

市場焦點

樓市重振雄風，發展商全速推盤。單計周六日兩天，最少11個全新盤及貨尾，合計930伙對撼。當中，新地（00016）從周六起，一連三日「日日有樓賣」，4個樓盤共推售514伙，佔可供發售逾千伙的過半數。其中啟德天璽・天昨晚截票，市傳總票房勁收逾2.9萬票，超額141倍，倍數創2013年一手新例實施後11年新高，榮登今年「票王」。今日先有7個新盤62伙為周六大戰暖場，若計及今日，新盤市場一連四日過千伙應市。

大公報記者 梁穎賢

周六、日兩天涉及930伙新盤大混戰，料是2021年1月首個周末推出1239伙以來，35個月最旺周末。新地第四季積極推盤，周六起一連三日4盤接連出擊。榮登啟德新盤「票王」的天璽・天是本周新盤戰的焦點，全城關注。

新地元朗盤下周再推58伙

昨日下午截止登記認購後，發展商即時點票，由於票數過多，直至晚上10時仍未有具體數字，初步估算天璽・天共收逾2.9萬個購樓意向登記，反應熱烈。相對周六以價單發售的204伙，超額認購141倍，超額倍數破盡2013年一手新例實施後最勁紀錄。

對上一個超額最多的新盤是新世界柏傲莊Ⅲ，2021年6月首推331伙，截收27143票，超額81倍。同為新地旗下的屯門NOVO LAND第1期，2022年8月首推180伙，當時截收12887票，超額70倍。

至於「票王」，預料是長實(01113)北角海璇Ⅱ剛上載全新銷售安排，落實下周一推出兩伙招標。連同早前已公布屯門NOVO LAND第3B期周日推售的154伙，新地周六起一連三日4盤共涉514伙應市。



▲北角海璇Ⅱ剛上載全新銷售安排，落實下周一推出兩伙招標。

上季新盤撻訂76宗 大減53%

【大公報訊】據美聯綜合一手住宅物業銷售資訊網及市場消息，今年第三季全港共錄得76宗一手撻訂個案，相較第二季的163宗，按季大減53.4%，比今年首季高位180宗更跌約57.8%。一手撻訂宗數連跌2季，跌至近5季新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年第三季一手撻訂的76宗個案中，撻細訂僅佔10宗（佔約13.2%），撻大訂錄66宗（佔約86.8%）。若將第三季一手撻大訂個案66宗按購入年份劃分，當中以2021年購入佔最多，錄20宗（佔約30.3%）；其次是2023年購入個案，錄18宗（佔約27.3%）；而2022年購入的則錄13宗（佔約19.7%）。過去數年樓價回落，若在當時入市的買家選擇建築期付款，到今年收樓才上會，或會因現時銀行估價不足，或個人財務狀況改變等種種原因而無法上會，最終只有撻訂。

劉嘉輝表示，隨着踏入減息周期，更重要的是內地推出「組合拳」政策，提振經濟，刺激港股近日大幅上升，亦給樓市帶來正面支持。隨着息口未來進一步回落，樓價有望喘穩，估計一手撻訂個案不會大升。

龍昇坪輦地申建商住 規劃署不支持

【大公報訊】特區政府正研究建設新界北發展區，不少土地業權人已自行提出發展所持土地，其中龍昇集團或有關人士申請將所持粉嶺坪輦農地，連同周邊政府地，一併發展一個綜合小社區，提供逾2200個私人住宅單位，另有寫字樓、酒店及社福設施等。不過，規劃署在綜合多個政府部門意見後，不支持有關申請內容，相信今日也難以獲城規會通過。

發展局：破壞整體規劃

特區政府積極推動的北部都會區發展，多個新發展區如古洞北及粉嶺北、洪水橋等陸續成熟上馬，坪輦及打鼓嶺的新界北發展區，也進行得如火如荼。龍昇集團2022年瞄準該發展區，購入坪輦逾8萬方呎農地，去年底向城規會提出一個中大型綜合商住發展計劃。



▲龍昇集團或有關人士申請將所持粉嶺坪輦農地，發展一個綜合小社區。

不過，多個政府部門反對該申請，其中發展局認為政府正就新界北發展進行全面研究，單獨處理該申請個案，只會破壞對未來土地用途的整體規劃。而且，申請發展範圍會影響初步擬建的北環線東延線的走線。運輸署也認為，申請者對交通基建承載力的評估不足等。因此，規劃署不支持該發展計劃。

陳文鉅6000萬買入淺水灣麗景園

【大公報訊】港銀隨美國聯儲局減息，內地「組合拳」政策逐步落地，刺激樓市展現活力，有名人搶先入市靜候升值。淺水灣麗景園1伙，上月中以6000萬元轉手，市場消息披露，買家為崑山礦泉水副總裁陳文鉅。

資料顯示，上述單位為麗景園2座中層38室，實用面積2049方呎，按成交價6000萬元計，呎價29283元。原業主2018年以5600萬元買入，賬面賺400萬元或7.1%。

買家為飲料生產及銷售企業加多寶

周末11盤近千伙混戰

天璽・天收3萬票超額141倍 榮登今年票王



▲雷霆（左）及陳漢麟公布，YOHO Hub II周一進行新一輪銷售。

▼郭子威（右）及楊桂玲公布，Blue Coast II樓書已出爐。



黃竹坑站新盤上樓書 單位最細443呎

【大公報訊】長實（01113）旗下黃竹坑站Blue Coast II，實體版樓書剛出爐，電子版樓書已上載至一手住宅銷售資訊網，項目提供558伙，實用面積443方呎起，銷售蓄勢待發。

項目由第3座及第5座兩座大樓組成，戶型涵蓋兩房至四房，主打兩房戶，實用面積443至1267方呎。面積最

細單位包括第3座6樓F室平台戶，實用面積443方呎，兩房間隔，平台173方呎。面積最大為第3座標準樓層的A室，四房雙套連儲物室及洗手間隔。項目預計關鍵日期為2026年2月28日。

該公司營業部首席經理郭子威指出，早前在深圳及廣州舉行10場推介會反應熱烈，決定本周加開10場，讓內地

代理中介緊貼項目最新資訊，以便推介予相關客戶。減息後，部分內地客來港投資房地產的意欲增加，約七成準買家對三房戶感興趣。另有約三成準買家傾向考慮兩房。該公司營業部助理首席經理楊桂玲表示，集團將會成立專業團隊，解答內地客對香港申請按揭及子女的升學等查詢。

周六日最少11盤推出近千伙

新盤	動態	發展商
啟德天璽・天	周六推售300伙（包括204伙價單及96伙招標）	新地
九龍灣泰峯	周六發售226伙（包括186伙價單及40伙招標）	王新興
牛頭角皓日	周六推售20伙（包括15伙價單及5伙招標）	恒隆地產
油塘蔚藍東岸	周六發售55伙（包括41伙價單及14伙招標）	五礦地產
西南九龍維港滙Ⅲ	周六起推31伙招標	會地等
紅磡The Hadden	周日推售6伙	恒地
屯門NOVO LAND 第3B期	周日推售154伙（包括124個價單及30個招標）	新地
元朗尚柏	周日推售98伙	麗新
旺角Larchwood	周日推售5伙	宏安地產
藍田KOKO MAREKOKO ROSSO	周日推34伙（包括33伙價單及1伙招標）	會地
西半山大學閣	周日起推1伙招標	華懋
總數	930	

樓市轉旺 雨後變相加價最多3%

【大公報訊】減息後樓市轉旺，個別新盤削減優惠。星地地產旗下元朗雨後，再度削減置業優惠，一個月內第三次削減折扣，今次縮優惠變相加價1%至3%不等。

星地地產市場推廣及銷售董事總經理李平山指出，近日股市及樓市氣氛升溫，樓市轉角明顯，參觀雨後示範單位

人數更創下三個月以來新高，隨着減息令買家供樓成本下降，不少家庭客爭取時間，趁低買入鐵路盤。

項目於上周末及國慶假期已售出4伙，其中3伙為三房單位。項目銷售步伐進入最後階段，絕對有再作輕微提價的空間。項目現落實於下周一（7日）起，三房及特色單位減少25萬元優惠，

而所有單位均適用的「租租變業主應援計劃」折扣則由15萬元減至10萬元，變相所有單位至少提價5萬元。

雨後迄今累售共317伙，佔總數近95%，所有一房單位已沽清，現餘下最後18伙待售，包括6伙開放式、6伙兩房、3伙三房及3伙特色單位，折實呎價12637元起。

楊家誠山頂銀主盤 獲買家2.8億洽購

【大公報訊】近期本港樓市漸趨活躍，其中英格蘭球會伯明翰前班主楊家誠曾持有的山頂白加道31號B號屋，早前被銀主收回後，在市場放售，市傳正獲買家以約2.8億元積極洽購中，料短期內落實成交。

資料顯示，楊家誠2005年斥約1.46億元購入該B號屋，實用面積約3203方呎，去年曾推出放售，當時意向價約4.1億元。據了解，該屋及後被銀主收回，月前於市場放售，若以市傳的2.8億洽購價計，即約一年內減值約32%。

沙田第一城低層3年蝕26%

此外，市場繼續出現各類型二手住宅蝕讓成交，一些小型單位蝕幅較大。其中屯門單幢樓利寶大廈1個低層G室1房單位，實用面積約258方呎，日前以206萬元售出，呎價低於8000元。據了解，業主於2019年樓市高峰時斥約347萬元購入，持貨約5年，賬面蝕約141萬元，蝕幅40.6%。另同區居屋兆禧苑E座中層4室，實用面積363方呎，剛在自由市場以約280萬元售出，業主持貨約6年，賬面蝕約138萬元，蝕幅約33%。

世紀21奇豐物業高級分行經理李嘉文表示，沙田第一城第43座低層G室，實用面積304方呎，業主放盤約2個月，剛以約355萬元售出，持貨約3年多，賬面蝕約125萬元離場，

蝕幅逾26%。

利嘉閣高級聯席董事彭嘉豪表示，馬鞍山薈晴第2座低層A03室1房單位，實用面積約337方呎，日前以385萬元成交，業主持貨約7年，賬面蝕117.2萬元，蝕幅約23.3%。

太古城持貨2月損手110萬

中原地產資深分區營業經理林國健表示，將軍澳日出康城MARINI第3B座高層E室1房單位，實用面積380方呎，剛以約490萬元易手。據了解，業主於2019年中斥以605.5萬元購入單位，持貨約5年，賬面蝕約115.5萬元，蝕幅近19.1%。

鯽魚涌太古城再錄蝕讓成交。中原資深區域營業經理王秀芬表示，該屋苑鄺陽閣低層H室2房單位，實用面積583方呎，剛以約610萬元售出。據了解，業主今年8月才以約720萬元買入單位，持貨僅2個月，賬面蝕110萬元，蝕幅約15.3%。



▲楊家誠曾持有的山頂白加道31號B號屋。