

市場消化加息因素 退稅政策間接利好

信置對樓市有信心 部署推3000伙

保持樂觀

受股市波動及外圍局勢轉差等因素拖累，樓市急轉直下，惟無阻發展商推盤大計。信置（00083）未來一年部署5盤出擊，涉逾3000伙；保利置業（00119）夥商嘉的塘朗、會地藍田KOKO HILLS，擬定最快11月候命。

大公報記者 梁穎賢



信置未來一年推盤大計

樓盤	單位數目(伙)
錦上路站/錦田南柏瓏III	680
日出康城凱柏峯III	644
中環ONE CENTRAL PLACE	121
油塘通風樓項目	792
黃竹坑站港島南岸第4期	800
總數	3037

樓市近期吹淡風，但發展商對後市仍具信心。信置副主席黃永光表示，對本港樓市走勢保持樂觀，最左右樓市的加息因素其實早已全面反映，況且本港加息步伐相對美國落後，目前息率亦處低位，以及失業率回落均利好市場。而

政府施政報告雖未就樓市減辣，唯其他相關措施間接利好，包括向居滿七年的海外人士退回印花稅，此舉對本地樓市中長期發展有利。

信置執行董事田兆源補充，本港疫情回穩，經濟活動復甦，全新防疫措施

有助吸海外人士回流，刺激本港居住需求。

疫情穩定 零售業務料增雙位數

對於零售市道，黃永光認為，受惠於疫情穩定及社交距離措施放寬等因素，旗下商場零售業務表現理想，相信隨著世界盃等國際大賽事開鑼，消費氣氛必繼續改善，整體零售業務預計有雙位數增幅。

集團推盤大計方面，田兆源表示，未來一年部署5盤出擊，包括元朗錦上路柏瓏III、日出康城凱柏峯III、中環ONE CENTRAL PLACE、油塘通風樓發展項目、黃竹坑站頂第4期，共涉逾3000伙，集團應佔約1500伙，部分項目已取得預售樓花同意書，將視乎市況有秩序上陣。

保利油塘項目命名朗譽

新盤市場方面，有全新一手盤擬加入下月戰場，打破近季悶局。保利夥商嘉的控股合資的油塘項目，正式命名為朗譽，預計關鍵日期為2025年3月31日，樓花期長達接近30個月。

保利置業（香港）銷售及市務部總監朱美儀表示，項目上週已獲批預售樓花同意書，樓書製作近尾聲，可望極短期內面世，預算最快11月上旬推售。綜觀東九龍區，一房及兩房上車盤新供應較為欠缺，加上市場已消化大部分負面

因素，認為現時是推盤時機，定價參考東九龍新盤，預告以貼市價推售。

朗譽建有2座住宅，提供634伙，標準戶實用面積由246至730方呎，涵蓋開放式至3房戶，主打1房及2房，佔全盤約八成；項目另設3伙連天台特色戶，實用面積由714方呎至1601方呎，最大一伙5房開隔。

啟德MIAMI QUAY I 累售44伙

另外，會德豐地產常務董事黃光耀表示，藍田KOKO HILLS第3A期仍待批預售，目標下月登場，價錢參考九龍東區水平。而集團夥恒地（00012）、新世界（00017）及帝國合資的啟德MIAMI QUAY I，聯同寵物品牌Q-PETS推出優惠，買家於項目入伙兩年內，於Q-PETS網店購買任何產物均可享額外95折優惠。

黃光耀表示，MIAMI QUAY I 開賣至今累售44伙，套現約4.3億元，平均成交呎價約2.45萬元。

此外，萬科（02202）旗下長沙灣項目命名為連方。萬科香港執行董事兼副總經理周銘禧表示，項目分兩期發展，合共提供550伙單位，間隔為開放式至3房。而率先登場的連方I，提供158伙，實用面積約230至600方呎，主打開放式及1房戶，佔該期數約八成。樓書可望周內上載，最快下月初開價，關鍵日期為2024年6月30日。



▲朱美儀稱，公司夥商嘉的合資的油塘項目命名朗譽，最快下月開賣。



▲黃光耀（左七）及會地總經理（市務）陳惠慈（左八）表示，KOKO HILLS可望年底前出擊。

新地錦田北新盤超購41倍

【大公報訊】北都兩新盤分別於昨日截票及繼續收票。新地（00016）旗下元朗錦田北PARK YOHO Bologna，今日展開首輪銷售，並於昨日截票。經核數共接獲2577票（包括38票為代理入票），按今日以價單形式開售的60個單位計算，超

額認購逾41倍。恒地（00012）旗下粉嶺北項目ONE INNOVALE-Cabanna，截至昨晚6點，共錄得超過950票，較週六以價單形式發售的113伙，超額約7.4倍。

新地推凱旋門四房特色戶 下周二招標

【大公報訊】新地（00016）旗下九龍站凱旋門早於2005年首度開售，至今已長達17年，目前尚餘3伙特色戶，其中1伙於昨日上載銷售安排及招標文件，發展商將提供最高樓價70%一按，及提供最長360日成交期。

單位實用2682方呎

凱旋門昨日上載全新銷售安排，推出第2座觀星閣77樓及79樓B室招標推售，招標期由11月1日至明年1月31日。單位實用面

積2682方呎，4房3套連書房設計，另加1265方呎平台。

招標文件顯示，上述單位每月管理費為18969元，若以單位實用2682方呎計，每呎管理費約7元。

據招標文件顯示，新地為買家提供120天及360天成交期，前者需於發展商接受標書當日及60天內各付樓價5%，餘下之90%則於120天內支付。另選用後者的買家，需於發展商接受標書當日及打後的270天內，分四段支付樓價共20%，餘下80%

則於360天內支付。

新地同時提供高成交按揭，包括最高樓價70%一按，首36個月息口為P（5.125厘）減2.85厘，其後為P加1厘，最長25年；二按最高成數為樓價30%，一加二按合共不高於樓價70%，息口與還款年期與上述一按相同。

此外，嘉里建設（00683）旗下九龍龍駒道項目線外，上載新銷售安排，推出第2座6樓A室，於10月31日早上招標兩小時，單位屬實用面積4451方呎，為4房4套設計。

康怡樓價3年貶兩成 業主蝕300萬

【大公報訊】港銀下月加P機會高，二手觀望情緒濃，而蝕讓潮蔓延至藍籌屋苑。鯽魚涌康怡花園一伙3房戶劈穿千萬，以930萬元易手，較3年前買入價貶值兩成，連雜費料虧損近300萬元，為屋苑罕見的大額蝕讓；新界東指標屋苑沙田第一城本月錄得的30宗成交，多達7宗虧損，蝕讓比例達23%。

代理透露，康怡花園N座低層05室3房戶，實用616方呎，原業主今年5月以1100萬元蝕讓價放盤，上月降至988萬仍未賣出，為求盡快沽樓，新近劈至930萬元終獲承接，實用呎價15097元。據了解，原業主於2019年以1158萬元入市，持貨3年多，賬面勁蝕228萬元或19.7%，連使費估計損失近300萬元。連同上述成交，康怡今年暫錄2宗損手，對上一宗是B座極高層2房戶，投資者以868萬元沽出，持貨4年賬面只賺20萬元，計及使費料蝕約30萬元。

康怡花園2房造價同樣急挫。中原資深分區營業經理張略欣透露，該屋苑B座中層6室，實用502方呎，以638萬元易手，

呎價僅12709元，對比同類低層單位2020年高位造價832萬元，大跌194萬元或23%，料重回2015年水平。據悉，原業主2014年7月以598萬元入市，持貨8年僅獲利40萬，扣除使費料微賺9萬元。

第一城呎價高位回落13%

於4年前搶至2萬元呎的沙田第一城，在跌市下頻錄損手。中原區域營業董事黎宗文表示，沙田第一城10月暫錄約30宗成交，最新包括48座中層F室2房戶，實用284方呎，獲上車客以442萬買入，實呎15563元。原業主2019年以508萬元入市，3年賬面蝕66萬或13%，連使費料蝕逾90萬元。翻查資料，沙田第一城本月已錄7宗損手成交，按暫錄30宗買賣計，蝕讓比例達23.3%。

美聯高級營業經理黃育強表示，長沙灣泓景臺3座低層C室2房戶，實用面積470方呎，成交價為798萬元，原業主於2019年5月以860萬元入市，賬面虧蝕62萬或7.2%，連使費估計損失110萬元，是屋苑半個月內第2宗

蝕讓。美聯聯席區域經理鍾家豪指，荃灣映日灣錄首宗2房蝕讓，為1座高層I室，實用457方呎，以870萬賣出，較3年前一手買入價低12.8萬元，連使費料蝕50萬元。

骨牌效應下，新界私樓跌勢加劇。消息指，屯門怡峰園3座極低層C室，實用659方呎，剛售530萬元，實用呎價僅8042元，重回2017年水平。據資料，同屋苑5座極低層C室，面積660方呎，去年9月造價達660萬元，意味同類低層戶約一年跌價近20%。

東涌映灣園12座高層D室3房戶，實用648方呎，成交價730萬元，相比年初同類型單位造價回落9%。

柏傲莊III 290宗交易取消

新世界（00017）因建築質量出問題而須拆卸重建的大圍站柏傲莊III，最新再添6宗取消交易，項目去年8月迄今，累錄約290宗同類取消交易個案，佔已售單位總數約845伙逾34%，相關取消交易單位涉銷售總額約47億元。

最新二手低價成交

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	實用呎價(元)	備註
鯽魚涌康怡花園N座低層5室	616	930	15097	持貨3年沽出，賬面貶值228萬
沙田第一城48座中層F室	284	442	15563	持貨3年沽出，賬面貶值66萬
長沙灣泓景臺3座低層C室	470	798	16979	持貨3年沽出，賬面貶值62萬

香港文昌社團聯會（香港文昌同鄉會）召開深入學習中國共產黨二十大精神座談會



▲香港文昌社團聯會（香港文昌同鄉會）召開深入學習中國共產黨二十大精神座談會

日前，香港文昌社團聯會（香港文昌同鄉會）會長符文靜假會所主持召開全體會董會線上線下深入學習中國共產黨二十大精神座談會，出席座談會的有會長符文靜，執行會長兼秘書長張業勇，常務副會長邢詒穎、王嗣鴻、王寶華、陳禮豪、王玉珠及全體會董。大家對二十大報告進行了認真學習，會董們紛紛踴躍發言。全體會董深刻地認識到，二十大報告擘畫了國家未來發展的宏偉藍圖，是黨和國家事業在新時期奪取中國特色社會主義新勝利的行動指南。

風帆正是揚帆時，奮楫逐浪向未來。香港文昌社團聯會（香港文昌同鄉會）對二十大勝利開幕並取得豐碩成果致以最衷心的祝賀！符文靜指出，二十大最大的亮點是把黨的十九大以來習近平新時代中國特色社會主義思想新發展寫入黨章；把黨的初心使命、黨的百年奮鬥重大成就和歷史經驗的內容寫入黨章，與時俱進。此外，香港作為粵港澳大灣區核心城市和「一帶一路」關鍵節點，具有不可替代的地位和獨特優勢。

符文靜強調，習近平總書記作的二十大報告，繼續體現中央全力支持香港發展。只要依託粵港澳大灣區和「一帶一路」建設，積極融入國家發展大局，發揮自身所長、貢獻國家所需、體現港人所盼，香港必定能再創輝煌。另外，相信隨著海南自貿港和粵港澳大灣區聯動發展的不斷深入，粵港澳四地企業和人員，特別是青年人，將獲得更多發展機遇。

學習座談會上，大家一致認為二十大報告為港澳保持長期繁榮穩定、實現更好發展明確定位、指引方向、擘畫藍圖，為香港由治及興提供根本遵循和行動指南，符文靜要求全體會董會員要認真學

習二十大報告，貫徹落實好二十大精神，高舉中國特色社會主義偉大旗幟及堅決捍衛「一國兩制」事業，順應歷史大勢，共擔民族大義，不負時代，不辱使命。

最後，符文靜號召大家堅定信心，埋頭苦幹，用新的偉大奮鬥創造新的偉業，共擔民族復興的時代責任，共享國家富強的偉大榮光。

（特刊）



▲會長符文靜表示，習近平總書記作的二十大報告，充分體現了中央對香港的關心支持