

屯門意嵐次輪售 119伙去貨逾八成

用家佔八成 大手客睇好學生租務

樓市「撒辣」效應持續，加上發展商以低價策略吸客，帶動上車新盤銷情。由「玩具大王」蔡志明旗下旭日國際發展的屯門黃金海灣，意嵐，在昨日進行次輪銷售，涉及139伙，折實平均呎價11,126元，入場費222.6萬元起。項目日前累收8,980票，超額認購逾63倍。市場消息指，截至昨日傍晚，項目沽出119伙，佔可售量約85%。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆屯門黃金海灣，意嵐昨日進行次輪銷售，涉及共139伙，入場費222.6萬元起。圖為售樓處現場。



◆旭日國際李炳餘(左一)表示，屯門黃金海灣，意嵐次輪銷售買家遍布不同年齡階層，以年輕人士及外籍人士為主。



劉先生：
斥資500萬至600萬元買入2伙開放式單位，計劃作投資收租用途。項目鄰近高等院校和國際學校，睇好作學生租務。

買家李太：
斥資近500萬元購入2房單位，讓外地留學的女兒Abbey回港後將單位交予她決定收租或自住，學習獨立。(圖為Abbey)



昨日現場所見，於早上9時開始，已有不少買家及代理到達售樓處報到，現場所見人山人海。項目分S、A及B組三個時段揀樓，S組為發展商附屬公司及機構員工進行揀樓，A組為大手客組別，每組買家最少買2伙，最多可買5伙，或購買1伙2房或3房單位；B組買家則在下午揀樓，最多可購2伙。

旭日：全數3房已被揀選

旭日國際集團地產開發部董事總經理李炳餘昨表示，截至昨日中午，該盤已售出超過40伙單位，一半為新客，一半為復活票，全數3房已被揀選。按地區劃分，以新界為主，新界佔七成，三成為其他地區。他又表示，昨日次輪銷售有較多買家，用家佔約八成，投資客佔約兩成，買家遍布不同年齡階層，其中以年輕人士及外籍人士為主。整體出席率超過五成。

富媽送樓讓女兒學習獨立

買家李太向傳媒表示，該盤單位售價便宜，昨

日斥資近500萬元購入該盤1伙2房單位，計劃作長線收租。她透露，單位將以女兒Abbey名義買入，其女兒原在鄰近哈羅香港國際學校讀書，鍾情該區，目前在英國留學，近月趁暑假回港。她計劃在女兒回港後將單位交予女兒，屆時由女兒自己決定收租或自住，學習獨立。

另一外區客劉先生表示，本身已持有物業，今次斥資500萬至600萬元買入2伙開放式單位，計劃作投資收租用途。他認為，該盤價錢合理，地理位置方便，加上鄰近高等院校和國際學校，睇好作學生租務。又指，目前樓市呎價回落，租金回報可接受。

美聯物業住宅部行政總裁布少明昨表示，是次開售向隅客眾多，買家出席情況理想，其中不乏大手客。該盤入場門檻低，預期入伙屋苑呎租可達40元水平，租賃回報可近5厘，故吸引不少長線收租客出動，是次投資客比例達三成。若以地區劃分，該行客源繼續以新界區為主，佔八成，其餘兩成為港島及九龍區客，當中不乏90後、00後年輕買家。

本月一手交投料1200宗

布少明預期，美聯儲減息預期持續升溫，加上新盤市場採低市價策略吸客，市場購買力將進一步釋放，料全月一手交投可錄得約1,200宗，二手成交量本月料保持平穩，料錄約3,400宗水平。

項目於周六次輪發售的139伙，戶型涵蓋開放式至3房，折實價222.6萬元至776.3萬元，折實呎價8,768元至14,051元。入場單位屬5B座21樓H室，面積204方呎，屬開放式間隔，折實售價222.6萬元，折實呎價10,912元。

此外，由路勁影拍平保等發展的黃竹坑站港島南岸第一期環翠，前日突然更新價單，其中3伙貨尾3房戶更大幅劈價，最多減幅高達17.5%。減價的3伙3房單位，面積介乎639至728方呎。其中，2B座36樓C室面積639方呎，由原本折實價逾2,024萬元，大幅降價逾1,670萬元，減幅高達17.5%。發展商日前表示，該盤至今累售720伙，套現逾147億元。

港置料發展商續低價推盤

香港文匯報訊 近月一手新盤紛以低價策略開賣，吸引不少用家入市，昨日屯門新盤低價銷售續顯效，次輪銷售近沽清。香港置業研究部董事王品弟表示，最新公布一手住宅供應數量由高位回落，但數字依然高企，相信發展商將持續以貼市價甚至低於二手價推盤。

房屋局最新公布的「私人住宅一手市場供應統計數字」顯示，未來三年至四年潛在供應單位（包括已批出土地可隨時動工項目的單位數目、建築中未售單位數目及已落成未售單位數目）在第二季錄約10.9萬伙，較第一季約11.2萬伙回落2.7%。

擁1.9萬已落成未售出單位

按三個潛在供應類別劃分，當中已批出土地可隨時動工項目（「熟地」）單位數目第二季錄約1.3萬伙，較第一季約1.9萬伙減少31.6%；建築中未售單位數目第二季錄約7.7萬伙，較第一季約7.2萬伙則增加6.9%；已落成而未售單位數目第二季錄約1.9萬伙，較第一季約2.1萬伙減少9.5%。

至於第二季私宅落成量錄約2,100伙，較第一季約5,000伙減少58%；首兩季共有約7,100伙落成，佔全年落成量預測22,267伙約三成。而私宅施工量第二季錄約9,900伙，較第一季約4,300伙大增1.3倍；首兩季施工量共有約1.42萬伙，按年同期大增七成，創6年同期新高。



◆本港建築中未售出單位數目在第二季錄約7.7萬伙，按季增加6.9%。中新社

內地生爭租 同區盤呎租破頂



◆屯門NOVO LAND項目因樓齡新，設施配套完善，吸引內地碩士生以破頂呎租租住單位。

香港文匯報訊 屯門黃金海灣，意嵐昨日銷售逾百伙，有投資者不諱言是看好學生租務而入市。事實上，內地生暑假積極搶租盤，包括屯門在內，位處大學附近的屋苑租務更為活躍。中原地產楊宏達表示，屯門NOVO LAND 1B期Bergen 1座高層G室新錄租賃成交，單位面積242方呎，開放式間隔，現租約將於8月上旬才完結，但已於無樓睇及零議價的情況下以每月1.2萬元租出，呎租49.6元，租金創屋苑開放式單位新高，同時呎租亦創屋苑新高。

NOVO LAND 呎租49.6元創新高

新租客為屯門嶺南大學內地碩士生，心儀NOVO LAND樓齡新，設施配套完善。屋苑本來另有兩伙開放式單位租盤，但兩個業主均不願租予學生，所以該名內地生不惜高價承租上址。單位上一份租約月租1.1萬元，新租約加租1,000元或9%。而業主於2022年8月以366.13萬元一手買入單位，租金回報約3.9厘。若按同類單位最近發展商一手售價約300萬元計，市值租金回報約4.8厘。

另外，該行新近亦促成屯門康康山莊1座低層F室租賃成交，面積461方呎，兩房間隔，獲兩名嶺南大學內地生零議價以1.65萬元承租，呎租35.8元。業主於2018年以530萬元買入單位，租金回報約3.7厘。

祥益地產亦表示，屯門兆康苑兩房單位獲同區租客以每月1.15萬元租出，涉及D座中層1室，面積476方呎，折算呎租24.2元。如以同類單位銀行估值約354萬元計算，租金回報率3.9厘。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，據香港入境處及教資會資料，去年香港學生簽證獲批數量錄得約6.21萬人，較2019年增加約48%，連升3年。隨着政府提高資助大學非本地學生名額比例，由兩成提高至四成，相信今年學生簽證數量有望上升。然而，大學宿位卻未同步增加，與2019年相比，數量僅增約2%至近3.69萬個，明顯未能配合學生湧港的步伐，變相對租務市場起刺激作用。

美聯料租金破歷史高位

布少明續稱，各區相繼湧現租金回報率吸引屋苑，絕對值得買家在現時「尋寶」。如九龍灣得寶花園及大圍金獅花園租金回報率分別約4.61厘及4.52厘，可與不少銀行的高息定期利率相比較。

最新美聯「租金走勢圖」6月私宅平均呎租報36.76元，按月升約1.1%，連升4個月，創逾4年半新高。他估計，在內地生持續來港租樓，以及外來高才、專才不斷湧港之下，全年租金升幅或8%，勢破2019年7月38.33元的歷史高位，並創12年最大升幅。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



上半年按揭保險分析

上半年申請按揭保險的個案有顯著上升的趨勢。根據香港按揭證券公司資料顯示，6月新取用按揭保險計劃貸款宗數及金額達到1,683宗及86.44億元，較5月的1,236宗及58.54億元增加447宗(36.2%)及27.9億元(47.7%)，均連升7個月，同創11個月新高。

新取用按揭 一手佔比首超六成

值得注意的是，6月新取用按揭保險個案中，一手物業佔比首次突破六成(63%)，連升2個月，創下該機構有紀錄以來的佔比新高，當中早年大部分樓花買家傾向選用建期付款方法並以高成數按揭入市，現時這些樓盤陸續落成，這批買家開始陸續入伙，因此帶動到上述按揭數字顯著上升。相反，二手市場受壓下，交投較淡靜，使其佔比亦持續下跌。而下半年將有不少新盤繼續入伙，料將支撐一手物業按揭佔比維持高水平。

雖然按揭數字於次季回暖，但總結上半年，累計數字對過去幾年仍然較為疲弱。上半年新批出按揭貸款宗數及金額為12,162宗及632.7億元，比去年同期的24,136宗及1,340.51億元下跌11,974宗(49.6%)及707.81億元(52.8%)，均創近5年上半年新低。至於上半年新取用按揭貸款宗數及金額為5,541宗及283.4億元，亦比去年同期的9,346宗及514.07億元減少3,805宗(40.7%)及230.67億元(44.9%)，同創近5年上半年新低。

對於下半年按揭數字走勢將如何發展，自政府放寬銀行可承造按揭的成數上限至七成後，選用按揭的比例亦顯著下降。根據本公司數字，上半年購買私人住宅並申請按揭的客戶中，選用按揭保險計劃的佔比為24%，比起去年全年佔比34%下跌一成。而樓市經過元奮期後有轉慢跡象，一二手交投反覆回軟下，6月新批出按揭保險計劃貸款宗數及金額為1,515宗及82.39億元，較5月的2,197宗及116億元急跌682宗(31%)及33.61億元(29%)，均連跌2個月。交投下跌以及新政策推出下，料將影響第三季的按揭數字。

全港銀主盤按季增一成

香港文匯報訊 樓價回落，加上股市飄忽不定，最新統計顯示，截至6月底，本港住宅銀主盤存量共230個，比上季的207個增加23個或11.1%。公私住宅個案均上升，公營房屋存量增幅明顯較私人住宅高。除1,000萬以下至2,000萬元銀主盤的存量下跌外，其他價位的銀主盤均錄得升幅。中原地產研究部預期，第三季銀主盤存量將會續升，有機會重上去年底257個的水平，但升幅溫和。

公營房屋增幅勁過私宅

中原地產研究部統計，今年第二季私宅銀主盤存量170個，較上季157個增加13個或8.3%。公

營房屋存量60個，比上季50個增加10個或20%，回升至去年12月的高水平。

私宅按銀主放盤價劃分，不同價位新增銀主盤升幅均達近五成或以上，其中700萬至1,000萬及500萬至700萬元價位的增幅最高，達106%及75%。由於售出數量大致抵消新增數量，故除1,000萬以上至2,000萬元銀主盤存量下跌外，其他價位的銀主盤均錄得升幅，而700萬至1,000萬元及500萬至700萬元價位的銀主盤存量升逾10%，其餘價位升幅均少於6%。

分區而言，港島區第二季新增私宅銀主盤升幅最大為放盤價2,000萬元以上，達1.75倍。期內只有1宗售出，來自灣仔York Place高層A室，面

積1,500呎，原業主於2011年以5,628萬元一手買入，最終成交價4,100萬元，賬面蝕幅為27%，故銀主盤存量亦大增1.5倍。

九龍區新增私宅銀主盤集中2,000萬元以下，500萬至2,000萬元價位的增幅達一倍以上，當中700萬至1,000萬元售出量略為遜色，致存量升幅達83%。2,000萬元以上新增銀主盤增幅最少，售出量更大幅高於新增量，致存量下跌近三成，是九龍唯一下跌的類別。

新界區新增私宅銀主盤集中1,000萬元以下類別，以500萬至700萬元增幅最高，達86%，致存量升近三成。700萬至1,000萬元及2,000萬元以上，存量則下跌。