



# 親海駅II 一日沽清 626伙

## 單一樓盤首輪銷情近8年最佳

「人龍」從售樓處延伸至理工大學天橋。發展商供圖



市民在等待抽籤結果。中通社



親海駅II項目昨開發售，位於紅磡的展銷廳自早上9時起「爆滿」，場面墟墟。發展商供圖

【香港商報訊】長實(1113)旗下新盤親海駅II以「平爆價」策略推售奏效，昨日正式首輪推售626伙，折實平均呎價14868元，約7000人出席揀樓。據市場消息指，截至昨晚7時，暫沽約450伙；到昨晚9時前，626伙全部被認購，成為近8年單一樓盤首輪最佳銷情。有分析指，香港樓市購買力仍然存在，相信這一浪入市熱潮會刺激樓市，帶動整體住宅交投量增加。

### 7000買家迫爆售樓處

親海駅II上周四(10日)截收逾3.8萬票，超購約59.7倍，打破2021年6月由新世界發展和港鐵合作發展的沙田大圍站上蓋項目柏傲莊III第三輪銷售創下的30592票紀錄，成為本港史上收票最多的新盤票王。

親海駅II昨日盡推全盤標準單位626伙，包括58伙開放式、230伙1房、228伙2房、110伙3房，價單平均呎價18200元，計算折扣後，折實平均呎價14868元，折實售價290萬元至1134.6萬元，折實呎價介乎13085元至16544元。翻查數據，此價與同區其他二手樓盤相比，都便宜近三成，相當於市價七折。

項目在昨日公開發售，從位於紅磡的展銷廳現場所見，在開售前已有大批準買家在場輪候登記，人龍絡繹不絕，迫爆紅磡置富都會售樓處，隊尾一直延伸至香港理工大學天橋。現場秩序井然，氣氛熱鬧。據銷售安排顯示，項目於昨早9時起報到，首輪發售設有「大手時段」，買家須購入最少2個單位；並細分A、B兩組揀樓，A組準買家需購入至少1伙開放式單位或1伙3房，或任何2個單位；B組準買家則可選購任何單位；兩組準買家購入上限皆為4伙。

### 趙國雄稱項目定價相當合理

中通社援引長江實業有限公司執行董事趙國雄稱，項目定價相當合理，屬市場可以接受水平。對於項目接獲逾3.8萬票，他表示「十分開心」，並創出歷來最多紀錄，相信短時間內亦難以突破，顯示市民有置業需求，對樓市有信心，集團希望能夠幫助市民上車或換樓。「對我們而言是盡量提供多些單位，所以我們一次過推626個單位……我們當然希望市民接受我們的「心意」，但最後買不買是他們決定。」趙國雄說。

報道續指，當天下午在售樓處現場看見，仍有不少人在等待抽籤選樓。從事物流業的吳氏夫婦斥資約300多萬元，購買一個開放式戶型用來「收租」。吳太直言，「從未見過這麼低價」，而且樓盤位置良好，近市區，交通便利，決定入市。租金方面，希望定在8000至1萬元。

### 「00後」大學生斥320萬入市

「00後」大學生買家蔡先生稱，斥資約320萬元購入2A座高層開放式單位，用作自住用途。他表示，該盤價錢合適，位置臨近學校，為了方便上學，家人資助首期上車。蔡先生之前從未睇過樓，昨日才獲家人通知，昨日樓盤開售，「有親戚告訴我，這天要來買樓，我本身是不知道的，怎知就抽中了」。被問到為何會選擇入市，蔡先生說，全靠親戚推薦，親戚認為樓盤價格抵買，建議抽中就買。

資料顯示，親海駅II位處東源街15號，由3座住宅大廈組成，分別為第2A座、第2B座及第3座，合共提供658伙，涵蓋開放式至3房套連儲物室，實用面積介乎210至723平方呎，項目預計2025年10月中落成入伙，樓花期不足27個月。

## 代理：反應熱烈證購買力仍在

此次親海駅II相當於以七折賣樓，香港樓市今年利淡消息此起彼落，此舉對樓市有沒有「傷害」？

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，七折賣樓對市場來說，不可以「傷害」來形容，相信是發展商計算各項指標後仍覺得有盈利，在淡市下寧願薄利多銷。「樓價回落對買家來說是好事，相信其他發展商亦會根據不同情況，在定價上作出調整，以求達到最佳的銷售效果。」

陳海潮認為，買家只要遇到心儀且符合

價位的物業便會入市，此次親海駅II銷售反應熱烈，更加證明市場購買力仍然存在，反而對刺激樓市起了積極作用。他預料，一手私宅買賣登記本月將出現反彈，重越千宗水平；如發展商持續以低價策略推盤，相信一手交投量會較之前數月穩定。

香港二手樓價指數連升三周，不過成交稀疏。陳海潮認為，若業主願意減價，相信這一浪入市熱潮可釋出二手市場購買力，經過樓價調整，整體住宅交投量亦會陸續增加。

## 「撒辣」聲再起 何永賢：要小心考慮

【香港商報訊】記者李銘欣報道：長實集團旗下新樓盤親海駅II以平價促銷，掀起搶購熱潮，坊間近日再次出現要求政府對樓市「撒辣」的聲音。房屋局局長何永賢昨日重申，現時整體經濟環境仍在變動，當局須兼顧市民負擔能力。對於公屋輪候時間，她有信心透過持續加大建屋量，加上26/27年落成所有簡約公屋，供應3萬個單位，所以「大勢一定向下」，26/27年可將輪候時間壓縮至4.5年。

### 須兼顧市民負擔力

親海駅II平均呎價不足1.5萬元，創7年來市區新盤最低，令市場討論樓市前景。對於有發展商要求政府撤銷多項控制樓市的措施，何永賢表示，現時整個經濟環境仍有變動，因此影響市民入市的意欲，趨向審慎。她以400多萬元的單位為例，每月供款佔家庭收入中位數的73%，較2003年起20年來平均數的約50%為高，因此政府「需要小心考慮」。對於幫助市民買樓自住，財政司司長已推出一些較針對性措施，就「上車盤」、小單位及首次置業的按揭放寬。

何永賢指出，政府同期出售居屋超額認購27倍，相信個別發展商看到市場的購買力，故以居屋類似的價錢促銷；然而各樓盤有各自的背景，例如樓盤位置、銷售

策略等是否能營造到購買氣氛等，政府仍在觀察整體樓市情況。

對於政府早前推出樂建居（即私人參建居屋），預算共有三幅地，包括位於東涌及柴灣的兩幅地，而第三幅地的選址仍在觀察。何永賢稱，計劃在今年底安排其中一塊地招標，明年初總結兩塊地的經驗，於2025年才公布第三塊地的位置及詳情。她透露，目前已有發展商新世界有一幅地會積極考慮樂建居計劃，正積極探討地塊種種情況，還有其他發展商亦正觀察究竟選擇什麼地塊。

### 公屋輪候時間可望縮至4.5年

房委會公布日前最新公屋輪候數字，今年第二季平均輪候時間為5.3年，長者一人申請者則為3.9年，與首季的數字相同。何永賢指最高峰為6.1年，之後回落至現時的5.3年。她解釋，輪候時間非常受當時落成公屋數量影響，例如近年就有皇后山、菁田邨、和田邨三個大型屋邨落成，加起來已有1.6萬個單位，消化了相當多輪候人數。她強調，政府有信心透過持續加大建屋量，加上26/27年將落成所有簡約公屋，可提供約3萬個單位，所以「大勢一定向下」，26/27年可望將輪候時間壓縮至4.5年。

## 碼上看

中國經濟發展潛力巨大 港深往來「熱力值」拉滿



掃碼睇片

中國超希臘 成最大船東國



掃碼睇文

中美每周往返航班 10月底增至24班



掃碼睇文

世衛：全球新冠確診 激增八成



掃碼睇文

## 施政報告諮詢會已辦逾10場

【香港商報訊】記者周偉立報道：行政長官李家超將在10月25日發表任內第二份施政報告，公眾諮詢現正展開。李家超昨日在社交平台表示，和團隊正密鑼緊鼓會見社會各界人士，積極聆聽他們的意見和對政府施政的期望。

### 李家超：充分感受到各界高度期盼

李家超表示，過去兩個星期主持了超過10場現場及視像會面的諮詢會，就產業發展、土地房屋、人才、醫療、教育、創科、社會福利等議題，聽取不同專家和持份者意見，這些寶貴建議對政府訂立施政方針有莫大裨益。

李家超說，充分感受到社會不同領域人士對政府切實排解民生憂難、建設關愛共融社會的高度期盼。他說，在兩場關於社會福利的網上諮詢會上，他分別和特區政府勞工及福利局局長，以及政務司司長、民政及青年事務局長和政制及內地事務局長聆聽了社福界別人士的意見。與會者提供的意見廣泛，包括扶貧、家庭友善政策、安老服務，以及少數族裔的支援等。這些建議政府都會一一研究。

李家超表示，會繼續和團隊就不同議題舉行諮詢會，並走進社區聽取意見，為民生、拼經濟、做實事。



李家超將在10月25日發表任內第二份施政報告，公眾諮詢現正展開。李家超fb圖