

減息刺激大市氣氛 發展商提速開放盤源

樓花上月申預售半年高 四盤共涉逾4000伙

供應增加

樓市過去半年交投氣氛淡靜，新盤銷情不盡人意，發展商減慢爭取住宅樓花預售同意書的速度。地政總署上季批出的住宅預售樓花（俗稱售樓紙）只213個，應是超過17年新低，按季跌逾九成。不過，美聯儲減息周期開展，本港銀行上月中開始減息周期，以及內地推出「組合拳」政策以提振經濟及穩定樓市後，本港樓市開始轉旺，發展商申請預售轉趨積極，上月有超過4000個新樓花單位申請預售，是半年來的新高。

大公報記者 樓向陽

地政總署公布上季共批出3份住宅樓花預售同意書，分別是萬泰集團的大埔滘項目、華懋的西貢蠟涌項目，及上月批出大昌地產的鴨洲單幢樓花項目，共涉213個私人住宅單位，較第二季的2142個住宅樓花，大跌逾九成；上季即時減去房協粉嶺百和路資助房屋單位，私人住宅也有1446個，即純私人住宅單位也按季跌約85%。與較去年第3季比較，按年跌幅更近98%，即使純私人住宅計，也下跌約97%。資料顯示，上季批准預售數字，應是自2007年第2季僅11個單位後的逾17年新低。

待批預售樓花增至17642伙

至於上季新增申請的住宅樓花量達4277個，按季減約7.5%。上季新增單位主要來自上月份的4份申請，合共4037個單位，按月上升近16倍，是半年來新高。其中3份是純私人住宅發展，為會德豐地產的黃竹坑港島南岸第6A期、恒地彰泰發展發展的市建局土瓜灣庇利街項目第1及3期，共有1111個；其餘則屬長實（01113）重新申請的觀塘安達臣道首置盤，佔2926

個，預計於2026年12月底落成入伙；然而該首置盤近日其中一座因鋼筋不足而被停工調查，所以落成日期仍難言會否再推遲。

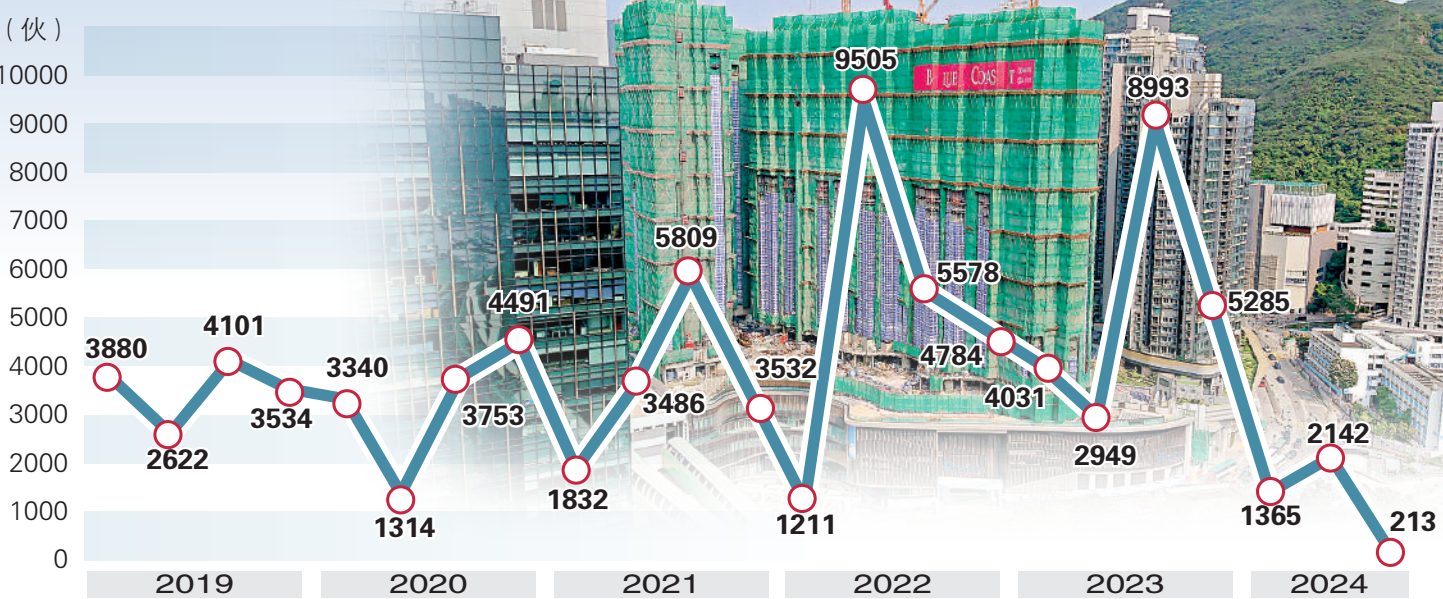
由於上月新申請單位急增，而獲批單位只得38個，令截至上月底止的待批預售住宅樓花單位急增至17642個，按月升約29.3%，是去年8月份以來的14個月新高。

未售及貨尾單位逾3萬伙

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，即使批准預售單位不多，然若連同過去已批出預售卻尚未發售的私人住宅計，現還涉約1.23萬個，加上截至9月底的累積貨尾量約2.18萬伙，即目前未售及貨尾單位共約達3.41萬個。

此外，差餉物業估價署公布，8月份的私人住宅單位落成量有919個單位，較7月份的1608個，按月減約43%；而今年首8個月共錄約9622個單位落成，較去年同期的7781個則增約24%。不過，該署年初預測今年落成量可達22267個，現首8個月達標約43%。

按季批出住宅預售樓花單位數量



天瀧推3房及4房單位擬月底標售

【大公報訊】近期新盤焦點的啟德區，由會德豐地產及恒地(00012)等合作發展的天瀧，發展商有意於本月下旬再招標出售該盤3房及4房單位，及現樓單位，暫已有逾百個預約參觀，短期內開放該類單位予公眾參觀。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，發展商已邀請貴賓及銀行高端客戶於本周末參觀該盤住客會所及現樓單位，暫已有逾百個預約參觀數字。該盤即將開放的現樓連裝修示

範單位，均享維港海景，如25樓A室4房雙套單位，實用面積1382方呎。

黃光耀續稱，近期股市興旺，在財富效應帶動下，一手交投氣氛轉強，本月首周新盤市場已售出約600個單位，且有不少投資客入市，可見樓市信心正不斷增強，他預計本月可錄約1500至2000宗一手成交，而本季樓價有望回穩，甚至可稍微反彈。

此外，長實(01113)及港鐵(00066)合作發展的黃竹坑Blue Coast II，長實營業部首席經理郭子威表示，公司會在本周開放該盤的示範單位予公眾參觀，同時公布首批單位的售價。

黃光耀(中)表示，一手交投氣氛轉強，預計本月可錄1500至2000宗成交。旁為恒基物業營業(二)部副總經理李菲茹(右)。



瑜悅兩日內上載樓書 月內開售

【大公報訊】股樓市場氣氛一片向好，各發展商相繼開盤。華懋參與發展的市建局長沙灣瑜悅，預料本周內會於網頁上載樓書資料及開放示範單位，月內賣樓。

華懋集團銷售總監封海倫表示，目前發展商接獲約1000個查詢樓盤資訊，內地客約佔10%。公司預計最快兩日內上載樓書資料，示範單位也最快在周內開放。

該盤位於東京街28號，為單幢商住大廈，樓高22層，共提供198個1至3房單位，實用面積由312至594方呎，其中1房單位佔近67%，有132伙。樓盤的預計關鍵日期為明年6月中。

華懋集團銷售總經理陳慕蘭表示，此是首個採用組裝合成建築法來興建的樓盤，所有單位的浴室皆設窗戶，

屬明廁設計；所有標準單位亦設有面積38方呎三合一露台（即包括露、工作平台及冷氣機平台）；另約八成單位的廚房也設有採光窗。



封海倫(中)表示，瑜悅接獲約1000個查詢樓盤資訊，內地客約佔10%。

荃灣二手周末交投13宗 飆1.6倍

【大公報訊】本港銀行減息，推升準買家入市信心，荃灣區於過去周末的二手交投量飆升1.6倍。

中原地產副區域營業董事余俊文表示，荃灣區於過去周末共錄13宗二手買賣，按周增加1.6倍，其中麗城花園周六單日連錄3宗，均屬2房單位，包括1座低層F室，實用面積481方呎，減價29萬元以409萬元沽出，實用呎價

8503元，原業主持貨28年，賬面勁賺224萬元，賺幅1.2倍。

沙田河畔花園於過去周末連錄3宗買賣，已追平9月全月交投量。利嘉閣地產高級分區董事馮澤源透露，最新3宗成交全屬實用面積269方呎的2房戶，其中B座高層1室，成交價達350萬元，實用呎價13011元，原業主持貨11年，賬面獲利55.5萬元或18.8%。

新地元朗盤58伙沽清 5組客購2單位

【大公報訊】新地(00016)昨晚安排元朗The YOHO Hub II第6座58個單位以登記抽籤方式出售，據了解，有約130組準買家到場尋找機會，

其中最少有5組客有意認購2個單位。該批單位最終全數售罄。

今次出售的58個2至3房單位，實用面積由462至905方呎。折實價約由

666.11萬元至1429.23萬元，折實呎價由13322元至17096元，平均折實呎價約14698元。

另外，九龍建業(00034)旗下兩個貨尾盤昨日錄投資者入市掃貨，其中將軍澳海茵莊園，有1名投資者斥約4354.7萬元買入第2座8個C9及C10室的1房單位，實用面積各約283及288方呎。又有一投資者斥約1353.7萬元購入紅磡環海·東岸第1A座2個中層D室1房單位，實用面積375方呎。

此外，會德豐地產昨日安排將軍澳日出康城PARK SEASONS的158個單位，於本周五以登記抽籤方式發售，折實價由約453萬元起。



元朗The YOHO Hub II第6座昨晚安排58伙以登記抽籤方式出售，現場約有130組準買家到場等候。

買家無睇樓 斥640萬入市MALIBU

【大公報】本港銀行減息後，用家入市步伐加快，市區鐵路沿線屋苑交投同樣轉旺，「租轉買」個案湧現，更有租客甚至不睇樓入市。

中原地產高級區域經理許永生表示，長沙灣宇晴軒踏入10月僅7天已錄3宗成交，比9月同期僅1宗明顯加快，亦即將追上上月全月4宗交投量。宇晴軒最新一宗買賣為6座中層A室3房戶，實用面積554方呎，以830萬元沽出，實用呎價14982元，原業主7年賬蝕70萬元。

中原地產分行經理關偉豪透露，將軍澳日出康城MALIBU 3A座高層C室2房戶，實用面積462方呎，獲同區租客以640萬元承接，實用呎價13853元。

新買家趁減息「轉租為買」，雖然上址有租客住用中，但議價後見單位銀碼吸引，無睇樓仍決定買入自



將軍澳日出康城MALIBU有租客不睇樓入市。

住。原業主於2018年3月以704.6萬元一手購入，持貨6年半，賬面蝕64.6萬元。

外籍客400萬購愉景灣

美聯物業助理區域經理潘慶樑表示，有外籍客亦考慮到供平過租，新近以400萬元「苟價」購入愉景灣澄

湖畔2段逸澄閣中層E室1房戶，單位實用面積438方呎，實用呎價僅9132元，外籍買家見同類單位月租約1.4萬元，並有上升趨勢，考慮到供樓更划算，故拍板承接。原業主早於2012年以380萬元購入物業，賬面微賺20萬元或約5%。

美聯物業首席高級營業經理陳少枝透露，元朗錦綉花園同錄租客入市，為K段3街雙號屋，實用面積848方呎，附裝修，吸引「租轉買」人士以913.8萬承接，實呎10776元。

大埔有蝕讓盤速獲上車客承接。中原地產高級資深分區營業經理吳啟業稱，大埔嵐山8座高層A室開放式單位，實用面積181方呎，減價13%即獲上車客以260萬元購入，實用呎價14365元。據了解，原業主2018年以398萬元購入，6年賬面蝕138萬元或貶值34.7%。

代理：淘大花園3字頭放盤絕跡

【大公報訊】減息後市民入市信心增強，帶動二手交投回升，入場門檻低於400萬元的上車盤快速被消化，代理指出，九龍灣淘大花園最後一伙樓價「3字頭」放盤，剛獲首置客以380萬元承接，屋苑目前最平放盤價已跳升至420萬元。

香港置業區域董事陳子麟表示，香

港銀行減息後，樓市交投明顯加快，剛促成淘大花園上述2房戶買賣成交，單位為0座低層03室，實用面積322方呎，屬2房間隔，望內園景，買家以380萬元入市，實用呎價11801元。據悉，新買家為首置客，由於單位是銀行減息後，該屋苑目前最後一間400萬元以下的放盤單位，首置客為免還買更貴，遂加快入市步伐承接自住，而原業主持貨10年，賬面獲利80萬元或26.7%。

陳子麟表示，淘大花園於減息後交投加快，9月全月錄11宗，較8月增加25%，目前屋苑二手放盤量約110伙，隨着平價盤被消耗，入場門檻已升至「4字頭」，最平叫價為一個極低層的2房戶，實用面積356方呎，業主叫價420萬元，至於與前述單位面積一樣的322方呎戶型，現時最平放盤屬M座中層戶，叫價達430萬元。



九龍灣淘大花園樓價入場門檻已升至「4字頭」。