加上近幾年採用八成或以上按揭的買家比重顯著增加，使負資產個案再次攀升，今年首季負資產個案錄得32,073宗，創2004年第1季後(40,020宗)即20年的季度新高。

受惠政策利好 深樓市持續回暖

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)受深圳「5·28」新政利好推動，6月深圳市二手房成交量再度突破5,000套。據深圳市房地產中介協會(深房中協)統計數據顯示，當月二手房成交量達5,309套，環比增長9.0%，同比增長66.3%，創出近40個月新高。許多業主趁新政利好時機紛紛拋售，6月份在房源較春節期間增加了10,000套。展望下半年，深圳中原研究中心預期，寬鬆政策維持不變，仍有望出台更多優化調控措施。

6月二手交易量再突破5000

深房中協表示，2024年上半年在持續不斷的樓市優化政策加持下，深圳二手房市場在春節假期返工後呈現良好走勢，其中3月份和6月份二手房成交量突破5,000套水平。6月份全市二手房錄得5,309套(指深房中協以二手房買賣合同發起時間為口徑統計的數據，並非最終成交過戶套數)。上半年二手房買賣合同共計錄得26,864套，較2023年下半年增長23.7%，比2023年上半年增長28.8%。

深圳大型地產中介樂有家有關人士表示，5月份深圳陸續發布新政以來，公司在深圳的二手房成交量持續上漲，其中5

月環比上漲超過30%，6月份在5月份高位基礎上仍環比上漲4%。

一手房方面，6月份共成交3,195套，環比增長34.5%，同比下降24.3%。其中一手住宅成交2,927套，環比增長45.7%，同比下降4.0%。在5月樓市新政作用下，新房市場因交易統計節點原因，5月未有明顯起色，但隨着政策效應的持續釋放，新房市場活躍度在6月得以體現。

買家：現在購房性價比高

在龍華區從事技術研發的周先生因新房首付降至兩成，加上樓盤打折優惠，便購買了一套中洲迎雲花園93平米的三房，備案價每平方米7.2萬元(人民幣，下同)，打八折後總價542萬元，較幾年前至少便宜了100多萬元，首付僅需100萬多一點，以前至少要150萬。他感嘆現在購房性價比高。

◆深圳二手房市場的6月成交量 飆升。圖為福田樓盤。



◆深圳二手房市場的6月成交量 飆升。圖為福田樓盤。
香港文匯報記者李昌鴻 攝

今年上半年深圳新房成交14,470套，較去年下半年下降22.6%，比2023年上半年下降37.9%。據業內反饋，當前深圳二手房相對同區域同品質的新房更具價格優勢，導致當前新房市場吸引力比二手房遜色，部分客群更由新房轉向二手房市場。許多業主趁新政利好紛紛出售房產，令在房源保持高位運行。深房中協公布的數據顯示，截至2024年7月1日，全市有效在售二手房源62,591套，對比6月1日統計的60,958套增加1,633套或2.7%。當前在售量較春節假期間在成交量增加近1萬套。

去化不足兩成 新房還需猛藥

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)深圳中原研究中心認為，上半年深圳樓市受多重因素影響，春節後政策端優化限購等寬鬆政策持續出台，加上部分優質樓盤入市帶動，3月份市場訪客量觸底回升，處於上半年高位。4月份政策效應逐漸減弱，購房者信心持續下滑，訪客量持續下滑。5月份政策端再次優化，分區優化住房限購政策出台，市場迎來短暫的爆發期，月末「5·28」新政的實施，訪客量維持在近期高位。6月隨着政策效應的持續釋放，新房網簽量環比大漲超三成，但受制於目前經濟形勢的不明朗等因素制約，月末訪客量出現下滑。

今年以來，深圳新房去化率並不高。從開盤銷售率看，打新熱持續降溫，上半年無項目開盤售罄。上半年入市的48個新房住宅項目中，僅6個項目開盤去化率超五成，相比往年大幅度減少。上半年住宅項目整體去化不足兩成，超半數項目開盤去化不足一成，多位於龍崗、龍華、光明、坪山等區域，區域分化程度加劇，整體表現不如往年同期。深圳中原研究中心認為，促進新房銷量上升，深圳還需用一些猛藥。但具體哪些猛藥，深圳中原研究中心並未提及。

豪宅成交低迷 樓價趨升

豪宅方面，上半年深圳豪宅成交量創同期六年來新低。深圳中原研究中心表示，今年上半年僅成交了1,329套，環比下降46.9%；成交面積18.4萬平方米，環比下降44.6%。從近幾年豪宅成交走勢看，受供應量下滑及市場不佳影響，上半年豪宅成交量創同期六年來新低，市場低迷凸顯，豪宅成交價格同比下滑2.7%，環比上升0.4%。

從月度成交量和價格看，2024年上半年豪宅成交量整體低迷，無月份成交套數突破300套，其中2月份成交量不足百套，創六年來低位。受供應量增加影響，4月份市場成交量出現一定程度的回暖，但5、6月份市場成交量再次下滑。受深鐵前海時代影響，豪宅成交價格整體表現穩定，隨着中海深灣玖序花園等豪宅項目的網簽，市場成交價有望繼續上升。