

# 豪客斥1.6億 大手購維港滙7伙

## 買家看好樓價走勢 單位擬作收租

### 新盤暢旺

新盤市場罕見錄得大手掃貨。信置（00033）夥會德豐地產牽頭的西南九龍維港滙Ⅱ，獲一組投資者一口氣買入7伙，總涉資1.6億元，為今年新盤市場最大手掃貨。另同由信置等合資的日出康城凱柏峰Ⅰ，第二輪銷售截至昨日累收逾3000票，今日截票。

大公報記者 梁穎賢

市場焦點凱柏峰Ⅰ熱賣之際，信置有份合資的維港滙Ⅱ驚見大手成交。信置執行董事田兆源表示，項目昨午透過招標售出第3A座19至23樓A室，以及26至27樓A室，合共7伙單位，實用面積清一色826方呎，3房1套連多用途房間隔，涉總值逾1.608億元。據成交紀錄冊顯示，成交價介乎2256.9萬至2400萬元，呎價27323元至29056元，平均成交呎價27810元。

上述大手成交屬項目維港滙Ⅱ期（以涉及成交單位伙數計），以及今年新盤市場最大宗一手掃貨。田兆源補充說，項目共3期至今累售777伙，套現約110億元。

據市場消息指，上述7伙單位由同一組買家購入，投資者睇好本港樓市通關後勢必趨升，計劃將單位用作收租。維港滙Ⅱ預計關鍵日期為2023年5月底，樓花期距今不足1年。

### 凱柏峰收票3800 超購15倍

維港滙Ⅱ屬項目景觀最佳的一期，開賣以來不乏大手客掃貨。對上一次為一組買家，於上月動用逾1.07億元，分兩日買入該盤5伙，成交價由2064.6萬至2388萬元，呎價介乎26135元至29962元。

至於信置系內紅盤凱柏峰Ⅰ，周四次輪開賣。田兆源表示，次輪銷售238伙單位，截至昨晚8時錄逾3800票登記，超額認購逾15倍，入票人士中投資者比例明顯比首輪開賣增加，暫佔約三成。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，為項目推出優惠按揭計劃，息口低至H加1.3厘，以昨日銀行同業拆息計算，實際息率



2.09厘。買家並享與按息掛鈎的特高存息優惠，抵銷按揭利息支出，現金回贈高達貸款額1.65%。

中原副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，7月樓市氣氛好轉，本月一手成交量料達1500至1800宗，樓市可望回復4月的暢旺。

### HENLEY周六推155伙

今年非常積極推盤的恒地（00012），不停力谷旗下九龍區的新盤，其中公司重點推介之一的啟德THE HENLEY系列，昨日更新價單，新增4款

付款計劃，其中「換樓易」付款計劃，享最高樓價3%折扣，買家於簽署臨約30日內分期支付樓價10%，餘款90%於臨約後360天內支付。發展商同步上載全新銷售安排，於周六推出155伙進行全新一輪銷售，該批單位來自Ⅰ至Ⅲ期。

恒大（03333）發展的屯門掃管笏恒大·珺瓏灣1期洋房再錄成交。單位為A1號屋，實用面積2420方呎，屬全盤面積最大的一幢洋房，另附54方呎平台、980方呎花園及452方呎天台，連同雙車位以4300萬元售出，呎價17769元，成交價創項目新高。

新盤最新動態		
樓盤	動態	發展商
日出康城凱柏峰Ⅰ	明日（7日）次輪銷售238伙今日截票	信置夥嘉華及招商局置地
屯門NOVO LAND	冀下周取得售樓紙並月內開賣	新地
西南九龍維港滙Ⅱ	一組大手客斥資逾1.6億狂掃7伙	信置、會地、嘉華及爪哇
長沙灣佳悅	有機會周日進行首輪銷售	佳寧娜及宏達
啟德THE HENLEY系列	周六推售155伙	恒地

大公報記者梁穎賢製表

◀維港滙累售777伙，套現約110億元。

▼中原地產及中原按揭為凱柏峰Ⅰ提供按揭優惠。田兆源（右二）、王美鳳（左二）、陳永傑（右一）及中原地產將軍澳資深營業董事譚桂貞，公布按揭計劃詳情。



## 珀·軒248呎戶 持9年輪150萬

【大公報訊】樓市充斥利淡因素，投資者蝕讓減磅，佐敦珀·軒有開放式單位剛以440萬元賣出，原業主賬蝕逾130萬，其持有的毗鄰同面積單位亦以蝕讓價放售。

消息指，珀·軒低層C室，實用248方呎，僅以440萬元易手，實呎17742元，原業主2013年斥572.3萬一手購入，持貨達9年，賬面仍蝕逾132萬，蝕幅達23%，連雜費料損失約150萬元。據了解，毗鄰D室同面積單位亦

由同一名業主持有，現以450萬蝕放，比2013年入價低逾120萬元。

此外，利嘉閣市務經理劉仁仁表示，長沙灣傲凱中層A室1房戶，實用287方呎，以550萬元沽出，實呎19164元。原業主於2018年以約567.7萬元購入，4年貶值17.7萬元，連雜費料蝕約40萬元。

世紀21奇豐助理區域營業董事周淑萍表示，大圍文禮閣1座低層F室3房戶，實用641方呎，望園景，開價900

萬元，半年內累計劈價100萬，終以800萬元沽出，翻查資料，是次造價創該屋苑2019年6月後新低，實用呎價12480元。據了解，原業主2003年2月僅以159萬元「沙士價」買入，賬面仍賺逾4倍離場。另外，美聯物業高級區域營業董事吳志輝表示，荔枝角曼克頓山5座低層E室，實用496方呎，另設164呎平台，今年4月放盤叫價1180萬元，減至980萬元成交，減幅近17%，成交價低市價約5%。

## 住宅交投半年價量齊跌三成

【大公報訊】中原地產研究部統計顯示，今年上半年整體樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商舖物業）錄32828宗，涉及金額2972.9億元，較去年下半年的45797宗，及4434億元，分別下跌28.3%及33%。宗數及金額齊創2020年上半年的32749宗及2690.2億元後的4個半年度新低。而受第五波疫情、俄烏衝突及

美國加息等利淡因素打擊，今年上半年樓市氣氛冷靜，買家入市意欲下降，一手交投明顯回落，以致拖累整體登記數字。

整體住宅方面，今年上半年錄24981宗，涉及金額約2381.7億元，較去年下半年的34166宗及3386.3億元，分別下跌26.9%及29.7%。住宅宗數是創2018年下半年23351宗後的7

個半年度新低，金額則創2019年下半年的2280.4億元後，5個半年度新低。

當中一手私人住宅的上半年登記數字錄4830宗，涉及約629.4億元，較去年下半年的9281宗及1190.9億元，分別下跌48.0%及47.1%。宗數是自2013年上半年4316宗後的18個半年度新低，金額則是2014年上半年628.7億元後的16個半年度新低。

## 980萬呎甲廈空置創新高 面積如5幢IFC

【大公報訊】受到新冠疫情、外圍政經動盪及潛在的加息風險影響，市場不確定性增加，部分企業擱置租賃決定，加上甲廈新供應多，導致上半年本港甲級寫字樓空置率攀升至19年高位，達到11.9%，總空置樓面推高至980萬方呎，為歷史新高，相當於接近5幢中環國際金融中心2期（IFC2）摩天大樓。

### 租金半年跌1%

世邦魏理仕發表上半年香港商業房地產市場報告指出，甲級寫字樓首季錄得淨吸納量後，次季再出現負數，導致上半年淨吸納量僅18.5萬方呎，整體空置率進一步攀升0.3個百分點至11.9%，為2003年第3季以來最多，截至6月底，整體甲廈總空置面積創新高達980萬方呎，相當於近5幢中環IFC2（IFC2總樓面約200萬方呎）。

除中環空置率維持個位數（8.2%）外，灣仔／銅鑼灣、港島東、尖沙咀及九龍東的空置率均為雙位數，分別達11.3%、10.6%、



▲陳錦平（右）預期，隨着中資企業逐步重回本港市場，商業活動可望恢復，下半年甲廈租務可改善。

13.4%及14.6%，是1999年底以來，再一次出現4個地區錄雙位數空置率。

甲廈租金持續受壓，繼首季回落0.6%後，第2季再跌0.3%，上半年整體租金回落1%，其中港島東的租金按季下跌1.5%，表現較其他區域遜色。

世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平預期，隨着中資企業逐步重回本港市場，商業活動可望恢復，下半年

租務可改善，惟高空置加上新供應多，今年全港甲廈新增供應料達369.8萬方呎，比去年多逾5倍，有待市場消化，料下半年甲廈租金仍受壓，全年料跌約5%。

對於息口上升，陳錦平認為，過往2次加息周期，商用物業價格普遍上升，故加息並非最重要因素，關鍵是經濟因素，他預計下半年甲廈呎價回落5%至10%。

### 核心區街舖空置率16.5%

商舖方面，該行報告顯示，截至6月底，本港核心區街舖空置率達16.5%，按季升1.3個百分點，以尖沙咀及旺角最嚴峻，空置率各升2.9個百分點至23.2%及18.9%。世邦魏理仕香港顧問及交易服務商舖資深董事溫運強表示，新一輪電子消費券於4月發放，零售情緒在次季有所改善，若本港疫情持續穩定，跨境旅遊恢復，零售市場情緒以及對商店的需求將在下半年回升。然而，加息導致的抵押貸款負擔增加或減弱消費意欲。

## NOVO WALK預租七成 每呎70元起

【大公報訊】屯門NOVO LAND為新地（00016）下半年新盤重頭戲之一，其商場部分命名NOVO WALK，提供5萬方呎樓面分拆40個商舖，有七成樓面已順利預租，呎租70元起。

新地代理總經理陳漢麟表示，屯門NOVO LAND冀可於周內獲批預售樓花同意書，月內開放示範單位及開售，售價會參考同系元朗The YOHO Hub等指標項目。新地代理租務副總經理孫雅茵稱，項目商場部分命名為NOVO WALK，為住戶提供多元化商舖，有超級市場、國際幼稚園及區內知

名食肆小店等，照顧居民生活所需。該商場設計採用北歐風格，總樓面近5萬方呎，分拆約40間商舖，已預租約七成樓面，呎租約70元起，預計2024年中開幕，約三成為餐飲，商場落成後逢假日會安排穿梭巴士來往V City。

NOVO LAND開售在即帶動區內新盤交投。據一手銷售資訊網資料，同屬新地出品的臨海項目御海灣Ⅱ，近日售出1座28樓R單位，實用面積343方呎，為1房連儲物室間隔，開放式廚房設計，成交價736.15萬元，呎價21462元。

►陳漢麟（左）及孫雅茵公布NOVO WALK的預租情況。



## 內地客缺席 山頂南區成交減半

【大公報訊】受疫情影響，樓市交投受壓，豪宅所受衝擊更明顯，有業界人士指出，上半年山頂南區只錄51宗買賣，按年跌逾五成。展望下半年，若內地與香港通關，將釋放內地富豪的購買力，預料下半年區內二手豪宅交投量反彈約三成，超級豪宅洋房價格更有望上升15%。

美聯物業首席區域營業董事方富義稱，上半年山頂南區共錄51宗買賣，較去年下半年105宗及去年上半年106宗均減少逾五成，創2019年下半後新低。

美聯物業港島區董事李頌賢表示，隨着疫情穩定，剛過去的6月份壽臣山15號洋房及淺水灣道90號洋房分別錄得超級豪宅成交，加上南灣道地皮今年初以創官地呎價新高紀錄售出，相信隨大市回升，超級豪宅洋房可受追捧，洋房樓價有望上升約15%。

此外，中原地產資深營業董事何兆棠表示，山頂南區上半年共錄40宗二手豪宅買賣，按年下跌52.4%，當中分層單位佔27宗，洋房佔12宗，屋地成交佔1宗；總成交金額約39.79億元，下跌37.85%；上半年區內共錄4宗一手成交，涉資15.24億元。

何兆棠展望下半年，多個南區豪宅新盤將登場，料一手交投量反彈4倍。至於二手方面，預料下半年區內樓價上下波幅約5%，由於內地與香港有機會通關，將釋放內地富豪的購買力，尤其坐落傳統地段的優質豪宅，相信山頂南區二手豪宅下半年交投量有望增加30%。

據中原統計，上半年全港一、二手市場5000萬元以上成交錄198宗，港島區佔102宗或52%，九龍區及新界區分別佔24%及24%，不少豪宅買家亦由傳統山頂南豪宅區轉向其他區入市。



◀山頂南區二手豪宅上半年交投量有望增加三成。