

成交量超去年全年 金額逾6千億創97後新高 樓市疫境暴升 專家揭五大成因

專家解構樓市價量 急升五大成因

- 1 新冠疫情受控，購買力釋放
- 2 經濟復甦，GDP及失業率改善
- 3 市場資金充裕、低息環境持續
- 4 市場預期通關後北水流入，買家偷步入市
- 5 平均輪候公屋時間長達5.8年，剛性需求龐大

本港新冠疫情逐漸受控，經濟回穩，失業率回落，近月來本港樓市交投價量均再度轉旺，更出現「恐慌性入市」，部分新盤次次開售均賣個滿堂紅，大幅推高成交量及成交金額。土地註冊處資料顯示，今年以來（截至10月12日）一手私樓及二手住宅註冊量合共錄64,114宗，比起去年全年62,292宗高出約2.9%；金額更達至約6,167億元，較去年全年更高出約12.1%，創出1997年後廿四年新高。專家亦向香港文匯報解構五大原因，剖析樓市疫下成交價量急升之謎。

● 香港文匯報記者 黎梓田

美聯物業住宅部行政總裁布少明向香港文匯報記者表示，今年一二手價量超越去年的原因主要有幾方面：首先是本港疫情受控，致使本來受到「林鄭Plan」帶動的購買力，在今年一併被釋放出來；其次是在今年3至4月開始，GDP及失業率都開始改善，反映香港經濟步入復甦，亦是買家入市的驅動力。

憧憬通關 買家偷步入市

與此同時，市場資金充裕，加上利息低，市民比以前較易借到錢，供樓負擔亦較低；此外，市場預期政府「開關」在即，北水屆時將湧入香港樓市，因此不少人均趁未通關先行入市。他預期，在發展商積極推盤帶動下，今年第四季一手成交會錄得5,000宗的高位，而二手則會逐漸上升，料可錄得1.2萬至1.3萬宗成交。

短期供應少 樓價料續升

另外，祥益地產總裁汪敦敬向香港文匯報記者表示，樂見新一份施政報告提出「北部都會區」願景，但只是看到政府行出「第一步」，但「第二步」仍然未見，特別是在短期供應上未有太多著墨，在短期內連一塊「藥水膠布」都沒有，目前仍有很多市民住屋遇到困難，而平均輪候公屋時間更長達5.8年，這些都是實際需求。因此，在做好供求管理前，樓價仍有上升空間。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年住宅市場交投暢旺，帶動住宅成交宗數已超越去年全年，在樓價回升之下，住宅金

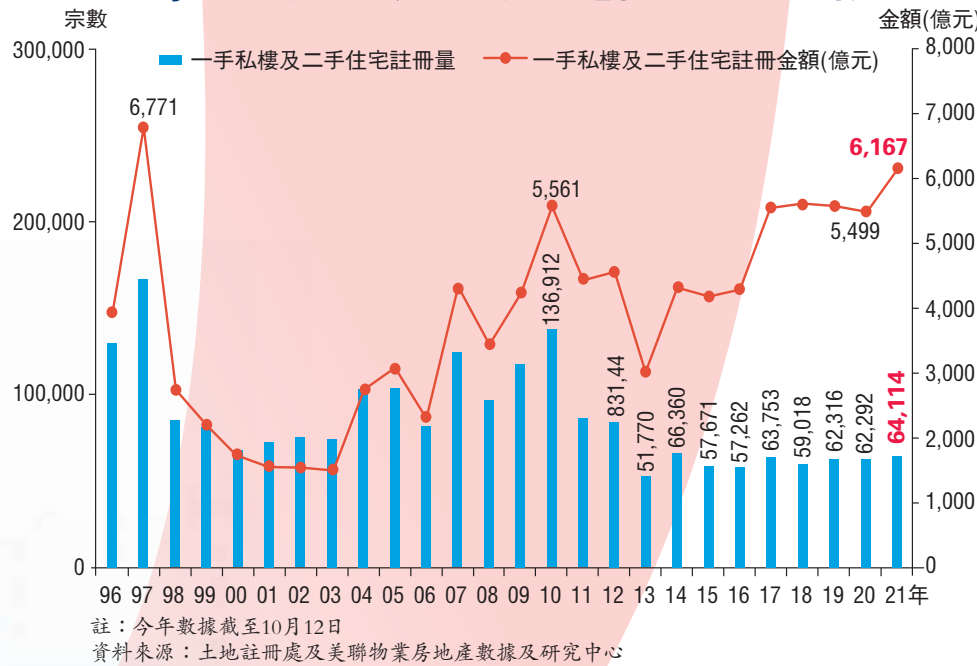
額升幅表現更突出。若以二手住宅計算，年內二手註冊量及金額均率先超越去年全年水平，二手註冊量錄50,484宗，較去年全年高出約7.6%，自2012年後首次突破5萬宗水平，創9年新高；金額方面，二手註冊金額亦達約4,320億元，更較去年全年高出約14.5%，亦是創自1997年後的廿四年新高。

新盤排隊登場 成交勢續飆

一手私樓方面，綜合土地註冊處資料顯示，在不包括一手公營房屋之下，本年迄今（截至10月12日）一手私樓註冊量錄13,630宗，雖然較去年全年仍低約11.4%，但一手私樓註冊金額已錄約1,847億元，較去年全年高出約7.1%；隨着多個大型項目部署登場，相信今年一手私樓註冊量最終亦會超越去年全年。

另一邊廂，香港置業研究部董事王品弟表示，據土地註冊處資料顯示，十大傳統屋苑9月錄284宗二手住宅註冊，較8月的334宗減少約15%。十大傳統屋苑二手住宅註冊量雖按月錄跌，但若以今年首9個月計，合共錄3,442宗註冊，較去年同期的2,587宗增加約33%，創近9年同期新高；其中新都城錄362宗註冊，較去年同期的209宗增加約73.2%，按年同期表現最好；太古城錄398宗註冊，較去年同期的275宗增加約44.7%；黃埔花園錄337宗註冊，較去年同期的244宗增加約38.1%，表現亦不俗。

每年一手私樓及二手住宅註冊量及金額



十大屋苑首9月註冊量

屋苑	今年 首9月(宗)	去年 同期(宗)	註冊量 變幅(%)
嘉湖山莊	545	422	+29.1
沙田第一城	423	340	+24.4
太古城	398	275	+44.7
美孚新邨	368	305	+20.7
新都城	362	209	+73.2
海怡半島	342	263	+30
黃埔花園	337	244	+38.1
麗港城	265	211	+25.6
康怡花園	228	175	+30.3
荃灣中心	174	143	+21.7
總數	3,442	2,587	+33

資料提供：土地註冊處及香港置業資料研究部

星凱·堤岸首日沽282伙 大手客掃4伙



● 楊聰永(右)稱，視乎星凱·堤岸今日銷情決定會否加推。
記者馬翠媚 攝

星凱·堤岸買家直擊

心儀項目交通方便

買家林先生：獲屋企人資助首期上車，是次購入一房單位，作自住用途，將承造九成按揭，心儀項目交通方便。



剛性需求支持樓市

買家黎先生：斥資逾千萬買入2房及3房單位，看好樓市前景，主因住宅供應不多，相信有剛性需求支持。



圖/文：記者 馬翠媚

香港文匯報訊（記者 馬翠媚、梁悅琴）施政報告公布後樓市繼續向好，累收逾2.5萬票、中洲置業旗下火炭星凱·堤岸昨日起一連兩日展開首輪銷售首三張價單共536伙，昨日先讓內部認購及大手客揀樓，共有374伙可供選購，市場消息指項目開售1小時已售出約100個單位，當中有大手客連掃4伙，消息指，首日售出282伙。該盤今日為散客B組揀樓，發展商指將視乎今日銷情而決定加推與否，若加推料有5%至10%加價空間。

星凱·堤岸首輪銷售536伙，包括一至三房戶，扣除最高15%折扣優惠後，折實價617.4萬至2,352.8萬元。昨日為S組、A1組及A2組首輪揀樓，早上先進行S組內部認購及A1組大手組別揀樓，下午則為A2組時段。供員工內部認購的S組於早上8時半報到揀樓，A1組於昨日早上9時半分批報到，A1組買家須認購最少2伙單位，其中1伙必須為三房單位。A2組於下午至晚上進行。發展商於九龍灣金利豐國際中心設置售樓處，昨早於現場所見，A1組別時段十分熱鬧，排隊上樓登記人龍一直延至大廈外，需一段時間才消化。市場消息指，屬於內部認購的S組售出18伙，之後進入大手客A1時段，其中有一組大手客連掃4間。

若加推料加價5%至10%

中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，星凱·堤岸為集團在香港首個項目，對於早前入飛成績感滿意，而項目開售1小時已沽約100伙，他認為沙田區多年未見有新供應，相信市場已累積一定購買力，料項目銷情理想，有信心首批推售的單位可沽清。他又指，將視乎今日B組時段的銷情才決定是否加推，若加推料有5%至10%加價空間。他亦預計，項目今年內將推出全盤80%單位，餘下20%單位將視乎情況，再決定是否留作長線收租用途。

樓市明朗化 氣氛正面

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表

示，政府早前已公布施政報告，後市進一步明朗化，早前觀望氣氛逐步消散，市場氣氛正面，項目周六先進行A組銷售，該行出席率約70%，當中以換樓客為主，另外約50%為投資者。他認為，低息環境持續下，上車需求高企，料今日B組銷情亦相當理想，預計項目兩日內全數500多伙大有機會沽清。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行客戶出席率近80%，有大手客斥資近2,500萬元購入2伙單位，包括三房戶及兩房戶。他認為項目毗鄰火炭港鐵站，基座設商場，加上區內多年未有大型新屋苑供應，故吸引用家及投資者興趣。

星凱·堤岸由4幢住宅大樓組成，提供1,335伙，標準戶實用面積由228至947平方呎，涵蓋開放式至四房戶型，另有13伙特色戶，項目預計關鍵日期為2023年3月。

CENTRAL PEAK II 洋房呎售9.5萬

另一邊廂，新地旗下司徒拔道18號CENTRAL PEAK II 首推Bliss Link 洋房2招標發售，並於昨日截標。據一手成交記錄顯示，該盤Bliss Link 洋房2以3.525億元售出，該洋房實用面積3,695方呎，另有1,126方呎的花園，呎價95,399元，再次打破屋苑所創的東半山呎價新高紀錄。

一手盤單日售出逾302伙

連同其他樓盤，昨日全港一手盤售出逾302伙，其中南豐夥伴鐵合作日出康城LP10亦售出8伙。陳永傑預期本周末連同其他一手新盤貨尾，一手成交宗數可達約600宗，創2019年6月後約28個月新高。

布少明表示，本月大型新盤相繼應市，預期一手成交量錄逾2,000宗水平。二手方面，市場憧憬新界北發展，區內業主叫價態度趨強，議價空間略收窄，有買家睇好前景加快入市，不乏高價成交個案，成交量及樓價可望跑贏大市。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）進駐香港6年的Q房網，香港於本月初發出公告指集團為專注內地業務發展，香港市場將改以特許經營店模式運作，最新消息指出，世紀21香港有意入主Q房網，香港，市傳雙方有望於短期簽約，未來的佣金分成仍達40%。

冀原班人運作 具協同效應

世紀21行政總裁吳啟民回應查詢時表示，合約已準備就緒，只待正式簽約，若雙方正式落實合作，未來會以世紀21品牌營運，希望會以Q房網、香港原班人運作以產生協同效應，又認為Q房網、香港員工在網絡商商的經驗，有利減少分店開支。他指，目前已有約200名Q房網，香港前員工入職世紀21香港，最終有可能聘用Q房網，香港全部500名員工，視乎個別分店租約、招牌撤換等，決定是否繼續經營那些分店，又透露相關開支並非小數目。吳啟民表示，成功合作後，世紀21香港的團隊人數將增至2,000人。

一向以高佣吸人才的Q房網，香港，去年1月底更以高達55%至88%的拆開比率搶人才。不過Q房網，香港於本月初公布，香港市場將由前線員工自己組建公司繼續營運部分分店，如未有前線員工自組公司經營的門店即會於10月15日前停止營運，而設於銅鑼灣的香港總部及後勤支援服務會於10月29日後停止運作。當時Q房網，香港指全線員工共有500人，後勤員工約30人，連同總部共有9間分店，會按照香港勞工法例遣散受影響之員工，隨後將會成立特別部門及委託會計師事務所，為前線員工及客戶處理一切未收回之佣金，並會按相關協議發放佣金予相關前線員工及相關一手回贈予相關客戶。

傳世紀21香港入主Q房網·香港