房策明朗 六成市民看好樓市

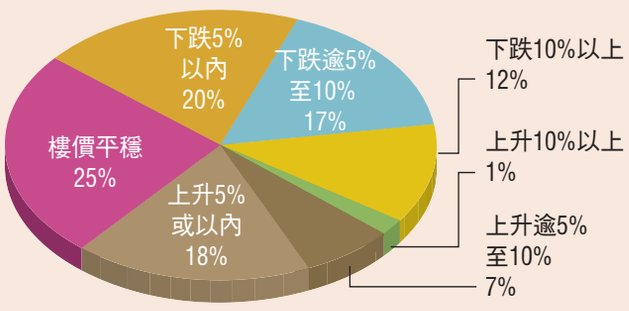
較施政報告前升近一成 新界區物業受歡迎

特首本月初公布施政報告令本港樓市前景明朗化。美聯物業分別於施政報告公布前後進行網上問卷調查。調查結果顯示，認為樓價「平穩至上升」的受訪者比例，由之前的51%，報告出爐後升至60%，急升9個百分點。而因為政府言明重點開發北部都會區，有47%受訪者看好新界區前景，屬3區之冠。該行對後市看好，料第四季樓價續升2%至3%。 ●香港文匯報記者 顏倫樂

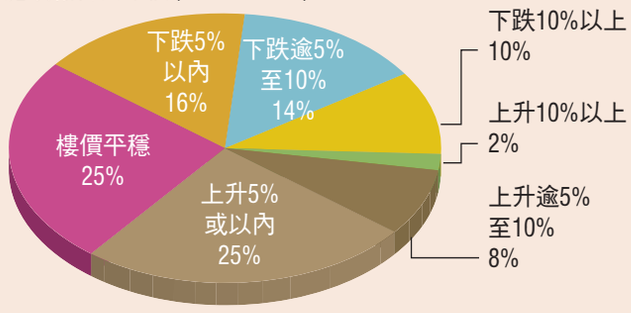
●市民對樓市前景比施政報告公布前更樂觀。 資料圖片

對未來6個月樓價走勢看法

施政報告公布前 (9月24–27日)



施政報告公布後 (10月8–10日)



平穩至上升合計：60%

美聯物業分別於施政報告公布前後進行網上問卷調查，兩段時間分別為「9月24至27日」及「10月8至10日」，共收回558份及487份有效問卷。當被問及「本港未來6個月的樓價走勢」，施政報告公布前有51%的受訪者認為樓價「平穩至上升」，報告公布後比例上升至60%，較前一次調查高出9個百分點，反映受訪者於施政報告後更加看好樓市前景。

「北部都會區」概念具影響力

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，施政報告公布後，有47%受訪者最看好新界區前景，屬3區之冠；至於九龍和香港，分別佔約21%及20%，反映政府最新「北部都會區」的概念，對樓市及準買家的心態影響立竿見影。值得留意，只有12%不看好整體樓市。

此外，網上搜尋的數據亦反映新界物業愈來愈受市民歡迎。根據美聯物業官方網站數據，若以施政報告公布前後12日(即9月25日至10月6日及10月7日至18日)作對比，搜尋「新界區」屋苑的市民，由公布前12日佔整體搜尋量的49%，急增至公布後12日的60%，增加達11個百分點。期內港島區及九龍區的搜尋佔比，則由原先的23%及28%，下降至18%及22%。

若以個別地區細分，同期元朗、屯門、洪水橋及大埔的搜尋比例升幅最為明顯。4區的官網搜尋佔比，分別由原先約10%、13%、5%及7%，上升至約13%、16%、7%及10%。與此同時，施政報告後交投向好。綜合美聯分行資料，全港35個大型屋苑過去一周(10月11日至10月17日)合共錄60宗成交，較前一周(10月4日至10月10日)27宗大幅回升逾1.2倍，並創4周新高。

屯門古洞元朗升值潛力高一線

美聯物業住宅部營運總監張子存指，施政報告後新界西北區交投持續增速，預期東鐵沿線的地區，以及「北部都會區」概念地區將繼續受惠，料將出現「香港人口北移，資金人才南下」的局面，新界區樓市將持續看俏並跑贏大市，並看好屯門、古洞、元朗市中心、洪水橋、粉嶺及上水一帶等，預料以上區域一帶物業升值潛力亦相當大。

本季新盤潛在供應高達9400伙

展望第四季，該行預期全新盤潛在供應單位總數有約9,400伙，以元朗及天水圍的供應最多，涉及約1,759伙；其次是將軍澳區，佔約1,556伙；緊隨其後的是沙田區，佔約1,401伙。上述區域將是第四季樓市焦點區域。布少明表示，樓市前景明朗，一手加快推盤步伐，料第四季新盤銷售量將逾5,000伙，按季升兩成，並創近10季新高。全年計一手成交有望達1.8萬伙，按年回升近25%。

至於二手方面，預期第四季錄得約1.2萬宗成交，因應近期二手交投放慢，調低全年宗數預測，由原先估計的6.77萬宗下調至逾6萬宗，但按年仍升逾兩成，並創9年新高。樓價方面預料穩中向上，「美聯樓價指數」最新報174.35點，本年迄今指數累升6.65%，估計全年樓價將升約一成，即樓價有望於現水平再升約2%至3%。

洪水橋#LYOS下周開價

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)政府大力發展「北部都會區」，位處新界西北區的新盤爭相出擊。長實高級營業經理楊桂玲昨表示，洪水橋#LYOS於24小時內上載售樓書，下周開價及開放示範單位，首張價單將包括小量分層大樓地下的前庭花園戶，亦正考慮或會讓選購這類單位的買家優先選購單位，而層層疊趣單位則考慮招標形式出售。

●長實#LYOS前庭花園戶設獨立大閘、專屬門號信箱。

首推出前庭花園戶

她表示，#LYOS首張價單售價將參考都會區域內的單位及特色戶定價。該盤分層大樓地下前庭花園戶單位共有58伙，當中開放式單位及兩房單位各佔18伙、另有22伙為一房單位，實用面積216方呎至483方呎，花園面積由53方呎至485方呎，每伙設獨立大閘、專屬門號及信箱，可經自家花園進出。

Wetland Seasons Bay快上樓書

她認為，「北部都會區」概念下，近期已吸引不少區內及外區買家入市新界北區樓盤。對於同期新界西北區亦有其他新盤推售，她相信會令市場百花齊放。

另一邊廂，新地副董事總經理雷霆昨表示，天水圍Wetland Seasons Bay第二期已獲批預售文件，將於下周上載樓書，有機會下周開價，預計下月初推售。他指，早前項目第一期在三周內累沽出1,100伙，套現逾80億元，他相信市場尚有不少向隅客，因此盡快推出第二期，開價會以市價及買家可接受的水平定價。

新地代理總經理胡致遠表示，Wetland Seasons Bay第二期由兩座樓高9至10層的低密度住宅大樓，以及8幢分層別墅組成，提供388伙，標準戶型佔75%，包括開放式戶至四房戶，實用面積約270至800平方呎；而特色戶則佔約25%，部分為分層別墅單位。項目預計關鍵日期為2022年6月底。

Q房網香港員工加盟世紀21攻豪宅

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 地產代理市場將有「新人」加入。世紀21香港昨日宣布與Q房網．香港達成協議，成立「世紀21Q動力」，新公司員工由Q房網前員工原班人馬所組成，正式加盟成為世紀21特許經營商，重點發展豪宅業務。新公司加入後，世紀21香港現時特許經營店數目將增至120間，團隊人數可由現時2,000多人增加至3,000人。

世紀21香港有限公司行政總裁吳啟民表示，原本Q房網．香港約有500名員工，世紀21已經與大部分前線營業員接洽及展開聘任安排，現時已經有近200人加入世紀21Q動力，期望全數500人均能到新公司，未來仍會繼續招聘。事實上，由於樓市向好，不計Q動力，世紀21香港年初至今已增聘100人，主要集中一手成交業務。他透露未來會逐步投資2,000萬元發展新品牌。

承租大部分原Q房舖位

此外，世紀21亦已承租大部分原Q房舖位，當中包括西半山、中半山、九龍站、元朗、內地與港互動以至大灣區等分行網絡均會以世紀21Q動力繼續經營，現階段已有10組營業隊伍投入服務，未來仍會有更多分行及營業隊伍加入。他強調今次新公司加盟並非收購，因Q房網．香港仍然繼續營運。

吳啟民續說，以成交宗數計，公司目前於香港市佔率大概10%，但因為多屬中小型單位成交，過去佣金收入較其他大型代理行較少，期望今次世紀21Q動力的加入，由於其在促成豪宅交投的經驗深厚，希望能為公司帶來更多佣金收入，亦希望透過今次加盟合作，未來3年公司市佔率可以翻倍。

世紀21Q動力總經理楊永健表示，近月內地樓市交投下跌，Q房網總公司決定將資金及發展重心調回內地，早前解僱了香港的同事。吳啟民昨指，他當時得知消息後，主動聯絡楊永健，促成今次加盟。新公司已在本月15日即時營運，同時火速促成7宗成交，涉及成交金額約9,500萬元。

楊永健表示，配合公司擴充，將會展開連串招聘，亦會趁租金跌擴充網絡，主要留意西半山、跑馬地的舖位，亦會透過不同渠道多宣傳公司新品牌。而此前的大灣區專組、中港互動組、按揭部、合夥人團隊等，新公司亦會持續推進這些業務。

問到豪宅市況，楊永健指看好黃竹坑區，因屬新豪宅區，料帶動南區樓價。而由於未來土地供應主要興建中小型單位，豪宅供應料下跌，看好豪宅物業樓價，預計升幅會較中小型單位更多。

●香港長泰聯誼會全體理監事與眾嘉賓在主席台上大合照。

香港長泰聯誼會舉辦國慶聯歡

香港長泰聯誼會日前在北角舉辦慶祝新中國成立72周年大會聯歡晚會，共同慶祝新中國72周年華誕，點讚祖國，祝福香港，進一步聯絡情誼，增強愛國愛港愛鄉情懷。

出席晚會的有：香港福建社團聯會榮譽顧問、榮譽主席林廣兆，中聯辦港島工作部副處長王清福，香港漳州同鄉總會會長鄭亞玲、常務副會長郭綠明、理事長林津玲、監事長楊小龍、副會長楊炳川和鄭旭光，香港福建社團聯會九龍中分會代表吳麗鳳等，與長泰聯誼會會長鄭成才、常務副會長鄭建成，副會長、理監事成員，長泰鄉親一起，賓主100多人齊聚一堂。

慶祝大會由長泰聯誼會理事長陳小芬主持。她宣布大會開始後，全體肅立，奏唱國歌。大會首先播放了漳州市長泰區常委、統戰部部長陳昕的視頻。陳昕表示，今年是長泰撤縣設區的元年。家鄉迎來了難得的發展機遇，跨越發展的黃金時期，努力建設九龍江北岸新城區、廈(門)漳(州)協同發展先行區、生態綠色產業引領區，全方位推動長泰高品質發展。

她表示，在未來的日子裡，家鄉黨政部門一定支持和推動香港長泰聯誼會工作的開展，提供高效優質服務。她衷心希望持續發揮長泰聯誼會的橋樑紐帶作用，推介家鄉，以商招商，聚才引智。

林廣兆指出，長泰聯誼會是漳州同鄉總會中一支生力軍。望能砥礪前行，為「愛國者治港」助力，為香港的繁榮穩定作出新貢獻。他指出，祖國在共產黨領導下經歷了百年磨練，現在已從站起來、富起來到強起來的歷史飛躍。要牢記使命，融入國家的發展大局，了解國家「十四五」的建設藍圖，為大灣區的發展盡一分力量。

殘障人士組樂隊開騷 推動正向人生

香港唯一一隊由視障、智障及多重殘障者組成的10人樂隊The Cheers日前在豪劻國際慈善基金會贊助及50多名義工協助下於尖沙嘴街坊福利會舉行「豪劻國際慈善基金成立3周年誌慶The Cheers樂隊『聽．樂』旅程We will overcome慈善音樂會」暨新歌發布會。

●樂隊成員與嘉賓合影。

同場特別邀請不同界別及年齡層之善心藝人，如自60年代已加入香港樂壇年屆75歲歌手Joe Junior、香港無線電視演員周寶霖（Pauline Chow）、前「Freeze」組合藝人陳樂樁(Ally Chan)、曾參加《全民造星III》歌手李浩軒與The Cheers合作演出如《獅子山下》等多首經典粵語金曲，當中不乏全場觀眾一起歡呼合唱之場面，加上由著名DJ黃靜（Kawaii）擔任主持，場面熱鬧。

The Cheers更演唱不少經典金曲及配上新詞，例如改編之《終身美麗》的歌詞由院長傾聽學員經歷後撰寫，令學員演奏時更投入。同場樂隊發布第二首新曲《We can overcome》及MV，歌詞其中兩句「輕輕鬆鬆 We can overcome」「如海人生隨浪往前行」則顯示出，即使樂隊成員身體上有先天或後天的缺失，仍積極面對生活、享受人生及音樂。透過視障智障及多重殘障樂隊成員的自身故事，鼓勵社區人士積極面對所有困境，鼓勵香港人齊心抗疫，關注精神健康和疫境同行。

是次音樂會有超過600名觀眾出席，門票於一星期內迅速售罄，反應熱烈，籌得善款總額超過港幣20萬元，因所有開支由豪劻國際慈善基金會全數贊助，故募捐額可不扣除任何成本而全額撥捐香港盲人輔導會朝陽中心暨宿舍，展示關愛及推動社會共融共享。

灣仔青年大使會辦香港歷史足跡導賞團

為慶祝中華人民共和國成立72周年，灣仔青年大使會舉辦香港歷史足跡導賞團，邀請灣仔民政事務處陳天柱專員及全國政協委員魏明德與青年到訪西貢斬竹灣紀念碑園，向昔日的抗戰英雄鞠躬獻花，重溫香港抗日歷史，並藉此向青年宣揚愛國教育，冀香港下一代能將這份家國情懷及歷史使命繼續傳承下去。

●眾人在抗日英烈紀念碑前合影。

儀式中午開始，青年們神情莊重嚴肅，懷着崇敬與感恩的心，緬懷英烈，表達對他們深深的敬意和無盡的哀思，及後在紀念碑聆聽導遊講解過去歷史。

灣仔青年大使會主席周錦威及二個嘉賓代表，向紀念碑獻上菊花，隨後在場人士全體靜默鞠躬，一同緬懷。周錦威表示，今次的活動能讓大家從不同角度認識歷史，以及香港與國家的關係。他呼籲青年人應更多認識自己國家的歷史，香港需要加強青少年的愛國教育，日後會繼續舉辦相關活動，冀能讓下一代更多了解國家歷史，從小培養他們的愛國之心。

和平海報設計比賽拉開帷幕

●活動海報。

由國際獅子總會中國港澳三〇三區主辦、教育局公益少年團協辦，主題為「我們相互聯繫(We are all connected)」的第三十四屆和平海報設計比賽正式展開，用以描繪那些讓我們彼此之間、與我們社區之間、與世界各地的人們之間保持聯繫的事物。今年，活動方邀請年輕人設想、探索並以視覺方式表達這些聯繫。