

憧憬減辣逾萬伙新盤本季搶灘

「北都區」啟德重貨供應 發展商料續低開吸客



◆啟德海灣及YOHO WEST預告部署10月出擊。

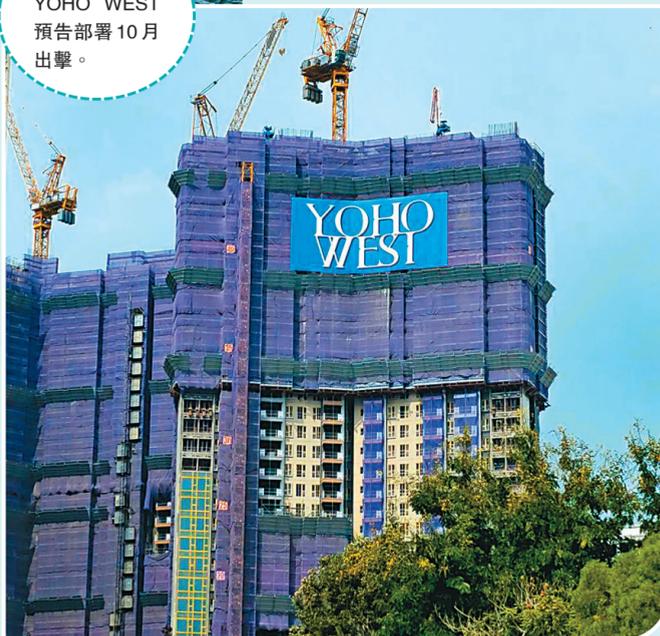
今年首三季本港樓市在復常通關、加息等利好淡消息交戰下，一手成交量約8,300伙，按年相若。展望第四季市況，業內人士估計將有逾萬伙新盤部署推售，「北部都會區」及啟德區成為兩大焦點。上周財政司司長陳茂波轉口風，表示現時樓市與引入「辣招」時不同，似有意減辣，市場觀望特首於10月底公布新一份《施政報告》會否有提振經濟或樓市減辣措施，若有新措施，加上「高才通」等人才政策推動住屋需求，料將成樓市支撐點，新盤勢將爭相出擊，其中天水圍輕鐵天榮站YOHO WEST及啟德啟德海灣均預告部署10月出擊。由於息口未明朗，業內人士相信新盤供應多的地區，持貨重的發展商依然會採取低開、貨如輪轉銷售策略。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

計劃第四季推售新盤

區域	樓盤	單位數目
港島	黃竹坑站港島南岸第3期	約1,200伙
	中環	121伙
	ONE CENTRAL PLACE	121伙
	香港仔舊大街72至80號	約120伙
	赤柱ONE STANLEY	逾80伙
	灣仔春園街項目	約80伙
九龍	山頂種植道1號	20伙
	啟德啟德海灣	2,138伙
	啟德天璽·天第1期	906伙
	啟德維港·雙鑽	702伙
	長沙灣西洋菜街北項目	490伙
	啟德天璽·海第1期	256伙
新界	長沙灣東京街項目	180伙
	天水圍YOHO WEST	1,393伙
	將軍澳日出康城第12期	1,335伙
	元朗站YOHO Hub C期	939伙
	元朗錦上路站柏瓏III	680伙

整理：香港文匯報記者 梁悅琴



◆啟德海灣及YOHO WEST預告部署10月出擊。

息魔困擾 9月新盤銷量不足300伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）高息環境持續影響樓市氣氛，新盤銷情放緩，綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示，9月一手成交量只有約246宗，連同不受一手住宅條例規管的文匯，9月份新盤銷售量僅錄約269宗，較8月全月的1,193宗大幅減少約77.4%，為今年單月最低紀錄。

昨日全港一手盤售出約5伙。中洲置業營銷策劃總監楊曉永指出，緊貼港鐵火車站的星凱·堤岸昨日以1,470.1萬元售出第2座11樓F室，實用面積774平方呎，三房套連工作間設計，呎價18,994元。他續指，項目約兩周多連沽11伙，合共套現逾1.4億元。

據資料顯示，信置系於今年第3季新盤沽161伙，套現逾21億元。其中以日出康城凱柏峰III成交最多，共沽出111伙，套現逾8億元。西南九龍維港滙共沽36伙，涉及逾9億元。

佳明集團旗下土瓜灣現樓明高較早前推出「720天先住後付付款方式」受市場歡迎，佳明集團營業及市場總監馮清平表示，為慶祝中秋佳節及國慶，於周末一連3天長假期在現樓舉辦中秋及國慶慶祝活動，提供特色小食及咖啡特飲。現場參觀人流不絕，當中不乏同區家庭客及外區投資客特意前來，氣氛熾熱。

首三季一手成交8287伙 兩房最好賣

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若以本年(截至9月28日)以來計，一手成交量共錄8,287宗，較去年首9個月8,305宗相若。若以房型劃分，本年迄今新盤市場中以開放式單位表現最遜色，暫錄543宗，比起去年首9個月的717宗減少約24.3%。表現同樣遜於去年的還有三房單位，本年迄今錄得1,218宗成交，較去年首9個月的1,293宗減少約5.8%；至於交投最多的兩房單位，本年迄今錄得3,500宗成交，與去年首9個月的3,531宗相若，僅微減約0.9%。

反觀，今年豪宅市場跑贏大市，大型單位表現優異，四房或以上單位本年迄今錄得301宗成交，較去年首9個月的223宗顯著增加約35%；一房單位亦受市場歡迎，暫錄2,725宗，較去年首9個月的2,541宗亦增約7.2%。

新盤去貨慢 累積貨尾量超2萬伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近月來新盤去貨慢，累積貨尾量突破2萬伙。據美聯物業房地產數據及研究中心資料顯示，8月份累積貨尾量(包括樓花及現樓)錄約20,513個單位，較7月約19,842伙增加約3.4%。貨尾量連升5個月，比起去年12月底約18,292伙增加約12.1%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年初樓市雖然受惠全面通關的刺激，但隨後本港經濟復常步伐不似預期，加上息口上升，樓市氣氛趨淡靜，樓價回落，一手銷情放緩，即使有新盤項目以低市價出擊並取得理想銷情，但整體而言，今年新盤市場表現未如理想，本年迄今一手成交量約8,300宗，與去年同期樓市「冰封期」相若。隨着一手去貨慢，未售出單位積存，累積貨尾量持續攀升。

九龍區貨尾量佔半 3區最多

若以港、九及新界3區劃分，今年8月累積貨尾中，九龍區(包括將軍澳及西貢)數量最多，錄約11,065伙，佔同期全港貨尾量約54%，為3區最多；而今年首8個月該區貨尾增長約10.4%；新界區方面，8月累積貨尾錄6,908伙，較去年底增加約11.6%；港島區(包括愉景灣)8月份錄2,540個貨尾單位，雖然較去年底增加約22%，但數量依然是3區最少。主要是由於港島區未來供應不多，推盤步伐相對其他兩區慢，導致累積貨尾依然較少。

作為第四季新盤供應重點之一，「北部都會區」至少有3個新盤共合逾3,000伙推出。當中新地旗下天水圍輕鐵天榮站YOHO WEST剛獲批預售樓花同意書，計劃10月推售，提供1,393伙；同系元朗站YOHO Hub C期亦有望季內推售，提供939伙；另外信置嘉華、中國海外合作港鐵錦上路站柏瓏III有機會季內推售，提供680伙。

啟德4新盤逾4千伙排隊登場

另一個重點供應區為啟德區，至少4個新盤共逾4,000伙排隊登場。打頭陣為嘉華夥拍會德豐地產及中國海外合作的啟德海灣，提供2,138伙，分兩期發展，第1期共有1,017伙，部署10月推售，涵蓋一房至三房，其中一房佔整期38%，面積280方呎起；兩房及兩房連儲物室佔55%，面積480方呎起；而三房及特色單位佔7%，面積580方呎起。此外，季內有機會推售的新盤還包括中國海外旗下維港·雙鑽(共702伙)、新地旗下位於前跑道區的天璽·海第1期(共有256伙)，主打大單位，面積約1,100方呎至

2,200方呎的四房標準戶型，佔整體逾70%，另設23伙特色單位，最大面積逾4,600方呎，及同系啟德天璽·天第1期(906伙)，涵蓋開放式至四房戶。

南岸3期康城12期或季內推

至於長實與港鐵合作發展的港島南岸第3期有機會本季推售，提供1,200伙，兩房單位起步。同屬港鐵發展項目，會德豐地產旗下將軍澳日出康城第12期亦有機會季內推售，提供1,335伙。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，第四季市場最關心《施政報告》會否有提振經濟或樓市減辣措施，如果有新措施，新盤會爭相出擊，成交量會達5,000宗，其中焦點新盤包括啟德海灣及天水圍YOHO WEST，由於大型新盤要引起市場關注，如果有減辣措施，料開價低開5%至10%已有承接力，否則要採取低開一至兩成的銷售策略。樓價走勢方面，他估計，如果有減辣措施，第四季樓價會回穩，全年零升幅；否則第四季樓價會再跌3%，全年樓價跌3%。

若減辣 樓價有望止跌回升

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，如果10月新一份《施政報告》會有減辣措施，發展商一定空群而出推售新盤，料10月一手成交量有望回升至1,500宗，樓價亦可能會止跌回升2%，不過，由於有不少大型新盤部署推售，為求去貨，發展商會繼續低開吸客。

普華永道發表《2023年第三季香港地產市場分析》報告指，由於美國聯儲局有機會繼續加息，樓市有可能進一步調節，預計本港第四季樓價將下調5%。若10月底特首新一份《施政報告》有「減辣」，以及針對發展商新盤推售量及訂價方向的措施出台，有機會提振市場信心及促進樓市的流動性。報告亦指，現時部分發展商以接近成本價水平推售樓盤，反映他們對後市未感樂觀。加上準買家預期樓價調整仍會持續，發展商亦無法一如以往於高溢價下推售旗下項目。因此發展商近期以貼近市價水平推售新盤將導致二手市場持續受壓。

中原十大屋苑上月僅成交92宗 逼5年新低



◆市場觀望氣氛濃厚，二手樓交投明顯回落。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受惡劣天氣及高息環境影響，9月二手樓交投明顯回落。中原地產十大屋苑9月錄得92宗成交，創59個月即近5年新低，較上月110宗下跌16.4%，當月中半數屋苑成交量下跌，跌幅由28.6%至77%不等，最少成交是海怡半島及黃埔花園，僅3宗成交，最多成交為嘉湖山莊，錄23宗。呎價方面，除康怡花園按月微升0.4%，其餘9個屋苑呎價均下跌，跌幅0.9%至17%不等。

樓市前景未明 料遲買會更平

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，上半月接連受惡劣天氣影響，睇樓活動及成交大受影響，美國聯儲局9月未有加息，但息口維持高企，年內亦有加息可能，加上新盤接連低

開，買家預期樓價繼續下跌，遲買會更平，現階段不願入市。現時市場觀望氣氛相當濃厚，皆望政府「減辣」救市。

港島區方面，中原趙鴻運表示，樓市前景未明，買家入市態度審慎，減價盤方錄成交，太古城9月暫錄10宗成交，較上月錄14宗下跌28.6%，平均實用呎價報14,332元，下跌6.6%。中原盧鏡豪透露，海怡半島9月錄3宗成交，按月急挫77%，平均實用呎價向下調至13,470元，按月減少17%。

九龍區方面，中原袁顯岸表示，黃埔花園9月最終錄得3宗成交，按月大挫75%，更創下5年新低，交投慘淡，平均實用呎價亦輕微調整至13,392元水平。高息環境下，二手交投氣氛觀望，市場憧憬本月底《施政報告》為樓市「減

辣」。中原洪金興表示，麗港城9月份錄得9宗成交，與8月全月交投量齊齊，平均實用呎價則下跌至12,054元，按月跌幅達5%。

業主劈價求售 筍盤仍有承接

新界區方面，中原宗文表示，樓價跌勢未完，觀望氣氛濃厚，沙田第一城9月錄約12宗成交，較8月錄10宗增2宗，平均實用呎價約13,447元，按月跌約4.4%，近日不少業主開始面對現實，陸續擴大議價空間，買家亦主力入市減價貨，呎價持續下調。中原伍耀祖表示，嘉湖山莊9月錄得23宗成交，較上月多5宗，惟交投量仍屬低水平。息口高企加上經濟前景未明，打擊入市意慾，業主唯有劈價求售，嘉湖山莊呎價拾級而下，9月平均實用呎價跌至8,540元，創6年半新低，按月下跌4.5%，月內錄得多宗呎價7千至8千的低價成交，筍盤有承接，不過買家入市信心依然不大。