

# 上月逾半億元新盤成交77宗 七年半新高 投資移民效應 大額物業交投飆升

表現理想

10月16日發表的施政報告放寬「新資本投資者入境計劃」，容許投資移民購買5000萬元或以上的住宅物業，而計算入投資總額的上限為1000萬元。自措施推出後，10月下半月逾半億元一手豪宅交投明顯加快，共錄46宗，較10月上半月大增近五成。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，本港物業交投明顯轉好，整個10月逾半億元一手成交共77宗，創2017年4月以來的七年半新高。大公報記者 劉遠

施政報告公布後，逾半億元一手成交明顯增加。美聯物業綜合一手住宅物業銷售資訊網及市場消息，10月16日至31日逾半億元一手豪宅錄46宗成交，比起10月1日至15日的31宗，大幅急升48.4%，表現勢如破竹。單以10月下半月計算，宗數較9月份全月的28宗更高出64.3%。

劉嘉輝指出，若以整個10月份計算，逾半億元一手豪宅成交共77宗，按月急升1.75倍，除了超越今年3月全面撤辣後的70宗水平之外，並創自2017年4月後的七年半新高。事實上，自9月減息周期開始，其後中央出招提振經濟，加上10月份施政報告推出利好樓市政策等支持下，本港住宅物業交投已明顯轉趨暢旺。

## 天璽·天佔18宗稱冠

將10月份77宗的逾半億元一手豪宅個案按項目劃分，當中以新鴻基地產(00016)旗下啟德天璽·天第1期佔最多，月內錄18宗；其次是同為新地的北角海璇II第2B-3期，錄11宗個案；信和置業(00083)夥中電(00002)的何文田加多利亞St. George's Mansions則錄9宗，躋身三甲。

事實上，施政報告優化投資移民措施具有吸引力。美聯移民顧問高級策略總監鄭天殷早前表示，施政報告公布後，即時收到近10宗有關投資移民的相關查詢，預期有助刺激更多新投資移民申請來港。

## 趙國雄：樓市已見底

在連續不斷的政策刺激下，地產業界對後市展望持樂觀看法。長實執行董事趙國雄相信，本港樓市已見底，特區政府大力撐樓市，有助提振市場信心，後市可望逐步平穩上升。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，新一份施政報告提到許多有利樓市的政策，料樓價將在短期內見底，實現止跌回升。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，早前銀行減息及中央陸續推出提振經濟措施，以及上月施政報告有關利好樓市的措施，帶動一手及二手樓市交投，各項數據反映樓市已有好轉，第四季樓價有望回升3%至5%。

至於二手豪宅放盤方面，據中原網上放盤資料，目前全港住宅放盤量約40123伙，叫價5000萬元以上有842伙，佔整體2%。其中，港島指標豪宅薄扶林貝沙灣，叫價5000萬元或以上的放盤近20伙，其中貝沙徑一幢實用面積4667方呎洋房，叫價4.38億元。



天璽·天

▲啟德天璽·天第1期10月錄18宗樓價逾5000萬元的成交。



海璇

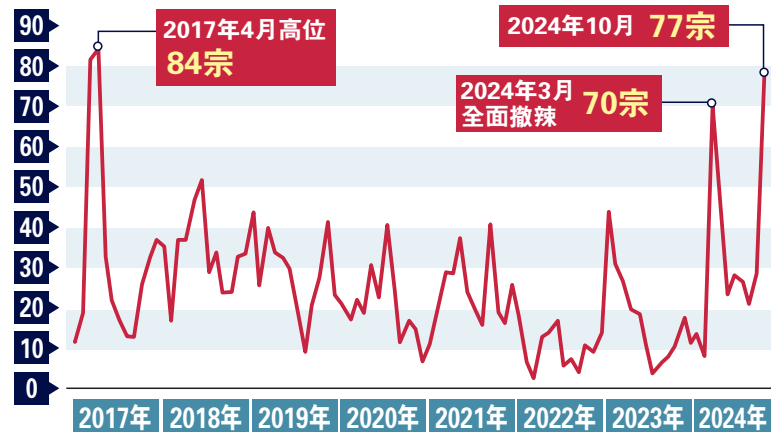
▲北角海璇II第2B-3期提供228伙，最大單位面積達2118方呎。



St. George's Mansions

▲St. George's Mansions已屆現樓，提供175伙，涵蓋兩房至五房。

## 每月逾半億元一手成交量 (宗)



## 10月部分逾半億元新盤成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)
龍駒道綫外2座3樓B室	4363	2.25億	51558
龍駒道綫外5座地下A花園大宅	4311	1.85億	42913
何文田St. George's Mansions 第3座20樓B	1840	8339萬	45322
何文田St. George's Mansions 第3座11樓B	1839	7400萬	40329
啟德天璽·天3座39樓A室	1993	7267.8萬	36467
啟德天璽·天3座36樓B室	1985	7198萬	36262
啟德天璽·天3座32樓A室	1993	7018.1萬	35214
北角海璇II第2B2座17樓A室	1483	6008萬	40512

## 啟德新盤單日售20伙 套現1.8億

【一手市況】11月新盤潮拉開序幕。會德豐地產夥恒基地產(00012)、中國海外(00688)及新世界(00017)合資的啟德DOUBLE COAST I，昨日首輪推出68伙，包括58伙價單及10伙招標，全日售出20伙，有兩組大手客各購入3伙，最大手涉資3300萬元。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，受到減息、啟德運輸系統提早落成、施政報告利好樓市帶動，旗下多個啟德區現樓銷情熾熱。DOUBLE COAST I昨天售20伙，套現近1.83億，包括招標售出的4伙特色戶，其中一組買家購入低座第5座3伙平台特色戶，涉資約2817萬元，實用面積267至444方呎，成交價662萬至1135萬元，呎價24794至25628元。以及一伙位於高座第3座39樓F室的天際特色戶，實用面積1260方呎，

平台及天台面積分別120及316方呎，四房雙套連工作間，成交價2900萬元，呎價23015元。為回應需求，項目即日上載銷售安排，加推第3座套房及一房戶應市。

### 大手客3300萬掃3伙

中原董事劉瑛琳表示，海外回流買家經該行透過招標購入DOUBLE COAST I共3伙平台戶投資及自用，看好政府搶人才政策帶動本港住宅需求，加上該盤價錢吸引，於是入市，並會繼續物色其他優質新盤，不排除再度入市添食。

美聯住宅部行政總裁布少明表示，該行一組買家於公開發售時段大手購買3伙，包括兩個三房及一個兩房戶，涉資約3300萬元。預期本月一手樓市可延續旺勢，料錄逾2000宗成交。

綜合市場消息，主要新盤昨日錄約44宗成交，計及周五錄得的約66宗，本月首兩日一手共錄約110宗成交。



▲DOUBLE COAST I昨日開賣，準買家抵達尖沙咀港威大廈大堂排隊等候上樓樓處。

## 本月已開售及有機會開賣新盤

新盤	單位量 (伙)
啟德天璽·天2期	584
啟德DOUBLE COAST I	361
北角101 KINGS ROAD	251
西營盤半山名匯	111
灣仔春園街38號	88
何文田太子道西233號	75
總數	1470

## 本月料6項目登場 共1470伙搶客

【加快出擊】樓市向好，本月最少有6個新盤涉1470伙搶灘。會德豐地產牽頭的啟德DOUBLE COAST I昨日率先打頭陣後，新鴻基地產(00016)旗下啟德天璽·天2期及宏安地產(01243)北角101 KINGS ROAD有機會接力上陣。

多項利好消息及施政報告加持下，新盤銷售回勇，10月一手成交近3000宗，較9月勁升3倍，多個新盤磨拳擦掌。本月最少6個新盤開售，其中DOUBLE COAST I昨日率先上陣，接着最有機

會出擊的新盤為101 KINGS ROAD。該盤屬重建項目，毋須申請預售樓花同意書，隨時可推售。發展商宏安已預告最快本月上載樓書，月內開賣。該盤提供251伙，實用面積244至838方呎，間隔一房至三房，主打兩房戶。

至於新地的天璽·天2期，有見1期銷情火熱，將會加快推售步伐，計劃於月內連同旗下何文田太子道西233號項目左右開弓。此外，會德豐地產繼DOUBLE COAST I後，系內灣仔春園街項目亦可能於月內登場。

## 大灣區航空力拓新航線 全球聘機師

【大公報訊】記者李樂兒日本報道：施政報告提及支持香港大力擴展航空網絡，開拓新航點和航班，以鞏固香港國際航空樞紐的地位。大灣區航空來往香港和日本鳥取縣米子的航線上周日(10月27日)正式開航，大灣區航空行政總裁吳秀蘭隨首航班機抵達米子鬼太郎機場，她表示，將持續擴展國際航線，同時內地航線正積極推進，而日本是重要拓展目標。同時，公司持續招聘及培訓相關人員，包括在全球招聘飛機師。

繼東京及大阪後，米子航線成為大灣區航空的第三個日本定期航點，而米子航線的開通實際上是該公司對日本新目的地的一個重要探索。吳秀蘭接受《大公報》訪問時直言，航線的拓展主要受到航權、起降時刻、地勤人數以及航油問題的限制，不過若能滿足上述因素，只要有市場潛力的地方，公司都將積極拓展。

### 舟山及德島線本月開通

目前公司航線覆蓋曼谷、台北、東京、大阪等地，當中11月7日將開辦一星期3班來往香港與內地浙江省舟山市(舟山普陀山國際機場)的定期航班，而日本德島及仙台航線將分別於今年11月16日及12月7日轉為定期航班。大灣區航空在疫情時期組建成立，截至今年8月的總乘客已突破100萬人次，而8月航班數目超700班，按年增加約140%。大灣區航空現有8架飛機，共提供11個航點，吳秀蘭坦言，年

初訂購的15架波音737-9客機，以及至少5架787 Dreamliner客機，因波音公司的問題交付延遲，料將於2025年第二季接收兩架波音737-9客機。

大灣區航空啟航以來，以「價值型航空」搶佔大灣區的未來市場，吳秀蘭表示公司並非廉航，而是為市場和顧客提供所需服務的航空公司，「我們想把選擇權還給我們的客戶」。例如公司將提供7公斤的基礎手提行李額，乘客可按需要選擇是否增加託運行李額；除1支礦泉水的免費提供外，飛機餐亦有超10款餐點供乘客自行選購。

作為本地市場中最年輕的航空公司，吳秀蘭認為，大灣區航空對不少機組及空勤人員具有吸引力，招聘情況樂觀。

她透露，目前飛機師有85位，機艙服務員有150位，第14批次的機艙服務人員亦在8月底完成培訓順利畢業，而為配合航空網絡擴展及航點增加，公司將持續招聘及培訓相關人員，包括在全球招聘飛機師、設立內部晉升機制等。

## 米子機場以漫畫命名 卡通人物隨處可見

【花絮】鳥取縣人口僅60萬，是日本47個都道府縣中最少，但有兩個機場，分別位處該縣的東、西方，特別之處是均以漫畫人物命名，全球獨有，分別是鳥取砂丘柯南機場和米子鬼太郎機場。

大灣區航空的香港與米子航線，降落地是鬼太郎機場。該機場所在的米子市旁境港市，是日本著名漫畫《鬼太郎》的作者水木茂的出生地，其筆下的妖怪角色深入民心。鬼太郎機場隨處可見鬼太郎及一眾妖怪的蹤影，例如行李領取處隨着輸送帶從行李箱中彈出的眼球老爹，乘坐飛機的鬼太郎模型，在天花板、窗戶、長椅甚至門上都可見的「牆壁怪」、「貓女」等妖怪。若想拍照留念，花費600日圓(約30港元)就能在機場自拍亭拍攝鬼太郎機場限定的紀念寫真。



▲米子鬼太郎機場有不少卡通人物的拍照景點。大公報記者李樂兒攝



▲吳秀蘭(左)稱，只要有市場潛力的地方，大灣區航空都將積極拓展。右為鳥取縣觀光交流局局長鈴木俊一。大公報記者李樂兒攝