



低開搶爆 意嵐首輪188伙「一Q清枱」

大手客千萬掃5伙收租 最快今加推

憧憬減息周期快開始，以十年最平新盤折實入場價184.2萬元出擊、累收逾7,660票的「玩具大王」蔡志明旗下旭日國際之屯門青山灣黃金海灣，意嵐昨發售首輪188伙，由於一半單位折實價低於300萬元，吸引大批年輕用家及投資者入市。市場消息指，截至昨日下午5時20分，全數沽清。當中有大手客相信樓價已近見底而斥資千萬連購5伙開放式單位作收租，由於預期收租回報率近5厘，市場估計，該盤投資者比例達40%。旭日國際集團地產開發部銷售及市場策劃經理辜錦波表示，項目出席率達70%至80%，市場反應勝預期，最快今日加推單位，並於週內進行次輪銷售。

◆香港文匯報記者 馬翠媚、實習記者 劉奕辰

屯門青山灣黃金海灣，意嵐昨日發售首輪188伙，涵蓋88伙開放式、54伙一房、41伙兩房及5伙三房，扣除最高12%折扣，折實價184.2萬至703.6萬元，折實平均呎價10,209元。項目昨日在尖沙咀東樓樓處開售，並分S組、A組及B組別3個時段發售，其中S組為發展商或關聯公司的員工，A組則須購2至5伙，或1伙3房單位。現場所見，在早上10時A組買家登記時段，不少準買家已提早前往售樓處排隊報到，一度出現人龍，現場氣氛熱鬧，秩序井然。中午B組時段更為熱鬧，不少準買家早於現場等候，現場人頭湧湧，排隊前往登記人龍更需一段時間先可完全消化。



◆辜錦波(左)表示，黃金海灣·意嵐最快今日加推單位，並於週內進行次輪銷售。旁為李炳餘。

香港文匯報實習記者劉奕辰 攝

旭日國際集團地產開發部董事總經理李炳餘表示，黃金海灣·意嵐昨早開售，直到下午2時，S組及A組合共售出逾70伙，不少大手組別買家購入至少2伙。據悉，S組佔5伙。

租金回報吸引 投資客佔四成

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行客戶出席率約80%，大部分客人來自新界區，約80%，以用家為主，當中亦以本地客居多，佔約80%，非本地客約20%。他又提到，在A組大手時段，揀樓反應踴躍，以買兩間為主，估計市場約有20組客人購兩伙，而該行最大手買家斥資約1,300萬元購入1伙兩房及1伙三房單位。他認為，項目主打細銀碼，部分客源與居屋客重疊，預計發展商加推料有輕微加價空間。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，由

於項目是次開價相當吸引，該行客源八成來自新界區，多為區內分支家庭，其餘兩成為港島及九龍區客，由於項目入場門檻低，故吸引不少上車客亦抓緊機遇入市。他又預期，屋苑入伙後呎租可達40元，租金回報近5厘，因此亦吸引不少長線投資收租客出動，是次投資客比例達40%。

其他新盤成交方面，長實新地合作屯門大欖飛揚第1期以1,020.5萬元售出第2座18樓E單位，面積為722平方呎，三房戶，呎價14,134元。長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，買家為同區換樓客，被送車位優惠吸引而入市。

緹外花園大宅1.8億招標售出

嘉里建設旗下九龍半山緹外透過招標以1.8億元售出第3座地下A室花園大宅連1個住宅車位，實用面積為4,176平方呎，花園面積2,041平方呎，屬四房四套另加雙工



昨天一手成交表現

樓盤	售出單位
屯門黃金海灣·意嵐	188伙
啟德灤環	4伙
屯門NOVO LAND 3B期	4伙
西營盤吉喆	3伙
屯門飛揚第1期	1伙
屯門凱和山	1伙
九龍龍駒道緹外	1伙
西南九龍維港滙III	1伙
元朗PARK YOHO Napoli	1伙
啟德啟德海灣	1伙
合計	205伙

人房間隔，呎價約43,103元。

灤環連沽4伙 吸金逾3.08億

華潤置地(海外)及保利置業合作啟德跑馬道區灤環昨連錄4宗成交，成交單位分別位於第2座之15及16樓，分別由兩組客人購入，實用面積1,870及1,909平方呎，均為四房雙套連私人電梯大堂之單位，成交價7,573.5萬至7,865.08萬元，呎價40,500至41,200元，合共成交價逾3.08億元。

◆屯門黃金海灣·意嵐昨日發售首輪188伙，售樓處人頭湧湧，十分熱鬧。

黃金海灣·意嵐買家直擊

心儀有海景 千萬購兩伙自用



陳小姐：斥千萬買入一伙三房及一伙開放式單位，均作自用，本身住屯門區，心儀項目有海景，加上發展商定價合理，料地價連建築費等成本，項目僅為「平手」出售，倘日後減息，料後市平穩發展。

樓市料近「見底」掃五伙收租



陳小姐：斥千萬買入五伙開放式單位，料用作投資收租，本身住屯門區，熟悉當區環境，料購入單位升值空間有限，惟長遠租金回報算可觀，是次屬第三次投資物業，相信樓市差不多「見底」，日後減息與否都不會有太大影響。

◆香港文匯報記者 馬翠媚、實習記者 劉奕辰

柏蔚森III收逾5800票 今發售首輪108伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤低開受捧，新世界夥拍遠東發展合作的啟德跑馬道區柏蔚森III連日收票理想，並於昨日下午6時截票，累收逾5,800票，以今天發售首輪108伙計，超額登記近53倍。發展商會於今早首輪即場抽籤發售，其中S組買家最少購買2伙任何單位，最多可購9伙；而A組買家最少買任何兩房或三房單位，最多可購2伙；B組買家可購任何單位1伙。



◆啟德柏蔚森III累收逾5,800票，超額登記近53倍。

今天發售單位涵蓋44伙一房戶、56伙兩房戶及8伙三房戶，扣除最高18%折扣，折實價約419.6萬至1,417.8萬元，折實呎價約16,438元至21,288元，折實平均呎價18,026元。當中海景一房戶首度登場。

至於柏蔚森I累售186伙，佔可售單位近94%，屬近

三年跑馬道住宅區首輪銷量最高之項目，套現逾13億元，當中所有可售之海景三房、海景兩房連書房及一房已全數沽清。

屯門海譽三房呎價8236元沽 近6年新低

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)屯門青山灣黃金海灣，意嵐低價搶客，吸走大批購買力，同區二手樓價直接受壓。屯門青山灣海譽低層B室，實用面積1,026平方呎，三房套連工人房及儲物室間隔，單位最初叫價930萬元連車位放售，3個月後最新以845萬元沽出，累減約9%，呎價8,236元。資料顯示，是次單位成交呎價創屋苑近6年新低。

原業主於2011年4月以826萬元一手購入單位，持貨13年賬面微賺19萬元，期內僅升值2.3%。而該屋苑對上一宗同類成交於去年7月成交，單位為中層B室，面積及間隔相同，成交價890萬元，呎價8,674元。即是次單位造價較一年前同類低出約5%。

貼近屯門碼頭的二手呎價亦險守1萬元。美聯物業梁浩文表示，屯門啟豐園第1座中層E室，實用面積326平方呎，兩房間隔。

據悉，業主以345萬放盤，近日獲熟客介紹買家洽詢，買家心儀屋苑鄰近屯門碼頭，故決定承接單位自住。議價後單位最終以333.8萬元易手，呎價約10,239元。

龍門兩房減價95萬易手

屯門市中心二手呎價則企穩1萬元以上，中原地產業津榮表示，屯門站上蓋龍門第7座中層B室，實用面積485平方呎，兩房間隔，叫價720萬元，放盤約兩個月，減價95萬元，以625萬元沽出，呎價1,2887元。買家為外區上車客。

中原地產天水圍副區域營業董事伍耀祖表示，黃金海灣，意嵐低價搶客，凍結大量購買力，令屯門以至天水圍區二手業主受壓，天水圍嘉湖山莊業主已加大減價力度，每呎實用叫價按周回落1.1%至9,400元水平，議價空間擴闊至3%至8%不等。



經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



下半年樓按市場前瞻

上回筆者回顧上半年的樓按市況，展望下半年，筆者將作出以下預測。

1. 料美聯儲最快今季減息 港年內按息維持4厘以上水平

今年第二季度美國通脹相關數據表現理想，加上聯儲局主席鮑威爾日前暗示可能無須等到通脹率降至2%才減息，現時美息已高位橫行約11個月，美聯儲正視乎未來通脹、金融市場以及勞動力市場走勢，最快於今季開始減息。如美息下跌，本港拆息有機會先回軟。本港銀行會視乎拆息走勢、多項外部因素以及自身策略而決定減息步伐，最優惠利率P下調空間有限下，年內本港銀行新造按揭息率將維

持4厘或以上水平。

2. 料全年樓花按揭大增逾兩倍 現樓按揭按年跌逾兩成半

自政府於去年9月份放寬樓花按揭成數，根據經絡按揭轉介研究部內部統計，今年已推售的樓花新盤中，約六成買家選用即供付款方法，相比去年急增四成半，預計全年樓花按揭宗數有望挑戰約5,000宗，比去年全年大增逾兩倍，挑戰近3年新高。現樓按揭方面，新盤續以低價開售，下半年二手市場將持續受壓的情況下，將影響下半年現樓按揭數字，料全年現樓按揭約55,000宗，比去年全年下跌逾兩成半。

3. 料全年新取用住宅按揭現員增長

按揭業務利潤低微及資金成本高企的情況下，銀行對按揭業務的取態180度轉向，批核準則趨審慎。受樓市交投再度放緩及息口持續高企等因素影響，加上經濟未完全復甦，下半年銀行審批按揭將保持謹慎持平，偏向批給優質客戶或樓盤。住宅按揭市場於下半年仍然受壓，料新取用住宅按揭將出現負增長，全年宗數及金額料只有約45,000宗及2,000億元，按年回落約一成及一成半。

4. 轉按市場大幅萎縮 料全年轉按宗數跌近七成 下半年高息環境料將持續，銀行已陸續削減轉按現金回贈至0%，加上樓價回軟及欠上升動力，銀行估價趨向審慎。轉按誘因大減下，現時主要由少量加按套現、除名及發展商高成數按揭轉按摺息業主作支撐，料全年轉按金額及宗數將大幅回落約七成至300億元及6,500宗水平。

楊受成斥逾11.5億 購英皇國際多項物業

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)英皇國際(0163)公布，向大股東楊受成間接控制的信託，出售一間持有一批物業的投資控股公司，代價11.547億元。

該等非核心投資物業遍及香港多個地點，包括銅鑼灣、堅尼地城、尖沙咀及屯門地區的商廈、工業大廈、住宅及地舖，總樓面面積約為131,401平方呎。

出售事項所得款項淨額約11.53億元，其中不少於90%用於擴充營運資金及/或擴展現有物業發展及物業投資業務，旨在加強財務狀況以把握未來投資機遇以及提升投資組合以獲得更高回報；餘下款項用作一般營運資金，如集團員工成本、專業費用及其他一般行政及營運開支。