

銷情不俗

在加息陰霾下，市場充斥觀望氣氛，但以折讓價招徠的新盤銷情依然不俗。將軍澳日出康城凱柏峰Ⅰ及Ⅱ，開賣兩周半速售592伙，佔已推單位近92%，套現逾51億元。業界指出，受到股市波動及美國聯儲局加息步伐可能加快影響，樓市靠用家支撐，本月一手成交量料約1300宗，與上月相若。

大公報記者 林惠芳



▲信和置業副主席黃永光到場了解凱柏峰銷售情況，並感謝買家的支持。

由信和置業（00083）、嘉華國際（00173）及招商局置地（00978）合作的凱柏峰Ⅱ，昨日以折實平均呎價18393元首輪銷售168伙，在現場所見，項目位於尖沙咀的售樓處外，早上9時半已出現排隊人龍，信和置業副主席黃永光更現身售樓現場，並且感謝買家到場支持。

Ⅱ期昨開賣 首小時沽百伙

信和置業執行董事田兆源稱，隨着凱柏峰Ⅰ近沽清，今次有不少向隅客捧場，也有換樓客一家人到場揀樓，希望改善居住環境。市場指，凱柏峰Ⅱ於開賣首小時已獲揀選100伙，截至中午已沽約129伙。

發展商表示，昨日錄得最高成交價為2A座26樓B室，實用面積719方呎，為三房一套連儲物室間隔，造價1354.05萬元；最高成交呎價是2A座28樓G室一房戶，實用面積347方呎，成交價724.19萬元，實用呎價20870元。

發展商透露，凱柏峰自6月30日首度開賣，項目Ⅰ及Ⅱ期於兩周半內速沽592伙，佔已推出單位近92%，套現逾51億元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行出席客戶以用家為主，市場預期美國本月底的加息幅度或達1厘，為樓市帶來憂慮，短期內削弱投資者入市的決心，不過，他相信今次加息周期不會太長，留意到最近二手交投回升，相信樓市剛需仍強，為市場帶來支持。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明指出，將軍澳日出康城發展潛力



▲凱柏峰Ⅱ位於尖沙咀的售樓處外，昨早登記時段已出現排隊人龍。

凱柏峰Ⅱ買家心聲

關先生：買三房換樓

現居於港島東，有入票認購凱柏峰Ⅰ，惟失落而回，昨日終成功購入凱柏峰Ⅱ的三房單位，涉資約1280萬元，作為換樓用途。該盤位於港鐵上蓋，交通方便，入市已考慮加息因素，所以首期預算會較高，並相信樓價會平穩發展。

李氏夫婦：綠化空間足

逾800萬元購入凱柏峰Ⅱ的兩房單位作換樓用途，現居於港島區，有感日出康城發展完善，凱柏峰環境優美，有較多綠化空間，適合小朋友生活，所以購入居住以改善生活環境。對於加息問題，已計算有關因素。

日出康城凱柏峰小檔案		
樓盤名稱	凱柏峰Ⅰ	凱柏峰Ⅱ
單位數量	592伙	644伙
單位面積*	291至995方呎	299至989方呎
發展商	信置、嘉華、招商局置地及港鐵	
*包括標準單位及特色單位		

大，以美聯客戶計，凱柏峰Ⅱ的用家比例佔七成，當中80後及90後年輕客眾多，佔比達七成，該行有部分年輕客戶合資購買一個單位，這類客戶涉及約7至8組。

本月新盤成交料1300宗

提到樓市情況，布少明稱，受股市波動及聯儲局加息步伐可能加快影響，估計7月份一手成交量與6月相若，錄約1300宗。相反，二手減價盤增加，個別業主議價空間擴大至一成，本月二手成交量有望回升。

其他新盤成交方面，中原地产指出，長沙灣佳悅周末再錄一宗成交個案，為5樓C室，實用面積201方呎，獲上車客以370.17萬元承接，實用呎價18416元。項目至今累積售出22伙，套

二手樓蝕讓潮 第一城四年損手37萬

業主套現

美國通脹失控，市場憂慮聯儲局大幅加息，樓市充斥觀望氣氛，心急套現的業主不惜蝕讓，沙田第一城、將軍澳維景灣畔及荃灣海濱花園均錄賣樓損手個案。

美聯物業助理營業董事黃錦瀚表示，沙田第一城8座低層D室，實用面積327方呎，成交價540萬元，實用呎價16514元，原業主2018年以550萬元購入，持貨4年轉售賬蝕10萬元，連雜費料損手37萬元。

利嘉閣地產首席聯席董事潘佳彬稱，維景灣畔11座中層E室兩房戶，實用面積543方呎，成交價908萬元，實用呎價16722元。據悉，原業主於2018年6月以868萬元入市，4年升值40萬元，惟扣除雜費料蝕逾10萬元。

美孚賣千萬 低市價一成

荃灣亦錄損手個案，消息指，海濱花園4座中層H室三房戶，實用面積583方呎，減價至740萬元賣出，實用呎價12693元，原業主2018年以740萬元購

入，現平手沽售，料蝕使費約43萬元。傳統屋苑頻錄低市價。美聯物業高級區域營業董事吳志輝透露，荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室，實用面積850方呎，今年2月放盤開價1180萬元，剛減至1000萬元成交，低市價約10%。

世紀21奇豐區域經理莊瑞生指出，馬鞍山聽濤雅苑2座頂層單位，實用面積788方呎，連510呎天台，成交價1288萬元，比銀行估值低106萬元或7.6%。據中原地产及美聯物業統計，十大屋苑過去周末分別錄得7宗及8宗成交，同樣按周減少1宗。

另一邊廂，內地生租賃個案活躍。美聯物業首席助理聯席董事陳國良透露，7月是內地生來港租樓高峰期，單計沙田市中心一帶屋苑，本月已錄逾50宗租賃，按月升逾1倍，其中內地生租賃佔約70%。美聯物業營業經理張銘政表示，大圍名城本月錄約20宗租務成交，其中1期1座低層NC室四房戶，實用面積959方呎，以3.02萬元租出，呎租31.5元，新租客為6名內地學生。



▲沙田第一城有低層單位以540萬元易手，原業主損手離場。

有170萬平米土儲，足夠未來數年銷售。

大公報記者李潔儀攝



▲嘉華國際楊景輝表示，集團在大灣區擁有170萬平米土儲，足夠未來數年銷售。

嘉華國際華南住宅項目

項目	嘉譽灣	嘉云匯	舊城改造
地點	東莞松山湖片區	廣州花都區	廣州黃埔魚珠片區
總樓面面積	15.9萬平米	57.9萬平米	約11萬平米
總單位	1196伙	約3800伙	未有定案

嘉華：內地舊城改造 港資有優勢

【大公報訊】正參與廣州黃埔魚珠片區舊城改造的嘉華國際（00173），該集團華南區營運總經理楊景輝接受訪問時認為，隨着內地舊城改造的政策愈見規範，更適合港資參與發展。他認為，內地樓市已觸底並回暖，期望「金九銀十」今年有機會重現。

嘉華國際繼上世紀九十年代參與廣州越秀區嘉和苑的舊城改造後，黃埔魚珠片區是集團在華南另一個舊城改造項目。楊景輝表示，項目佔地2.2萬平米，可建樓面11萬平米，當中40%用於出售，餘下60%需作「回建」，即給予原有居民遷回。

楊景輝指出，魚珠片區項目正進行前期規劃，預期2024年動工，2025年開售，2028年正式落成。他續說，大部分原有居民已簽訂舊改同意書，項目具體投資額要視乎規劃及補地價因素，除了住宅，亦有少量的商業項目在內。

「集團（嘉華）參與城市更新，主要考慮未來的優質土地，必須由舊城釋放出來。」楊景輝表示，在主要大城市如廣州、東莞及深圳，即使位處市中心，仍有不少舊建築，相信透過舊改，有助土地得以釋放，同時提升居民的生活環境。

財政穩健 不受三條紅線影響

楊景輝認為，隨着內地舊改的政策愈見規範，更適合港資參與發展。他直言，內房民企近年受「三條紅線」影響，而港資有財政穩健的優勢，確實令市場機會增加。



▲廣州黃埔魚珠片區項目可建樓面11萬平米，當中40%用於出售。

在參與的舊改項目，楊景輝表示，在可確保取得土地的前提下，可較早計算土地成本，令後續規劃發展更到位，有別於土地成本難以控制的招拍掛方式。他直言，舊改及招拍掛屬於兩頭馬車，集團會作出平衡發展。

今年下半年，嘉華國際推售兩個項目，包括東莞嘉譽灣及廣州花都區嘉云匯，未來會視市場土地供應，以進行戰略鋪排。他又提到，在舊改方面會以發展成熟的地區為主，集中深圳、東莞及廣州。

樓市已觸底 期待金九銀十

目前，嘉華國際在大灣區擁有170萬平米土儲，楊景輝表示，足夠未來數年銷售，在審慎樂觀情況下會持續增加土儲，強調不會冒太大的風險。

對於內地樓市前景，楊景輝認為，中長期仍然樂觀，畢竟內地對房屋有一定需求，人均生活面積增加。他續說，目前內地樓市已觸底，並陸續回暖，期望今年「金九銀十」重現。

活化代替拆遷 老房子換新顏

新聞分析

李潔儀

隨着內地推進城鎮化建設進程，房地產市場在過去數十年蓬勃發展，城鎮常住人口已佔超過六成。不過，一線城市房屋供不應求，政府加快推動舊城改造。

事實上，老舊城鎮存在不少問題，包括環境、配套，未能滿足現今都市人的生活方式，在「改造是發展條件」的前提下，近年內地舊城改造大行其道，成為地產商搶攻的戰略陣地，成為新的利潤增長點。

舊城改造跟昔日大拆大建的方向不同，數十年前內地提供福利分房政策，為勞動人口分配房屋，惟建築質量差，到2010年開始出現「棚戶區改造」，動遷的居民獲政府給予賠償。

在政府成本增加、城市樓價推高的背景下，國家住建部已表明，舊城改造將會取代「棚改」，採用修繕和改造的方式，替代大量拆遷，讓城市中的老房子迎來新生，正如香港部分具有歷史意義的特色建築物，通過活化保留，迎來萬象更新。

據國家住建部印發「十四五」住房和城鄉建設科技發展規劃，目標到2025年，住房和城鄉建設領域的科技創新能力大幅提升，對推動城鄉建設綠色發展、實現碳達峰目標任務、建築業轉型升級的支撐帶動作用顯著增強，亦為舊城改造帶來增值的機會。

城市發展

內地部分老舊城區存在房屋老化下沉、道路狹窄、設施落後、環境污染等問題，隨着社會及經濟發展，亦加速城市化的發展進程，舊城改造在全國各地陸續開展。

據中國住房和城鄉建設部數據顯示，單是今年首5個月，全國新動工的改造城鎮老舊項目高達2.74萬個，涉及474萬戶，按小區數計，佔年度目標任務53.5%。

另外，所謂「舊城改造」並非只局限於住宅大廈，除了舊區住宅，還包括舊區工廠、舊區農村。

「現行的舊改政策在2009年實行，經歷多年的政策迭代，3年前開始採用新的政策。」嘉華國際（00173）廣州及東莞發展部副總經理蘇國華表示，政策相對穩定，以廣州為例，新政策涉及城市規劃、舊改城管認定等作出調整，同時加速審批流程。