

MIAMI QUAY I 首輪沽出近三成

分析：加息預期籠罩 買家增觀望情緒

由會德豐地產、恒地（0012）、新世界（0017）及帝國集團合作發展的啟德跑道區 MIAMI QUAY I，昨日（12日）首輪發售 138 伙，當中 137 伙以價單形式推出，另有特色單位招標出售。作為中秋節長假出爐的全新盤，項目昨有 42 個單位獲揀選，涉資逾 3.9 億元，最終沽出 39 伙或 28.5%，當中有大手客連掃 2 伙。對於一手新盤銷情放緩，有分析指，加息預期籠罩下，買家增觀望情緒或暫緩入市。

◆香港文匯報記者 曾業俊

會德豐地產常務董事黃光耀表示，項目收到 2,048 個認購登記，超額認購近 14 倍，昨日出席揀樓人數踴躍，銷情理想。揀樓客包括大量年輕人，部分為區內專業人士，包括教育、金融及醫療界人員，相信買家看好整個啟德區未來發展，希望進駐 Park Peninsula。對於樓市走勢，黃光耀認為，市場已消化加息因素，相信後市不會出現大幅波動，料樓市平穩發展。

有買家 2659 萬連購 2 伙

首輪銷售中，有大手買家合共斥資約 2,659.4 萬元購入 1 座 23 樓 A 室及 3 座 19 樓 H 室 2 個單位。其中 1 座 23 樓 A 室實用面積 716 平方呎，3 房連套房加工作間連廁，成交價 1,908.7 萬元，呎價 26,658 元，售價及呎價均創項目標準分層單位新高。而 3 座 19 樓 H 單位實用面積 315 平方呎，為 1 房及開放式廚房間隔，以 750.7 萬元成交，呎價 23,832 元。此外，坐擁海景的第 3 座 B 單位 2 房連儲物房加開放式廚房戶型、以及同座 J 單位的 1 房海景戶最受歡迎，幾近沽清。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑



◆ MIAMI QUAY I 昨（12日）推售 138 伙，出席揀樓人數踴躍。
香港文匯報記者曾業俊 攝

表示，是次 MIAMI QUAY I 開價貼市，提供較市價約兩成折讓，加上啟德區配套及規劃備受中產人士追捧，該行昨日出席率達七成，相當理想，當中九成為用家。

代理料呎租可達 45 元

美聯住宅部行政總裁（港澳）布少明指，儘管市場受加息及疫情等因素影響，MIAMI QUAY I 入票反應不俗，昨日大批客到場揀樓，投資客佔比約四成。他指出，本月部署推售的新盤以中高價物業為主，而 MIAMI QUAY I 單位樓價折實約逾 500 萬元至逾 1,800 多萬元不等，由於該區未來發展潛力優厚，故不乏各區客人垂青，在該行客源中約六成成為九龍區，港島及新界區客源亦佔約四成。另外，年輕客佔該行客源比例約六成。預料項目落成後呎租可達 45 元水平，租金回報不俗。

MIAMI QUAY I 首輪銷售折實平均呎價 23,250 元、入場費 524.2 萬元，聲稱售價比周邊低兩成，之前入票量更超額十多倍，惟最終僅沽出不足三成。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚解釋，受因加息陰霾，相信大部分入票客只打算選購部分優質單位，當心水單位被揀選後，買家寧願

暫緩入市觀望。市場預料美國於本月再加息 75 點子，相信本港銀行於下月調整最優惠利率（P），買家憂慮屆時將更難通過按揭壓力測試，而樓價亦會相應調整，故一手全新盤在樓市前景不明朗下交投放緩。

長假一手累沽約 50 伙

受全新盤推動，中秋三日長假期間，一手市場共錄約 50 伙成交。貨尾新盤包括屯門飛揚、長沙灣 THE CAMPTON、旺角利奧坊、熾岸及利奧坊、壹隅、日出康城凱柏峰 II、牛頭角皓日，以及啟德維港 1 號，都於假期內錄得成交。新地旗下屯門 NOVO LAND 第 1A 期昨售出第 1 座 7 樓 D 室，實用面積 235 平方呎，開放式間隔，成交價 361.41 萬元。

中原陳永傑指，9 月至今一手成交錄約 110 餘宗，由於本港確診人數高位徘徊，令外出市民減少，對一手銷情帶來影響，期望政府盡快放寬入境檢疫限制，與國際接軌，令經濟活動重回正軌。至於加息影響，相信市民早已做好心理準備，對物業市場衝擊不大。由於本月一手推盤量不多，他下調全月一手成交量預測至 1,500 宗。



◆多位發展商代表到場支持。



◆項目早前收到 2,048 個認購登記，超額認購近 14 倍。
香港文匯報記者曾業俊 攝

買家黃太：項目價錢相對吸引

香港文匯報訊（記者 曾業俊）從事銀行業的黃太認為，MIAMI QUAY I 位於啟德跑道區，環境較停機坪一帶更寧靜，由於區內設有港鐵站，加上項目自設穿梭巴士，兼且鄰近商場，起居生活便捷，因此考慮了一段時間後，終決定入市。她昨日購入項目一個 3 房單位供全家人自住，涉資約一千多萬元，並認為項目售價合理，具升值潛力，希望成為下個九龍站。

面對加息，黃太表示自己與丈夫一同供款，相信即使加息仍有能力應付。購入單位前曾到荃灣等其他地區睇樓，但認為二手盤價錢昂貴，呎價與新盤相若，反而今次項目價錢相對吸引。雖然



◆黃太 香港文匯報記者曾業俊 攝

最近二手市場頻現蝕讓成交，但黃太表示對香港有信心，認為樓市始終會復甦。

新盤搶客 加息陰霾 二手減價盤增



◆屯門壩門。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 莊敏敏）新盤搶去市場焦點，加上有加息陰霾，二手減價盤增加，在過去的中秋長假期市場不乏低價成交。當中屯門壩門 3 座低層 C 室一個 3 房單位，實用面積 596 平方呎，因

原業主移民大減 120 萬至 918 萬元獲買家承接，折合實用呎價 15,403 元，低市價約一成。代理指，買家為區內租客，見價錢吸引，於中秋節當日拍板承接，原業主則於 2012 年 10 月以 586.38 萬元一手買入單位，持貨 10 年轉售，賬面獲利 331.62 萬元。

黃大仙居屋鳳禮苑 A 座中層 2 室，實用面積約 559 平方呎，三房間隔，放盤 3 天即獲承接。新買家為區外家庭客，睇樓兩天後，獲減價 23 萬元，於未補價第二市場賣 465 萬元，呎價約 8,318 元，重返 2017 至 2018 年價位。

元朗鉅發大廈最近也錄得一宗減價成交，1 座低層 E 室，實用面積 593 平方呎，三房套房間隔，今年 5 月開價 690 萬元，買賣雙方議價後以 640 萬元成交，共減 50 萬元或 7.3%，折合實用呎價 10,793 元。

至於港島區，小西灣藍灣半島 9 月破閘局，8 座高層 F 室 2 房單位，實用面積 465 平方呎，2 房間隔，擁山景及少海景，裝

修簇新，單位原叫價 800 萬元，現減價 20 萬元，以 780 萬元易手，較銀行估價 859 萬低 79 萬元或 9%，實用呎價 16,774 元。

「美聯信心指數」連跌九周

反映市民置業信心的「美聯信心指數」最新報 38.7 點，按周跌 2%，連跌 9 星期。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，市場聚焦新盤，以及本港息率有上調壓力的陰霾下，急於沽售的業主減價。減價盤增加，導致信心指數持續下跌，預期樓價將進一步下調。

據美聯物業網站的減價盤比率反映，新界區減價盤比率為 3 區最高，若以細區劃分，以荃灣、土瓜灣、元朗最多。若以單位面積劃分，減價盤比率首 3 位排名已連續 12 星期維持不變，分別是實用面積約 431 至約 752 平方呎的 B 類單位、和實用面積約 430 平方呎或以下的 A 類單位，而緊隨其後的是實用面積平均約 753 至約 1,075 平方呎的 C 類單位。

議價空間擴大 十大屋苑交投回升

香港文匯報訊（記者 周曉菁）隨著樓價下調、漸從高位回落，二手議價空間擴大，拉動中秋三日小長假二手交投氛圍。綜合四大代理數據，十大藍籌屋苑成交周末錄得 16 至 17 宗成交，較上周末中秋三天假期計算，十大屋交投則錄得 18 至 20 宗。

美聯住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，樓價下調，不少有意放盤業主亦紛紛接受現實，普遍「有價講」，帶動中秋檔期不少減價盤被吸納，二手交投氣氛回勇。該行統計，中秋周末十大屋苑錄得約 17 宗買賣成交，按周急升約七成，創 3 周新高；至於按 3 天長假計算，則錄得約 20 宗買賣成交。

二手樓價呈尋底狀況

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑分析，二手業主開始讓步擴大議幅，吸引觀望多時的買家，只要遇上合理價放盤即加快入市，可見樓價正尋底。市場利淡消息早已出現並正在消化，只要

防疫措施進一步放寬，恢復正常通關有望，經濟將即時復甦，樓價便尋底成功。中原成交分布平均，十大屋苑周末錄得 16 宗創 3 周新高，中秋節三天假期則錄 19 宗成交。

港置西九龍昇悅居分行區域營業董事文啟光透露，自 9 月份以來，西九四小龍減價盤數量明顯有所上升，業主議價空間亦進一步擴闊 3% 至 4%，令部分用家由新盤市場回流二手尋覓筍盤，故帶動成交量不跌反升。

港置十大二手指標藍籌屋苑於周末兩日錄 17 宗成交，按周升 142%，更創近 4 個月新高。

但多個新盤以低於市價開盤，仍搶佔部分市場焦點及購買力，利嘉閣地產總裁廖偉強預計，隨著本港疫情平穩，加上買家希望把握機會，在市場上尋找筍盤，樓市氣氛料可維持活躍。綜合利嘉閣數據，過去周末日十大屋苑錄 16 宗個案，按周增加 78%。中秋節 3 天假期合共錄得 18 宗買賣，當中九龍區有 9 宗，新界區 5 宗，港島區則有 2 宗。

上月工商舖成交額逾 574 億 創新高

香港文匯報訊 雖然疫情未過，不過近日工商舖成交有回升跡象。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2022 年 8 月整體工商舖買賣合約登記錄 364 宗及 574.98 億元，較 7 月的 359 宗及 67.95 億元，分別按月微升 1.4% 及飆升 7.5 倍。宗數單月止跌，仍然處於 300 宗低水平。

受惠大手成交推高金額

但值得留意的是，金額創自 1995 年 7 月有紀錄以來歷史新高，主要是中環交易廣場三宗商廈及商舖巨額登記推高所致，總值 527.39 億元，估計為內部轉讓登記。

而且在疫市下，核心商業區仍不乏大手買賣，上月市場較為矚目的成交為湯臣集團以約 1.93 億元購入金鐘海富中心二座 13 樓全層，呎價約 1.8 萬元，破該廈近 8 年來的呎價新低紀錄。另外，上海商業總會以 1.2 億購入中環南華大廈 7 樓全層，成交價約 1.1 億元，呎價約 2.9 萬元，創該廈歷來呎價新高。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥分析，雖然疫情陰霾仍在，但商廈價格早已大幅回調，帶動核心區商廈於疫市下仍錄大手買賣，相信現時最壞時刻已過。加上近日多位社會上具地位的政商界人士

均發聲促請復常通關，以及港府亦正與內地商討「逆隔離」安排，無疑令市場憧憬進一步放寬入境檢疫隔離要求，甚至全面恢復通關帶來曙光，相信若有關措施落實，跨國企業對寫字樓的租賃需求會更加明確，有利商廈市場。

寫字樓方面，中原數據顯示，8 月錄 88 宗及 530.20 億元，較 7 月的 76 宗及 11.11 億元分別升 15.8% 及 46.7 倍。金額創自 1995 年 7 月有紀錄以來歷史新高，主要因為中環交易廣場錄得兩宗巨額內部轉讓登記，總值 518.01 億元。若扣除後，金額按月上升 9.8%。

工業方面，8 月錄 195 宗及 20.38 億元，較 7 月的 189 宗及 28.53 億元分別上升 3.2% 及下跌 28.6%。宗數繼續維持在二百宗以下低水平，金額破四個月新低。全月金額較高的個案為葵涌葵基工業大廈一宗登記，價值 3.16 億元。

商舖宗數見五個月新低

商舖方面，8 月錄 81 宗及 24.40 億元，較 7 月的 94 宗及 28.31 億元下跌 13.8%。宗數由高位持續回落至五個月新低；若扣除中環交易廣場一宗價值 9.38 億元的內部轉讓登記後，金額按月下跌 38.4%。



◆疫市下，核心商業區仍不乏大手買賣。圖為灣仔區商廈。 資料圖片