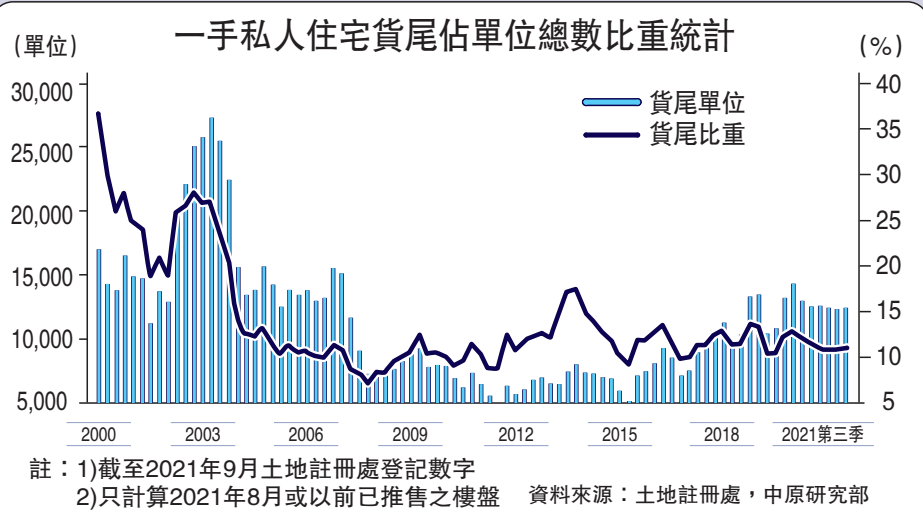


六大地產商推盤積極 貨尾季減9%

信置比率13.5%最高 新地1649伙數量最多



六大發展商一手貨尾統計(截至2021年9月)

發展商	已推售項目(伙)	貨尾單位(伙)	上季貨尾單位(伙)	貨尾比重(%)	貨尾單位按季升降(伙)
信置	24	1551	1326	13.5	▲225
新地	52	1649	1594	5.7	▲55
會地	15	379	459	6.9	▼80
恒地	37	1327	1419	9.6	▼92
長實	9	274	400	3.9	▼126
新世界	5	74	580	1.7	▼506

註：(1)合作發展商之樓盤，登記宗數歸入負責銷售的發展商
(2)貨尾單位數目已扣除重複登記部分，但未包括發展商公布已推售但未重售之單位



▲新地天水圍Wetland Seasons Bay項目鳥瞰圖。

反
覆
下
跌

運房局即將公布最新的一手私人住宅供應數字，而據中原地產研究部統計顯示，截至上季止，6大發展商所持一手貨尾單位，按季減逾9%，不過，由信置(00083)負責銷售的樓盤，上季增最多貨尾單位，達225伙，比重亦最大，達13.5%（未售出單位÷新盤供應量）。

大公報記者 林志光

中原地產研究部分析土地註冊處的一手私人住宅買賣登記資料，隨發展商積極賣樓套現，所統計的整體一手貨尾量，自去年初起，由逾1.44萬伙，一直反覆下跌，上季錄得12468伙，按季輕微反彈約1.2%，貨尾比重約10.9%，微增0.1個百分點，已是連續3個季度維持在11%以下。

黃大仙貨尾1432伙 冠絕分區

如以分區計，包括啟德在內的黃大仙，長沙灣及大埔，均錄得逾千伙貨尾單位，黃大仙區最多，達1432伙，主要是來自正有兩個樓花及現樓項目發售中的啟德新區。長沙灣位居第二，有1367伙，主要是來自信置及會德豐地產等5大發展商合作發展，由信置負責銷售的維港匯。大埔區有1203伙，主要是來自白石角如海日灣、雲匯及逸瓏灣8等多個在售楼盤。

至於以最活躍賣樓的發展商作統計，該行統計中，截至上季止，6大發展商共持有5254伙貨尾單位，較第2季的5778伙，減少約524伙。當中新地擁有最多銷售樓盤，達52個，貨尾量也最多，達1649伙，不過，因其賣樓速度快，按季只增加55伙貨尾單位，貨尾比重也只有5.7%。

反觀信置在售的24樓盤，所存貨尾量列第2位，有1551伙，按季貨尾增量及所占均是6大發展商之最，增加225伙，及比重達13.5%，是6大發展商中，唯一家比重超過10%水

平。所增的貨尾量，相信主要來自其負責銷售的維港匯。另於上季同樣擁逾千貨尾單位的恒地(00012)，按季減92伙，比重則接近10%。而受大圍柏傲莊III建築質量有問題而需拆卸重建事件困擾的新世界(00017)，貨尾量及比重均最少，只有74伙，及1.7%。

市場粗略統計一手成交紀錄冊，本年至今已累積售出逾1.4萬伙。隨本季還有多個新盤陸續推出，保守估計數量約達3000至4000伙，包括將軍澳海茵莊園、天水圍Wetland Seasons Bay第2期及洪水橋#LYOS等。

MONACO ONE料下月發售

同時，即將開賣的新盤再添一員。會德豐地產常務董事黃光耀表示，位於啟德沐泰街10號的新盤，第1期現命名為MONACO ONE。該期共有492伙，由一房至三房單位的實用面積約320至670方呎，一及兩房佔約八成。相信短期內能獲批售樓紙，下月開售。

九建(00034)高級銷售經理陳淑芳指出，海茵莊園最快今日公布第二批約156伙的售價，並於本周末作首輪銷售。另長實(01113)於今日公布#LYOS最新銷售部署。

連同前述三個新盤動向，中原地產預料，因於現時發展商有很強的推盤意欲，本季新盤貨尾的比重有機會升穿11%，貨尾量也會上升。

21 BORRETT ROAD售兩伙套3.86億

【大公報訊】多家發展商昨日均以招標方式售出多個豪宅現樓單位，暫仍主力賣貨尾的長實(01113)，昨日以招標方式，售出半山波老道21 BORRETT ROAD的2伙，共涉約3.86億元。該2個單位為22樓3號室及5號室，實用面積各為2193方呎及2166方呎，成交價各約2億元及1.86億元，呎價各約9.12萬及8.59萬元。

嘉里建設(00683)則以8300萬元售出何文田瀚名21樓A室，實用面積1990方呎，呎價近4.2萬元。恒地營業(二)部總經理韓家輝稱，剛售出粉嶺高爾夫·御苑，2座28樓A室頂層連天台單位，實用面積1803方呎、另連平台304方呎及天台1120方呎，成交價5300萬元、呎價29395元，應是樓盤新高價；同時亦售出5座9樓B室3房單位，成交價1413.7萬元。

路勁基建(01098)以3337.76萬

元，售出元朗山水盈15號洋房，該單位內置升降機，實用面積2101方呎，連平台105方呎、花園413方呎及天台230方呎，呎價約1.59萬元。買家採用長達1100天的付款方法。另碧桂園(02007)等牽頭發展的馬鞍山泓碧，以2900萬元售出1座6樓B室4房單位，實用面積1490方呎，呎價近1.5萬元。

新世界(00017)西貢傲瀟，昨日以8109萬元售出A座G5室複式單位，實用面積3192方呎，連1065方呎天台，呎價約2.5萬元。

HENLEY III周五發售81伙 587萬進場

貨尾量較多的恒地(00012)，現安排啟德新盤THE HENLEY III一批共81伙單位，於本周五以先到先得方式發售，該批單位折實價由587.48萬至2492.23萬元，平均呎價約2.87萬元。



▲半山波老道21 BORRETT ROAD項目外觀。

銷監跟進星凱打鬥事件 中洲或被查

【大公報訊】中洲置業於上週六進行火炭星凱·堤岸輪銷售時，發生地產代理打鬥事件，除地產代理監管局已介入調查外，一手住宅物業銷售監管局昨日亦指出，近日曾接獲對該盤銷售安排的投訴，如發現任何涉嫌違反《條例》的情況，會作出跟進調查。換言之，今次代理打鬥事件，除代理外，發展商也或有機會被牽涉入調查中。

上週六打鬥事件涉及兩大代理行的個別代理，據了解，當時涉及揀樓程序問題，有代理不忿有人不按抽籤先後，欲打尖揀樓，終初而口角，繼而動手。並因發展商未能及時制止及有代理即場報警求助

下，令事件曝光。

有現場人士指出，發展商今次安排負責銷售及維持秩序的人手不足，未能嚴格控制整個銷售流程，至今不少代理乘亂為客戶多揀單位，終使發展成今次事件。該人士形容，大型發展商由於人手充足，賣樓時極難見此混亂場面，過往常見的都是當樓盤正進行登記時，不少代理在樓盤周圍因爭客而發生打鬥。

中原地產及美聯物業均已譴責有關暴力行為，發展商亦已要求相關代理行，及代理監管局嚴肅徹查、跟進及交代事件，懲處涉事代理。

星凱·堤岸經兩輪銷售後，暫累售逾

700個單位，不過，剛錄得4宗搶訂個案，以成交價約1097萬至1632萬多元計，買家料被殺訂共約270萬元。



▲星凱·堤岸上週六次輪銷售時，發生代理打鬥事件。圖為準買家排隊情況。

50大屋苑均呎15707元 連升八個月終斷纜

【大公報訊】樓市連升多月後回氣，綜合利嘉閣地產研究部數據，今年9月全港50大屋苑僅錄529宗買賣，創19個月新低；平均實呎報15707元，按月跌0.1%，為連升8個月後首度「斷纜」。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，總結第3季50屋苑樓價僅升0.56%，較次季的3.58%升幅明顯收窄，今年首3季累升7.1%。因本月上旬市場仍充斥觀望氣氛，故預料本月將承接9月弱勢繼續受壓，但在基本因素無大改變下，後市將會經歷2個月整固後有力回升。

綜觀全港3區樓價錄2跌1升。當中，港島區8個指標屋苑的加權平均實用呎價下跌1.6%，報19385元，為跌幅最大的地區。九龍區21個指標屋苑的平均實呎亦跌0.3%，報16837元。至於新界區21個指標屋苑平均實呎逆市造好，報13413元，按月升0.6%。

上月有27個屋苑呎價報跌，佔50大屋苑的54%。樓價實質跌幅較顯著的屋苑包括鯽魚涌南豐新邨、藍田匯景花園、大角咀港灣豪庭及紅磡黃埔花園，分別錄9.7%、4.3%、4.2%及3.6%的實質跌幅。樓價升幅較顯著的屋苑包括青衣翠濠半島、九龍灣德福花園、同區淘

大花園及奧運站柏景灣，實質按月升幅分別為7.9%、7%、5.8%及5.4%。

廖偉強分析認為，內地就不同板塊作出調控，而港股觸動神經之下於第3季向下調整，加上樓價於高位未能大舉突破，令二手交投量受壓，9月份50屋苑只錄529宗買賣，按月跌17%，除連跌6個月外，更創了19個月新低。

廖偉強續稱，新一份施政報告本月6日發表前後，市場氣氛觀望，預計10月份50屋苑交投量料再跌約兩成，樓價或再微跌0.5%至1%以內；不過，觀乎近日一手銷情理想，二手亦有回升，相信11月份二手量價均可重返升軌。



▲鯽魚涌南豐新邨上月錄6宗成交，平均實呎16057元，按月跌近一成。

帝景灣三房呎售2.4萬 分層戶新高

【大公報訊】將軍澳新盤收票情況踴躍，帶旺同區二手氣氛，帝景灣有三房戶以2322萬元易手，實呎近2.4萬元，創屋苑分層標準戶呎價新高；同區LP6有一房戶不足1個月搶賣25萬元，呎價升穿2.2萬元破盡屋苑紀錄。

中原地產高級分區營業董事伍錦基表示，上述成交的帝景灣3座高層C室，實用面積975方呎，採三房間隔，享海景，以2322萬元易手，實呎23815元，創屋苑分層標準單位呎價新高。原業主於2015年6月以1601.41萬元一手買入物業，持貨6年，賬面獲利720.59萬元，單位升值45%。

LP6實呎22248元創屋苑紀錄

他續稱，日出康城LP6亦升破頂，單位為3座高層J室一房戶，實用面積307方呎，成交價683萬元，實呎22248元刷新屋苑呎價紀錄。對上同類型成交同是該座高層J室，面積一樣，本月初以658萬元賣出，今次成交價高出25萬元。

二手氣氛回暖，新界西居屋

隨大市上漲，祥益地產高級經理謝利官指，天水圍天麗苑高層4室，實用面積597方呎，以590萬元連地價賣出，預料創屋苑樓價新高，呎價9883元。

裕東苑自住三年蝕21萬離場

青衣上車盤交投轉旺，利嘉閣地產助理分區市務董事彭錦添表示，青衣翠怡花園2日連錄4宗成交，其中10座高層C室2房戶，實用面積365方呎，以630萬元易手，實呎17260元。翻查資料，樓上高數層C室於今



▲將軍澳南帝景灣有三房戶，以高見呎價近2.4萬元易手。

年4月以595萬元賣出，今次樓層較低卻賣貴35萬元或約6%。

中原地產資深分區營業經理林溢斌表示，樓市氣氛改善，東涌裕東苑本月已錄9宗二手買賣，較上月2宗急增3.5倍。林透露，新近促成裕東苑A座低層15室成交，單位實用面積433方呎，採一房間隔，自由市場叫價518萬元，減價23萬元以495萬元連地價沽出，實用呎價11432元。買家為上車客，首期有限，見上址屬全區唯一低於500萬元的自由市場放盤，遂馬上承接。原業主於2018年8月以516萬元買入單位，自住3年，因另有計劃，遂沽貨套現，賬面蝕讓21萬元或4.1%。

新界東上車屋苑方面，中原地產分區營業經理侯惠良表示，沙田第一城10月暫錄15宗成交，剛過去的周六日錄約6宗，最新成交包括41座低層A室，實用面積284方呎，以548萬元易手，呎價19296元。據了解，原業主於2018年以528萬元購入單位，持貨3年，賬面賺約20萬元，單位期內升值約3.8%，料蝕使費離場。