

新盤上季成交3310宗 吸金465億

靚景低開奏效 售出伙數與金額皆稱冠

一手熱鬧

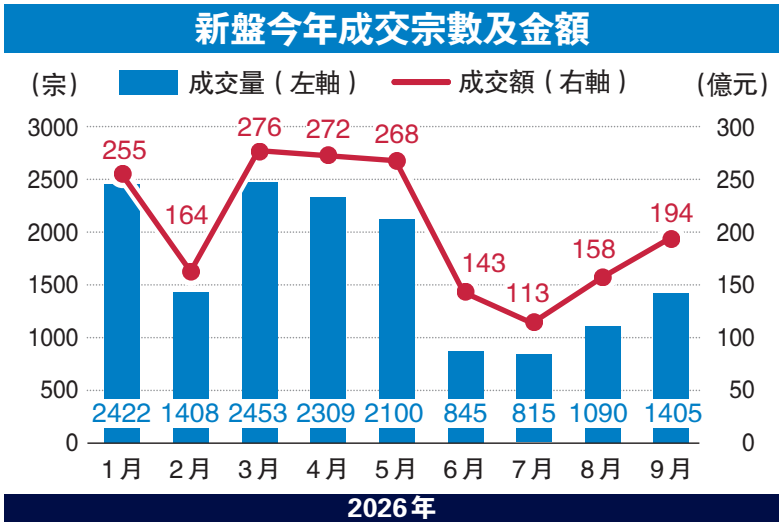
新盤市場在7月及8月遇冷鋒，成交量縮減，拖累第三季新盤交投僅逾3310宗，吸金額約465億元，成交更按季急跌37%，創6季新低。總計首三季一手成交共逾1.48萬宗，總成交金額逾1842億元，分別較去年同期微跌2%及大升25%，金額上升主要受第三季錄得近60宗億元豪宅交投帶挈。

業界預期，施政報告提出於2028年前吸引不少於220間家族辦公室落戶，貴重物業受追捧，後市樂觀。

大公報記者 梁穎賢



▲靚環系列第三季共售668伙，吸金65.2億元，膺季度雙冠王。 資料圖片



上半年新盤市場表現強勁，不足5個月成交已破萬宗，是一手新例實施後最快破萬關紀錄。惟踏入6月樓市回軟，僅錄約845宗成交，連續16個月破千宗紀錄斷纜。

進入7月份，新盤市場受世界盃及港股波動等影響，發展商開盤態度轉趨審慎，個別原定出擊的新盤紛紛擱置開售計劃，致7月上半月零新盤供應。及至下半年，新地(00016)元朗錦田北芊御及信和置業(00083)牽頭的日出康城海琨灣II先後出擊，兩盤銷情理想，芊御於第三季共售418伙，套現近22.8億元；海琨灣II則累沽314伙，套現近25.03億元。

皇璇壓軸價單32伙即日售罄

踏入8月，樓市靠華潤置地的西南九龍靚環I撐起，該盤I及II期連環出擊，以低開姿態一擊即中，於8月22日首輪開賣至今，共4輪的價單銷售均沽清，連同招標單位累售668伙，套現65.2億

元，售出伙數及吸金額均膺第三季雙冠王。

至於昨日壓軸一輪價單發售，由周大福等持有、新世界(00017)負責銷售的北角皇璇，亦是9月紅盤。該盤上周六首輪推出140伙價單即日沽清，昨日壓軸價單推售最後32伙亦售罄，項目連招標不足兩周售出188伙，佔總數194伙的97%，套現逾19億元。

嘉華國際(00173)牽頭的啟德海灣系列銷情理想，昨日再售3伙套現約3500萬元，帶動該系列於第三季累售194伙，套現逾16億元。項目迄今累售1304伙，總套現金額已突破109億元。

另外，麗新發展(00488)旗下九龍塘博峯早前推出10伙招標，於第三季最後一日錄成交。東翼9樓A室，實用面積1322方呎，四房雙套間隔，連一個車位售4883.1萬元，呎價36937元。

豪宅助力 首三季成交額升25%

綜合一手成交紀錄冊及市場消息，9月一手共

錄逾1400宗成交，第三季共錄逾3310宗，吸金額逾465億元，分別較次季5254宗及683億元萎縮37%及32%，成交量更創6季新低。若以首三季計，成交量及吸金額分別逾1.48萬宗及逾1842億元，較去年同期的15113宗及1466億元，則量跌價升，成交金額爆升25%，主要受第三季錄得近60宗億元豪宅大刁推動，吸金超過95億元，雙雙破盡一手新例後實施後新高。其中，恒基地產(00012)夥新世界合資的西半山天御一及二期，第三季共售出22伙，套現逾34億元。

測量師行普緒集團表示，9月起新盤市場氣氛再度活躍，九龍區有新盤推售即日沽清，反映市場剛性需求仍在，預期第四季樓市走勢將視乎息口走向及發展商推盤策略。豪宅市場則持續受高淨值人士青睞，該行統計今年累計錄得近130宗逾億元一手成交，已超越去年全年約百宗水平。配合施政報告提出於2028年前吸引不少於220間家族辦公室落戶等政策，預計貴重物業受追捧。

第三季主要新盤銷情

新盤	售出單位 (伙)	套現 (億元)
西南九龍靚環 I 及 II	668	65.20
西半山天御一及二期	22	逾34.00
日出康城海琨灣 II	314	近25.03
元朗錦田北芊御	418	近22.80
北角皇璇	188	逾19.00
西半山波老道系列	12	17.38
啟德海灣系列	194	逾16.27
紅磡映匯	178	逾13.20
啟德MIAMI QUAY系列	47	逾13.00
黃竹坑海盈山4B期	31	逾10.00
啟德維港·灣畔系列	34	5.39
古洞PALO SPRINGS	51	逾3.69

西沙灣盤示範戶曝光 四房傾向招標

【大公報訊】新鴻基地產(00016)旗下西沙灣SIERRA SEA第2C(2)期，昨日向傳媒開放示範單位，最快下周開價。

新地代理執行董事陳漢麟表示，今次優先向傳媒開放的四房無改動示範單位，參照第1座20樓F室為藍本，實用面積760方呎，層與層高約3.325米，客飯廳呈長方形設計。最特別之處是廚房配置可靈活分隔空間的玻璃趟門設計，既可做到廳廚分離，又可達到梗廚的效果，是四房單位獨有的設計。

陳漢麟補充，該類戶型伙數只得「一柱」（同一座大座，不同樓層的同一個單位編號），傾向採用招標發售。

至於兩房示範單位則參照第1座20樓G室搭

建，實用面積427方呎，層與層高約3.325米。客飯廳設計方正，不設走廊位，配置開放式廚房。主人房預留衣櫃位。



▲陳漢麟表示，SIERRA SEA第2C(2)期四房戶廚房採用獨特趟門設計。 受訪者供圖

SIERRA SEA 二手全獲利 兩房勁賺49%

【大公報訊】樓市反彈，近年低價開賣的西沙灣新盤SIERRA SEA變成「短炒天堂」。美聯物業高級分區營業經理丘仲文表示，該盤去年底入伙迄今短短約10個月已錄約225宗二手買賣，並全數為賬面獲利個案。

SIERRA SEA不乏賺幅超四成個案，例如第1A(2)期3座中層J室兩房單位，實用面積461方呎，今年6月以750萬元易手，實用呎價16269元，原業主2025年5月503.62萬元一手買入，短炒13個月賬賺246.38萬元或48.9%。

其他屋苑方面，美聯物業高級分區營業經理

蘇順華表示，青衣區單日連錄3宗買賣，包括美景花園11座高層A室，實用面積424方呎，以422萬元沽出，實用呎價9953元，原業主於2025年5月僅以382萬元買入物業，賬面仍賺40萬元，16個月炒升10.5%。

滙景14個月漲價149萬

美林物業分行經理陳松林表示，藍田滙景花園8座低層C室兩房戶，實用面積537方呎，售651萬元，實用呎價12123元；原業主去年7月以502萬元入市，持貨約14個月賬賺149萬元。

一手搶客 十大屋苑上月買賣僅96宗

【大公報訊】樓價攀升，小業主紛紛收窄議價空間，促使部分購買力轉投新盤市場，十大傳統屋苑9月份交投量不足百宗，只有96宗，按月挫逾三成，創近8年單月新低。總結第三季，十大屋苑成交量僅342宗，為近3年來最靜的季度。

康怡零成交 八年首見

中原地產十大屋苑9月份錄96宗二手買賣，按月跌32.9%，翻查數據，成交量創2018年10月錄75宗後的近8年新低，多達8個屋苑交投報跌，鯽魚涌康怡花園9月更罕有錄得「零成交」。中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，康怡花園9月份暫未錄買賣，為2018年12月後首次出現。他續說，交投受阻主因是港島東新盤市場強勢吸金，包括柴灣海德園及北角皇璇熱銷，分散不少二手購買力，再者，康怡花園放盤量減少，小業主叫價企硬，導致二手交投陷入僵局。

樓價方面，有6個屋苑平均呎價按月回落，跌幅由0.5%至12.3%，跌幅較明顯的屋苑，主要受成交單位質素所影響，例如老牌屋苑荔枝角美孚新邨呎價按月挫逾一成至10455元。中原地產分區營業經理馮健平分析，美孚新邨9月共錄得11宗買賣，其中數宗為頂層單位，該樓層沒有升降機直達，住戶需要走一層樓梯，呎價一般具折讓，上月其中一伙呎價更低見8765元，導致屋苑平均呎價被拉低。

被喻為「樓市風向標」的鯽魚涌太古城，9月只錄13宗二手買賣，按月插水38.1%，平均實用呎價17544元，較8月回落4.7%，為連續3個月於1.7萬元水平徘徊。中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，受美國加息因素間接影響，準買家

入市態度趨於審慎觀望，加上多個新盤出擊，分散了大批二手購買力，導致屋苑交投節奏放緩。

油塘新盤部署短期內開售，凍結大批購買力，代理表示，觀塘麗港城9月成交量僅7宗，按月急挫逾四成，其中30座低層E室套三房戶，實用面積687方呎，以838萬元沽出，實用呎價12198元，原業主2018年以903萬元入市，賬面虧蝕65萬元，單位逾8年貶值7.2%。

上車盤交投量逆市造好，中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊9月錄得19宗買賣，按月增加2宗，平均實用呎價8470元，按月微跌0.5%。

總結今年第三季，十大屋苑合共錄得342宗二手買賣，較今年第二季610宗急削44%，為2023年第三季錄得308宗以來最靜的單一季度。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新盤鎮起大批購買力，令二手交投明顯受壓，加上美國開始加息，香港銀行即使未有跟隨，亦對買家構成一定心理影響，二手觀望情緒轉濃，準買家需時消化相關消息。



▲康怡花園9月罕現「零成交」。 資料圖片

甲級酒店平均房租1883元創新高

【大公報訊】本港盛事經濟推動下，旅遊業穩步復甦，萊坊發表的最新《2026年酒店報告》，預計今年本港酒店總消費額為375億元，已達2018年高峰時的約90%；而上半年最高等級酒店房租收入為1883元，已超越高峰時約1%。

該報告指出，在旅客消費增加、休閒旅遊需求保持穩定，以及本港酒店新供應有限下，預計今年本港酒店總消費額將按年增加約5%至10%，到約363億至375億元，約為2018年高峰時的90%。

另不同級別的酒店表現差異進一步擴大。甲級高價酒店超越其他等級，該類酒店今年上半年房租收入約1883元，已超疫情前水平。乙級高價酒店及中檔酒店入住率雖有改善，但未能抵銷房價下跌的影響，前者上半年的房租收入約887元，較2018年高峰時跌約13%，後者房租收入只536元，較高峰時下跌逾23%。

萊坊大中華區資本市場主管胡孝直表示，儘管商務旅遊需求未全面恢復，酒店收入已逐步改善。同時，非本地學生人數增加，亦為酒店業主帶來新機遇，考慮將部分酒店改裝為共居空間或學生宿舍。

熱烈慶祝
中華人民共和國成立77周年

銅鑼灣維多利亞國際幼稚園
校監：丁毓珠 校長：李美珠

致意

熱烈慶祝
中華人民共和國成立七十七周年

致意

香港の士商會有限公司