



前景樂觀

施政報告推出「組合拳」撐樓市，各區二手購買力湧現，樓價亦逐漸企穩。綜觀十大指標屋苑上半月交投走勢，多達8個平均呎價報升，以鯽魚涌太古城按月漲逾一成最標青。惟樓價急彈，導致市場承接力略為減退，十大屋苑上半月買賣輕微回落逾2%至80宗。

大公報記者 林惠芳

樓市組合拳顯效 二手購買力湧現 十大屋苑八個漲價 太古城升11%最標青



▲太古城本月價量齊升，平均呎價升幅逾一成。

十大屋苑上半月交投情況				
屋苑	成交量	按月變化	平均呎價 (元)	按月變化
鯽魚涌太古城	16	↑14.3%	14836	↑10.9%
鯽魚涌康怡花園	2	↓71.4%	13412	↑8.7%
鴨洲洲海怡半島	6	↑20.0%	12631	↓4.0%
荔枝角美孚新邨	13	↑8.3%	9504	↑1.5%
藍田麗港城	5	↓16.7%	10592	↑5.4%
紅磡黃埔花園	4	↓20.0%	11847	↑0.9%
將軍澳新都城	6	↓45.5%	12899	↑4.2%
沙田第一城	9	↓10.0%	11857	↓6.3%
天水圍嘉湖山莊	12	↑20.0%	8110	↑4.1%
東涌映灣園	7	↑250%	10096	↑2.2%
合共	80	↓2.4%	—	—

綜合代理資訊，十大屋苑上半月合共錄80宗買賣，按月微跌2宗，有半數屋苑交投報升，以東涌映灣園升幅最多，該屋苑本月共錄7宗買賣，較10月同期大增5宗或2.5倍。樓價方面，多達8個屋苑平均呎價上揚，升幅介乎0.9%至10.9%不等，以「樓市風向標」太古城表現最亮麗，本月價量齊升，平均呎價升幅更逾一成。

3號波睇樓 買家即入市

中原地產資深區域營業經理王秀芬表示，太古城11月暫錄16宗二手成交，於桃芝襲港期間亦錄得買家入市，成交是寧安閣高層E室2房則王，單位實用面積580方呎，望開揚園景，以800萬元沽出，實用呎價13793元。王秀芬稱，新買家為用家，由於3號風球下單位亦沒有漏水等問題，所以馬上買入自住，原業主於2009年以460萬元入市，持貨15年，賬面獲利340萬元。

受惠寬按揭，置業或換樓人士門檻降低，太古城本月錄得數宗連露台的優質戶或特色戶成交，因而推高屋苑整體呎價，其中海棠閣頂層連天台戶，實用面積1074方呎，採3房連露台間隔，望開揚山景，成交價達1970萬元，實用呎價18343元，原業主持貨39年，賬面大賺1840萬元；另銀柏閣高層B室3房連露台海景戶，實用面積1015方呎，連租約以1680萬元易手，實用呎價16552元，原業主持貨20年，賬面大賺1060萬元。

然而，個別高位入市的業主仍要損手，太古城上半月錄得3宗蝕讓，包括泰山閣中層H室，實用面積596方呎，成交價795萬元，原業主2022年斥1000萬元購入，賬面虧損205萬，單位貶值20.5%。此外，太古城海星閣中層A室2房戶，實用面積603方呎，原業主今年3月以865萬元買入，持貨只有約8個月，剛以882萬元轉售，賬面雖賺17萬元，但扣除使費料蝕26萬。

麗港城呎價升5% 近1.1萬元

藍田麗港城於10月上半月的平均呎價險守1萬元邊緣，受惠寬按揭及減息效應持續，本月扭轉局面。中原地產分區營業經理洪金興表示，麗港城本月暫錄5宗成交，較10月同期減少1宗，最新平均實呎10592元，按月升5.4%，其中38座高層B室2房戶，實用面積525方呎，日前以628萬元沽出，實用呎價11962元。

不過，樓價急彈削弱買家入市意欲，將軍澳新都城平均呎價連升2個月，最新報12899元，按月再漲逾4%，令上車客入市態度猶豫，本月暫僅6宗成交，較10月同期大減5宗。鯽魚涌康怡花園本月平均呎價升近9%，加上部分業主收窄議價空間，導致成交急挫逾七成，上半月僅錄2宗。

此外，據資料，西半山干德道Cluny Park中層A室，實用面積2286方呎，以約7680萬元易手，實呎約33596元，原業主2017年以1.03億元一手購入，賬面蝕約2620萬元，單位貶值約25%。

英皇跑馬地4房雙套大宅 楊受成3290萬購入

【大公報訊】英皇國際(00163)旗下跑馬地One Jardine's Lookout，最後一伙4房雙套大宅27樓C室，實用面積1175方呎，由英皇集團主席楊受成以招標形式購入，作價3290萬，呎價高達2.8萬元，雙創項目標準戶新高，並將單位贈妻作長線投資用途。

英皇國際副主席楊政展表示，整個項目103伙已閃電沽清，量價兼備，套現逾10.3億元。



▲楊受成(左)購入One Jardine's Lookout最後一伙4房戶。

豪宅銷情旺 天璽·海4房3719萬沽

【大公報訊】施政報告滿月及本港二度減息，大額豪宅新盤成交連珠炮發。新地(00016)成為大贏家，期內售出31伙逾半億元豪宅，最新旗下啟德天璽·海亦錄得高價成交，於昨日8號風球除下後即以3719萬元沽一伙。

新地旗下啟德兩盤輪流有成交，繼天璽·天日前透過招標連售6伙後，同系臨海地標天璽·海接力開單。最近標售第3座21樓B單位，4房雙套連私人電梯大堂間隔，實用面積1089方呎，成交金額3719萬元，呎價34151元，造價理想。

連久未有成交的豪宅盤亦破悶局。The Development Studio(前太古大班簡基富創立)發展的42 TUNG ST.，自8月開齋後，相隔不足3個月再錄成交。該盤周內連沽兩伙，合共套現3172.3萬元。該公司投資部主管鄭冠麟指出，本港多間銀行兩度跟隨美國減息共

0.5厘，兼配合施政報告容許投資移民購買逾5000萬元豪宅，直接為豪宅市場注入動力。據一手成交紀錄冊顯示，該盤至今售出3伙，套現近5600萬元。

全港豪宅成交75宗 月增七成

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，該公司牽頭的啟德天璽，上載全新銷售安排，推出15伙於下周一(18日)起招標，單位分布第3及第7座，包括10伙3房及5伙4房，實用面積1002至1173方呎。該盤自上月中旬以現樓形式推

售後連沽41伙，套現逾15.8億元。

中原地產根據一手成交紀錄冊數字統計，施政報告兩大甜招實施至今近滿月，全港21個新盤合共錄得約75宗樓價逾5000萬元成交，涉及金額逾71.7億元，較施政報告公布前一個月(9月16日至10月15日)錄約45宗及36.3億元，分別上升近七成及近一倍，可見新政策成為豪宅買家入市強心針，估計當中不乏內地買家或國際投資者。

新地成豪宅市場大贏家，旗下多個項目於過去一個月共錄得約31宗樓價逾5000萬元成交，佔整體逾四成，北角海璇佔14宗最多，其次是同系的啟德天璽·天及信置等發展的何文田ST. GEORGE'S MANSIONS，亦各佔10宗。

▲昨日8號風球除下後，天璽·海即錄一宗成交。



滙都II上樓書 2房戶佔近七成

【大公報訊】泛海國際(00129)旗下洪水橋滙都II昨日上樓書，短期登場。該盤建有第5及第6座，提供402伙，戶型涵蓋1至3房，單位面積297至535平方呎，1房和2房戶分別佔近26%及68.6%，項目關鍵日期為明年6月底。執行董事關堡林表示，部署短期內開賣。至於滙都I至今售出404伙，套現逾21億元。

北角單幢盤10伙3房標售

另宏安地產(01243)執行董事程德韻表示，北角單幢盤101 KINGS ROAD公布首張價單後，接獲不少對3房戶的查詢，由於首張價單未有納入3房單位，決定短期另外推出3房戶招

標，據初步反應，暫定推出10伙。此外，程德韻表示，鴨洲洲惠風街全新單幢項目，計劃於明年首季以現樓為集團打頭陣，提供約93伙。至於系內另一個已於8月開賣的港島新盤鯽魚涌FINNIE，開賣至今累售約60伙，佔供應

約七成，1房戶型已沽清，銷情不俗，不排除短期內加價。

中原按揭及為該盤推出低息按揭，按息全期低至銀行同業拆息(H)加1.3厘，封頂息率低至最優惠利率(P)減2厘，即實際按息現低至3.625厘。

此外，中洲置業營銷策劃總監楊聰永指，旗下火炭星凱，堤岸本月暫售11伙，套現8522.9萬元，昨日8號風球除下後連沽3伙。全盤銷售已進入倒數階段，開售至今累售1252伙，佔全盤1335伙逾93%。

▲關堡林(左)公布滙都II上樓書。旁為營業及市務部經理邱英發。



利率料續降 樓價明年有望升一成

【大公報訊】美國聯儲局在近期開啟降息周期，利好本港樓市。彭博行業研究房地產資深分析師黃智亮預計，全年本港住宅價格將下跌5%，但受惠利率仍有機會繼續下調，將帶動樓市需求，若積壓庫存能較快消化，相信發展商會有加價的空間，料明年樓價及租金均回升5%至10%。

黃智亮認為，樓價不會以非常急促的步伐上升，因為現有庫存需要時間消化，尤其是供應量仍相對較高，其中已建好未賣的單位近2萬個，加上在建未售的單位，合計近10萬個。他續稱，考慮到發展商可能放慢部分在建項目的進度，實際上急於推售的單位可能少於預期。

談及住宅銷售表現，黃智亮表示，2022年至2023年的一手銷售情況較弱，今年則受惠特區政府撤辣、利息開始下調，成交量有所提升，相較近10年1.5萬宗的年

均銷售量，今年可以更進一步，2025年銷量更有望超過18000宗，這主要參考過往美國減息對一手成交的帶動情況。

一線城市內房或築底回升

至於內房市場展望，彭博行業研究房地產資深分析師孔令儀表示，內地政府連續出台政策支持，一線城市新房銷售已恢復至高峰期的86%，料明年一線城市受惠人口流入、需求有韌性、經濟活力更強，住房需求更容易復甦，後續若市場築底回升，相信一線城市會更有優勢。

孔令儀表示，內房市場需要克服一系列結構性問題以實現復甦，包括調節市民對樓價的預期、改善就業及收入展望、優化發展商融資渠道等。她並指出，民企受到保交樓問題影響，市民信心仍有待修復，銷售未復甦、流動性受壓，進而拖累債務重整進度。



▲若積壓庫存能較快消化，料明年樓價及租金均回升5%至10%。



▲黃智亮表示，本地樓價不會急升。



▲孔令儀表示，內房需求容易復甦。

東涌東站項目拆細重推 招收意向書下周截止

【大公報訊】去年11月招標時出現「零入標」的港鐵(00066)東涌東站一期，事隔一年後拆細捲土重來。港鐵公布，該發展項目即日招收意向書，下周四(21日)截止。

項目位於興建中的港鐵東涌延線東涌東站對面，該站預計於2029年竣工，項目將分期進行發展，亦提供購物、社區設施及公共運輸交匯處配套。第一期位於項目東南部分，其住宅樓面上限約32.3萬方呎。港鐵截意向書後，將制定投標者入圍名單，再邀請發展商就項目遞交標書。

資料顯示，東涌東站一期曾於去年10月首次截收意向，共收到32份意向書，同年11月進行招標，惟項目規模龐大，適逢市況低迷，最終在零入標下流標收場。

該站原先可建住宅樓面近70萬方呎，另設約8.75萬方呎商場樓面，預計提供約1200伙，總樓面約78.34萬方呎。而拆細後，最新的住宅樓面上限較去年勁削約五成，第一期可建單位數目已大減至約600伙。港鐵今次亦未提及設有商場樓面，料項目不設商場，或由港鐵自行興建。