

地產界：港樓市迎「黃金十月」

新盤市場延暢勢 料成交有望逾2000宗

隨着香港第一個五年規劃及新一份施政報告公布，為香港樓市的長遠發展奠定堅實的政策基礎，強化市場對後市信心。有地產代理認為，受惠於港息不跟加等多重利好因素，樓市進入「黃金十月」，物業交投明顯轉趨積極，料10月一手市場的暢旺勢頭得以延續，全月一手宗數有望錄逾2,000宗，相信第四季樓市可展現強勁開局，並預計一手加二手住宅合共錄得約1.78萬宗買賣成交。



■有地產代理認為，10月份多個新盤部署登場，市場供應更趨多元化。

美聯集團行政總裁暨美聯物業執行董事馬泰陽表示，發展商推盤步伐加快，購買力持續釋放，帶動9月一手成交量錄得約1,400宗，連升兩個月，創下4個月新高，反映一手市場需求穩步回升。展望後市，馬泰陽稱，10月份多個新盤部署登場，市場供應更趨多元化。尤為值得注意的是，部分項目開價相當吸引，料引發購買力釋放。

在推盤量與吸引定價雙重帶動下，他預期10月一手市場的暢旺勢頭得以延續，若發展商推盤速度理想，全月一手宗數有望錄逾2,000宗，不但連續3個月錄得逾千宗，相信第四季樓市可展現強勁開局。

馬泰陽續稱，今年新盤市場表現暢旺，一手吸金力持續強勁，表現亮麗。綜合一手銷售網資料及市場消息，今年首9個月全港一手私宅成交金額已突破1,900億元，表現相當理想。按目前的推盤節奏及承接力度推算，相信踏入10月內即可進一步衝破2,000億元關口，屆時將是自2017年以來最快突破2,000億元

的一年，足見今年新盤市場的吸金步伐明顯加快。

他又預期，隨着市場氣氛改善，發展商將加快推盤步伐，進一步釋放剛性需求、換樓需求及長線投資需求，住宅市場有望迎來更廣泛的交投回升。預測第四季一手私宅成交量將按季增加約50%，至約5,100宗；二手住宅成交量則料按季增加約10%，至約1.27萬宗；一手加二手住宅則合共預計錄得約1.78萬宗買賣成交。

租金與樓價方面，租金接連破頂，但現時樓價較2021年歷史高位仍低近16%，具備一定「追落後」空間，預計第三季樓價維持平穩向上，全季微升約1%；第四季則有望重回上升軌道，單季升幅擴大至近4%，並維持全年樓價上升約15%的預測。

中原料第四季樓價持續向升

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，隨着專才、優才來港人數持續增加，香港住屋需求有增無減，租金支持下，料推動

第四季樓價持續向升。再加上最新一次美國議息，香港銀行未有跟隨加息步伐，亦加強買家入市信心，同時日前中美兩國元首會面，亦反映雙方關係和諧，對物業市場屬利好消息，近期一手市場百花齊放，預計10月份更可突破2,000宗。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮亦表示，樓市經歷短暫喘息後，在經濟表現向好、股市反彈及需求持續下，已迅速止跌回穩，後市走勢仍樂觀。預計第四季全港合共錄得14,100宗私人住宅買賣登記，當中一手私宅料約4,500宗，料較第三季的約3,050宗多出47.5%；二手則料錄9,600宗，料較第三季的8,680宗多出10.6%。

陳海潮補充，預測第四季整體成交1.41萬宗，較第三季的約11,730宗多出20.2%，主因是第三季基數較低，而經第三季整固後，新盤重新積極推盤，而向隅客回流二手市場，亦可帶動二手一同轉旺。2026年全年總計，整體私宅買賣登記料達約63,660宗，料較2025年的57,905宗多出9.9%。

首10月註冊量料7.55萬宗增17%

據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，9月首29日整體物業（包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等）註冊量共錄6,131宗，已超越8月全月5,768宗，連跌兩個月後回升，並估計9月全月註冊量最終將達6,400宗，屆時按月升幅將超過一成。美聯物業預料香港息率未有跟加，加上新盤熱銷利好樓市，預料10月份的註冊量宗數有望挑戰6,700宗水平。

美聯物業分析師岑頌謙指，9月市況較8月進一步向好，其中新盤市場尤為熾熱，一手成交量連升兩個月並創下4個月新高；美國雖然重啟加息，但香港息率未有跟加，配合新盤熱銷都利好樓市氣氛。9月份整

體物業註冊量回升，住宅註冊量成當中的推動力。回顧9月首29日註冊量，撇除一手公營房屋後，一手私宅及二手住宅註冊量合共錄5,042宗，同樣已超越8月全月4,690宗，估計9月住宅註冊量最終有望達5,300宗，屆時按月將增加約13%，升幅將較整體物業更急勁。

岑頌謙續稱，若以本年截至9月29日累計，整體物業註冊量已超越6.85萬宗，連同10月估計一併計算，今年首10個月有望達7.55萬宗，將較去年同期64,582宗增加約17%，並創自2021年後的5年同期新高，足見今年整體樓市表現進一步改善。

另一邊廂，香港置業研究部董事王品弟表示，據香港置業資料研

究部綜合土地註冊處資料顯示，9月首29日錄5,042宗住宅物業（包括一手私宅，二手私宅及二手公營房屋）註冊，較8月的4,690宗增加約7.5%；若以目前註冊進度推算，料9月全月錄近5,300宗，按月回升逾一成。

若以金額劃分9月首29日住宅物業註冊量按月表現，當中逾1,000萬元住宅物業錄961宗註冊，較8月的713宗錄得約34.8%的增幅；逾500萬至1,000萬元住宅物業錄2,006宗註冊，較8月的1,708宗亦增加約17.4%；相反，500萬元或以下住宅物業錄2,075宗註冊，較8月的2,269宗減少約8.6%，主要因宏福苑收購個案於7月及8月註冊登記高峰過後，9月已逐漸減少。

機管局委任高層發展SKYTOPIA

機場管理局前晚宣布，已就11 SKIES發展項目與新世界發展(0017)達成協議，提前終止該項目的合約，新世界於明年4月1日將該項目相關資產，包括三幢辦公大樓及娛樂樞紐，無償移交機管局。機管局昨日(10月1日)宣布高層任命，任命商務執行總監陳正思同時擔任機管局附屬公司IEC Holdings Limited行政總裁，負責包含11 SKIES的SKYTOPIA業務發展。

機管局表示，陳正思將繼續領導商務範疇的工作，負責機場零售業務，以及機場土地及物業組合的整體發展與管理。作為IEC Holdings行政總裁，她將帶領SKYTOPIA旗下多個重點項目，包括致力發展11 SKIES成為區內領先的娛樂樞紐，以及香港規模最大的遊艇設施「機場遊艇港灣」。

11 SKIES是機管局SKYTOPIA戰略架構內的核心商業與娛樂綜合體，建築面積約380萬平方呎，結合了大型商場、娛樂設施及甲級寫字樓群。11 SKIES原由新世界發展總投資200億元建設及營運，惟由於新世界發展陷入嚴重債務問題，前日與機管局達成協議，提前終止該項目的合約，新世界發展附屬公司樂斯有限公司將交回相關租約，與該項目相關的資產，包括三幢辦公大樓及娛樂樞紐，將無償轉移予機管局。除轉移相關資產外，新世界發展將向機管局支付超過30億元，當中包含現金及現金等價物。

機管局指出，將成立專責附屬公司，組建專業團隊負責11 SKIES發展，目標是在全球招攬頂尖娛樂營運商及商業夥伴，並配合SKYTOPIA其他主要項目，於2028/29年起陸續投入營運。

職位錯配 不容忽視



周昇詞

勞工及福利局早前公布「人力推算中期更新」報告，當中指出本港勞動市場存在職位錯配問題，估計現時約有三至四萬名失業人士，主要因技能錯配和期望落差兩大因素而難以重投就業市場，而受影響最嚴重的職業包括餐飲業資深廚師和侍應等。

根據政府資料，截至今年5月31日，經「補充勞工優化計劃」獲批輸入的侍應生超過14,000人，而初級廚師及廚師職位則獲批輸入逾19,000人。隨着外勞人數持續上升，餐飲行業人手需求緩和，職位空缺持續減少，求職者市場競爭亦越趨激烈，行內的長期失業者增多屬意料之內。更有甚者，筆者曾收到飲食業相關工會反映指，食肆招聘本地資深廚師的月薪一般約三萬元，其經驗越豐富，薪酬就越高。然而，工會留意到，近年不少僱主招聘資深廚師的月薪僅兩萬多元，部分求職工友認為薪金遠低於合理水平而無意應徵。僱主卻能因此以「招聘困難」為由，以相若的工資水平來輸入外勞，最終形成惡性循環。

新一份施政報告提出，政府會緊密及動態監察就業情況，嚴格審核有限度補充勞工申請。筆者對此表示歡迎，同時認為當局應動態收緊輸入外勞政策，譬如飲食業是輸入外勞最多的行業，而且行業失業率最新已升至6.8%，有近16,000人失業。政府應考慮進一步限制相關工種的輸入外勞配額數目，甚至在必要時直接煞停輸入相關行業/工種外勞，以加強保障本地工人優先就業。與此同時，當局須加強對長期失業者的技能培訓，以解決錯配問題，並對有意轉型的工友提供更多元的就業支援服務。

周小松 勞聯秘書長、立法會議員