

新盤加快促銷 未售樓花創4年低

發展商看好後市補價換地 潛在供應回升至10.2萬個

樓市回穩

今年樓市回穩下，發展商積極促銷一手新盤單位，加上市場漸恢復入市信心，本港未售樓花及現樓貨尾已徐徐連降四個季度至第三季末止的約8.8萬個，為八個季以來首次低於9萬個水平，當中未售樓花量更是4年來的季度新低，回落至約6.2萬個。不過，本港未來3至4年一手私人住宅總潛在供應量連續12個季度維持逾10萬個單位，更在連跌五季後首度回升。分析認為，這是因為發展商漸復換地發展意欲，導致未動工的單位量按季回升4000個至1.4萬個，創六個季度新高。

大公報記者 林志光

房屋局最新公布截至今年9月底止一手私人住宅供應統計顯示，今年第三季的一手私樓施工量只約800個單位，按季大減約68%，為13個季度的新低；首三季的施工量只約6900個單位，按年減大減61.9%。一手私樓於第三季的落成量約3300個單位，按季跌約28.3%，為五個季度新低；首三季落成量則按年升約23%至1.34萬個。

首十月一手成交已超去年

私樓施工量減少及落成量增加，而未售樓花及現樓貨尾單位數量在過去兩至三季都能緩緩下降，截至上季末各按季減2000個及1000個，總數回落至8.8萬個，是2023年第三季後首次低於9萬個水平，反映發展商今年積極促銷，以及市場漸恢復入市信心所致；發展商今年首10個月已售出約1.6萬個單位，超過去年全年之數足以佐證。

由於部分發展商開始對後市回復信心，趁目前地價偏低時與特區政府達成多個私人項目的換地補地價協議，故特區政府批出未動工的單位量按季回升4000個至1.4萬個，為六個季度新高，故此，令私樓總潛在供應量在回落5個季度後，上季反彈1000個至



二手樓價指數周升0.14%

【大公報訊】二手樓價持續回穩，中原城市領先指數CCL最新報141.29點，按周升0.14%，連續3周企穩141點以上水平。由於減息利好市場氣氛，該行料第四季CCL向上挑戰逾143點水平。

本季有望再升1.22%

中原地产研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數主要反映10月6日至10月12日時市況，即灣仔woodis及元朗錦上路柏瓏Ⅲ分別公布首張價單當周，由於9月重啟減息後，樓價走勢向好，新盤銷情理想，發展商開始部署提價，加上本地銀行年內第2次減息，中美元首會面釋放正面信息，預料短期樓價繼續上升，第四季CCL向上挑戰143.02點，現時相差1.22%。

今年樓價暫時累升2.65%，較2021年8月歷史高位跌26.16%。本周四（10月30日）港銀宣布下調港元最優惠利率0.125厘，對本地二手樓價的影響將於11月下旬公布的CCL才開始反映。

東邊街九號1房2.2萬租出 回報4.5厘

【大公報訊】租金持續上揚，為新入伙屋苑帶來可觀回報，西營盤入伙盤「東邊街九號」最近收樓即錄首宗租賃，涉及1房單位以每月2.2萬元租出，租金回報逾4.5厘。

美聯物業高級分區營業經理陳國鏗表示，東邊街九號錄首宗租賃成交，單位屬高層C室，實用面積275方呎，以月租2.2萬元成交，實用呎租80元。業主於今年7月購入單位作長線投資，一手買入價為581.9萬元，按最新租金計算，租金回報率逾4.5厘水平。他續

說，上述首宗租盤成交為1房戶型，由於屋苑毗鄰港鐵站，交通方便。

位於西環堅尼地城卑路乍街的Kennedy 38亦錄租賃成交。中原地产高級分行經理趙俊傑表示，Kennedy 38高層M室1房單位，實用面積293方呎，享海景，最新以2.52萬元租出，實用呎租86元，新租客為專才人士，心儀上址樓齡新，而且享海景，遂租用作自住用途，業主於2025年6月以939萬元購入單位，收樓不久即成功租出，可享租金回報3.2厘。

10.2萬個。

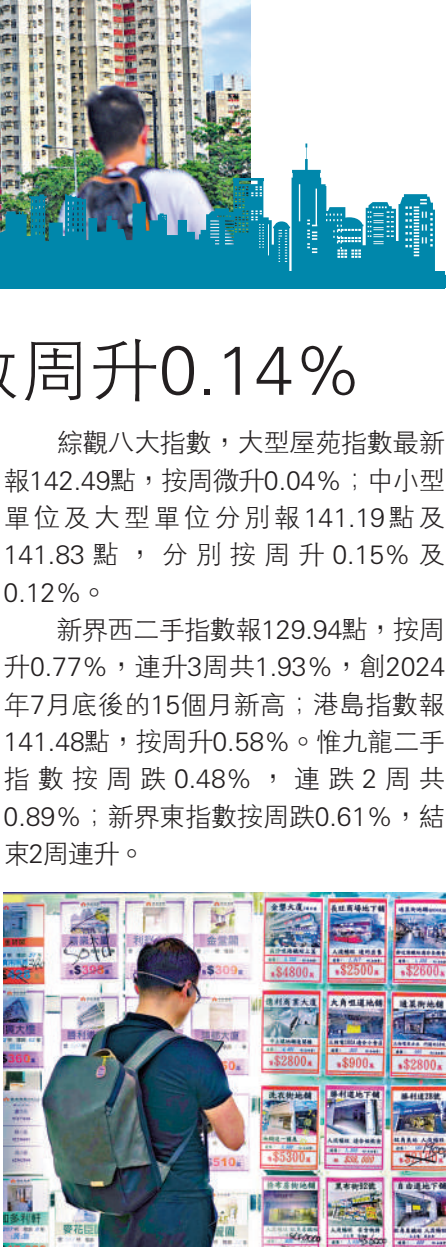
房屋局：住宅供應料維持高水平

房屋局發言人表示，該10.2萬個單位中，估計有約9萬個是實用面積小於753方呎的中小型單位，佔總供應量由第二季的87%微升至88%，局方預計未來數月將有11幅住宅用地轉為熟地，可提供約4600個單位。而隨著特區政府持續有序地增加房屋土地供應，相信未來3至4年的私人住宅預計供應量將維持在較高水平。

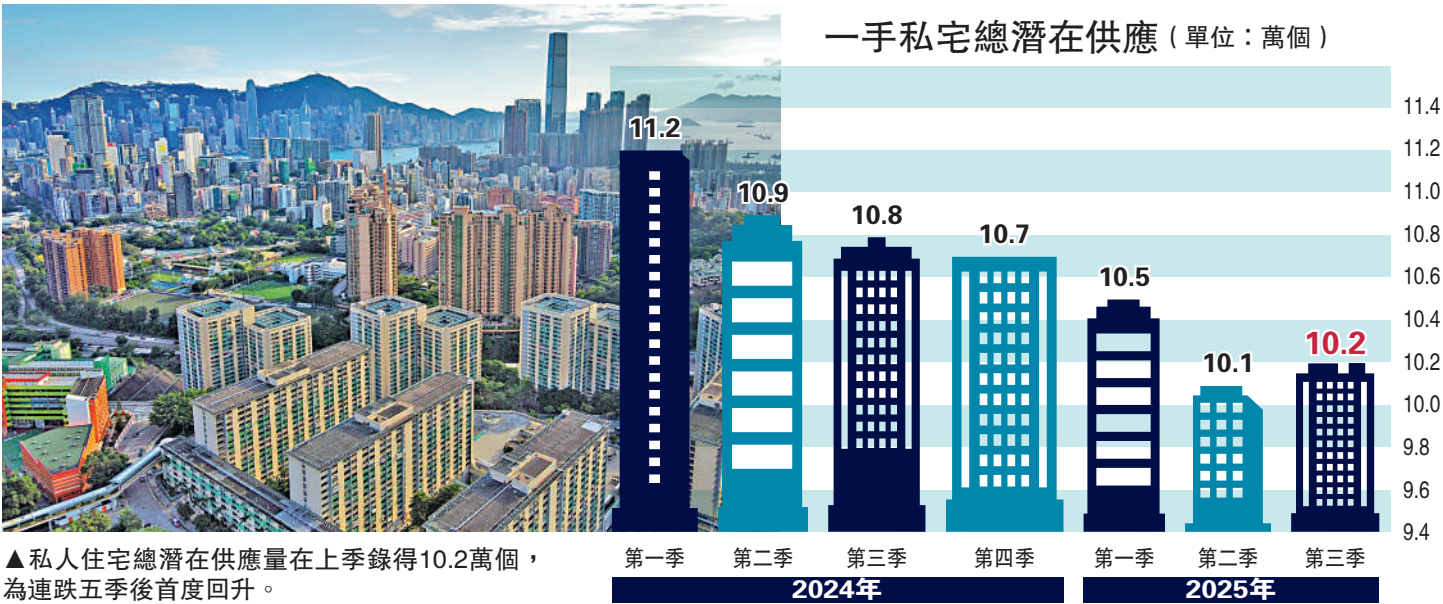
團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺表示，現樓貨尾及未售樓花量減少，顯示發展商正努力加快去庫存速度，亦令市場壓力漸減。但隨著發展商部分項目於本季及明年上半年陸續完成換地契契補地價，若基建時序及行政審批配合，總供應量仍會微微回升。

美聯物業分析師岑頌謙指出，上季總供應回升，主要是未動量增加，此屬較長遠供應。目前在多項利好樓市因素支持之下，發展商會積極賣樓，新盤旺勢持續，現樓貨尾及未售樓花量會進一步減少，令未來3至4年總潛在供應短期內有機會回落至少於10萬個水平。

▲未動工的單位量按季回升4000個至1.4萬個，為六個季度新高。



▲二手樓價持續回穩，今年已累升2.65%。



▲私人住宅總潛在供應量在上季錄得10.2萬個，為連跌五季後首度回升。

半億豪宅上月成交64宗 創一年新高

【大公報訊】10月最後一日超級豪宅再錄億元大刁。嘉里建設（00683）旗下石硤尾緹外，剛以2.5億元沽一伙分層戶，令10月逾半億元豪宅增至64宗，是去年10月76宗後最多，創一年新高。

上述成交為第5座6樓B室分層大宅，實用面積4378方呎，4房4套房連兩間工人房間隔，連兩車位作價2.5億元，呎價571104元。項目繼早前售出第5座7樓頂層特色全層相連大宅後，月內第2宗成交，合共套現8.3億。項目至今累售41伙，總成交金額逾130億元，平均成交呎價約6萬元。

10月堪稱「豪宅月」，全月錄得至少64宗成交金額逾5000萬元的大額交易，較9月約34宗大幅增加近九成，涉及總金額逾67億元，按月升幅近七成。其中由恒地（00012）夥新世界（00017）發展的西半山天御表現最為突出，錄得11宗成交，其次為新地（00016）啟德天璽、天及華潤夥保利置業（00119）合資的啟德濠環，分別錄得9宗及7宗。

至於成交金額達1億元以上的超級豪宅，10月亦錄得多達19宗，創逾兩年新高。

被接管的何文田傲玟昨日亦錄得逾半億成交。第7座19及20樓A室複式戶，實用面積2361方呎，連1個車位以7507.98萬元售出，呎價3.18萬元，是月內第2宗複式戶成交。買家為內地及本港商人。

世茂集團旗下石硤尾Beacon Peak數日內連沽兩伙分層，套現逾1億元。最新成交2座19樓A室，實用面積1711方呎，4房雙套間隔，成交價



▲緹外剛以2.5億元售出一伙4房分層單位。

MIAMI QUAY II 開放現樓 料短期賣

【大公報訊】發展商趁減息加快推盤步伐。會地牽頭發展的啟德MIAMI QUAY II，前日藉減息佳音突擊公布首張價單，並於昨日開放全新現樓，短期內落實銷售安排。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，受惠中九龍幹線預計於年底開通、「啟德智慧綠色集體運輸系統」昨日展開招標，加速落成；樓價指數四連升，加上市場再度減息，加快買家入市步伐。有見市場對優質臨海現樓需求殷切，MIAMI QUAY II前日乘勢推出首張價單，盡推13伙區內極罕有的低座單位，並首度推出全新高座住宅，向南單位可飽覽璀璨維港海景，向東單位則盡享遊艇景致。項目昨日正式開放全新高座裝修示範單位供預約參觀，有望短期內公布銷售部署。

啟德海灣1期累沽443伙

另會地有份並由嘉華國際（00173）牽頭發展的啟德海灣第1期，亦趁減息及現樓展開新一浪攻勢。嘉華國際發展及租務總監（香港地產）尹紫薇表示，項目已售累443伙，套現超過37億元。該盤於10月共售17伙，以2房單位為主，包括昨日售出2伙，其中第2A座



▲尹紫薇（右）指，啟德海灣稍後落實現樓銷售安排。

受惠減息 元朗二手單日8宗成交

【大公報訊】港銀再度減息，推升樓市氣氛。中原地产區域營業經理王勤學表示，大型銀行日前再減息後，業主議價空間由5%至6%收窄到2%至3%，但未有削弱買家入市意欲，減息後元朗區單日連錄8宗二手買賣，較平日約2宗增長3倍，比10月上旬周末期間錄得的約7宗還要多。其中，世宙於本周四（10月30日）連錄2宗買賣，包括2座低層C室2房戶，實用面積429方呎，開價575萬元，獲上車客零議價承接，實用呎價13403元。至於元朗區10月累錄116宗成交，按月增加45%。

利嘉閣地產高級區域董事蕭嘉偉表示，減息後天水圍區暫錄4宗二手買賣，媲美周末，帶動10月份全區交投量錄100宗，比9月共76宗大增32%，創今年3月錄逾百宗後的7個月新高。他表示，最新成交是嘉湖山莊景湖居11座中層F室，實用面積441方呎，獲

區內租客以408萬元購入，實用呎價9252元。

美聯物業區域營業董事劉卓豪透露，將軍澳於本周四錄6宗二手買賣，交投量與平日相若，原因是市場憧憬減息，部分買家早已偷步入市，帶動整區10月氣氛持續活躍，全月累計251宗，比9月全月213宗增加18%。美聯物業區域經理黃少明表示，將軍澳怡心園2座低層F室，實用面積497方呎，



▲元朗世宙在減息當日連錄2宗買賣。

4961.9萬元，呎價約2.9萬元。買家可享有有一個住宅車位的認購權。

代理：全年新盤交投料達2萬宗

10月全月一手成交錄約1750宗，包括信置（00083）牽頭的日出康城凱柏峰系列單日連沽9伙，共套現逾8700萬元。全盤累計售出1802伙，佔總數1880伙的96%，全盤僅餘78個單位待售。新地（00016）屯門NOVO LAND系列月內共售43伙，整個項目累售逾4000伙，套現衝破235億元，乃2013年一手銷售條例生效以來，單一新盤銷售之冠。

減息及股市造好帶動下，財富效應浮現，新盤表現尤其突出。截至昨日，今年一手市場成交量已超越去年全年約1.58萬宗。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，多項利好因素配合下，購買力持續釋放，發展商勢於減息周期全速推盤，全年一手交投量上望2萬宗，打破疫情前錄得的約1.87萬宗紀錄，創2013年一手新例實施後新高。

30樓F室兩房戶，實用面積427方呎，成交價846.4萬元，呎價19822元。

尹紫薇補充，整體樓市氣氛暢旺，多個新盤銷情理想，今年一手成交量已達1.66萬宗，超越去年全年交投量，加上美國前日再度減息，香港銀行亦跟減0.125厘，買家供樓負擔即時減輕，對樓市屬非常利好消息。她續指，區內的「智慧綠色集體運輸系統」昨日展開招標，可見政府亦有加快建設區內交通配套。

該公司銷售經理（香港地產）王鼎豪稱，項目住客會所引入「動感單車」，配備VR虛擬訓練系統，模擬真實賽道場景，令參加者猶如置身於比賽中。另外，以運動為設計概念的會所餐廳，相連室外設計，計劃將來為住戶提供餐飲服務。

昨日獲用家以472萬元承接，實用呎價9497元。

第一城2房408萬沽 賬賺40萬元

美聯物業區域聯席董事黃錦瀚指出，沙田第一城於減息後即錄2宗入市，其中38座中層B室連約租2房單位，實用面積284方呎，以408萬元沽出，原業主去年9月以368萬元購入，持貨約13個月，賬面賺40萬元或10.9%。

有特色戶買家早於減息前偷步入市，香港置業高級分區營業經理熊建明表示，馬灣珀麗灣2期5座高層F室，實用面積1241方呎，連313呎大平台，享青馬橋及維港景，獲換樓客以1700萬元購入，實用呎價13699元。晉誠地產高級營業經理鄧錦雄表示，深井碧堤半島2座高層E室，實用面積576方呎，減息前獲租買人士以599萬元承接，實用呎價10399元。