

減辣刺激入市 兩新盤單日共售86伙

香港文匯報訊（記者黎梓田）新一份施政報告推出減辣措施後，整體樓市氣氛好轉，本周末更有兩新盤搶客出賣，讓買家置業選擇增加。啟德海灣以及香港仔澄天兩新盤昨推售共297伙，盡吸減辣措施後的新增客源。市場消息指出，截至昨晚約10時，啟德海灣及澄天分別售出約55伙及31伙，佔開售量28.3%及36.5%。買家當中不乏歌手及家庭客入市，有啟德海灣買家表示減辣令自己選擇範圍增加，並斥逾1,900萬大手買入兩間2房單位。

兩盤皆見排隊人龍

由嘉華、會德豐及中國海外合作發展的啟德海灣第1期於昨首度開售218伙，當中有212伙以價單形式推售；餘下6伙則於同日以招標形式發售。市場消息指，項目開售前截收逾2,000票，以價單發售212伙計，超額認購約8.4倍。項目銷售於昨日中午12時15分在北角嘉華國際中心售樓處展開。於上午12時，已有多名準買家排隊等候，人龍約有過百人。

嘉華國際營銷及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，市場氣氛於減辣措施推出後有所改善，因

此對銷情有信心已揀選的單位中，逾半數買家為「新香港人」（部分已取得香港永久居民資格）或專才客，其中大部分揀選第2B座中高層E單位（16樓或以上2房連儲物室樓廚單位），實用面積553方呎，成交價由1,180.8萬至1,289.3萬元，平均呎價約2.2萬元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本周末一手新盤十分熱鬧，九龍區及港島區兩盤齊開售，亦是施政報告減辣後第二個周末，市場反應攸關重要。啟德海灣首批單位入場價約575萬元，為同類首批最平，更是首批受惠於智慧綠色集體運輸的新盤，料可吸引大批用家及看好啟德發展機遇的投資客入市。

新政見效 客源不乏專才客

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，政府於最新一份施政報告公布將於啟德建造智慧綠色集體運輸，連接啟德跑道區至港鐵啟德站，更於明年將就項目邀請供應商及營運商提交意向



◆啟德海灣銷售現場現排隊人龍。香港文匯報記者黎梓田攝



◆香港仔澄天銷售現場排隊情況。

周六新盤銷情

啟德海灣第一期	55
澄天	31
維港匯(II)	1
晉環	1
凱柏峰(III)	2
總共(伙)	90

資料來源：市場消息

書，相信將進一步提升區內交通運輸效率，吸引不少用家及投資者捧場，當中最大手買家預計斥資1,600萬元購入2個兩房單位作自住用途。項目入伙後，料呎租有約45至50元水平，可享近3厘租務回報率。

另一邊廂，英皇國際香港仔舊契項目澄天昨亦首度銷售，首批連加推共推售85伙，大批準買家於早上10時起陸續到場登記揀樓，現場出現排隊人龍，場面熱鬧。英皇國際副主席楊政龍表示，澄天前累積收票逾500張。截至昨日上午11時，不

足1小時已有超過30伙獲揀選。昨日現場揀樓的準買家九成為自住客，一成為投資客，亦不乏外來專才出席。以區域劃分，大部分來自港島區，亦有約一成準買家來自九龍及新界區。

英皇旗下藝人許靖韻昨日以約550萬購入澄天一房單位，自言「心情緊張，考慮吃幾晚」，好幸運可以揀到心儀單位，考慮用來自住。她認為現時香港樓價仍偏高，自己要更努力工作來供樓。今次入市為其第二次購買英皇國際旗下樓盤，2017年曾購入長沙灣「喜遇」作收租用途。

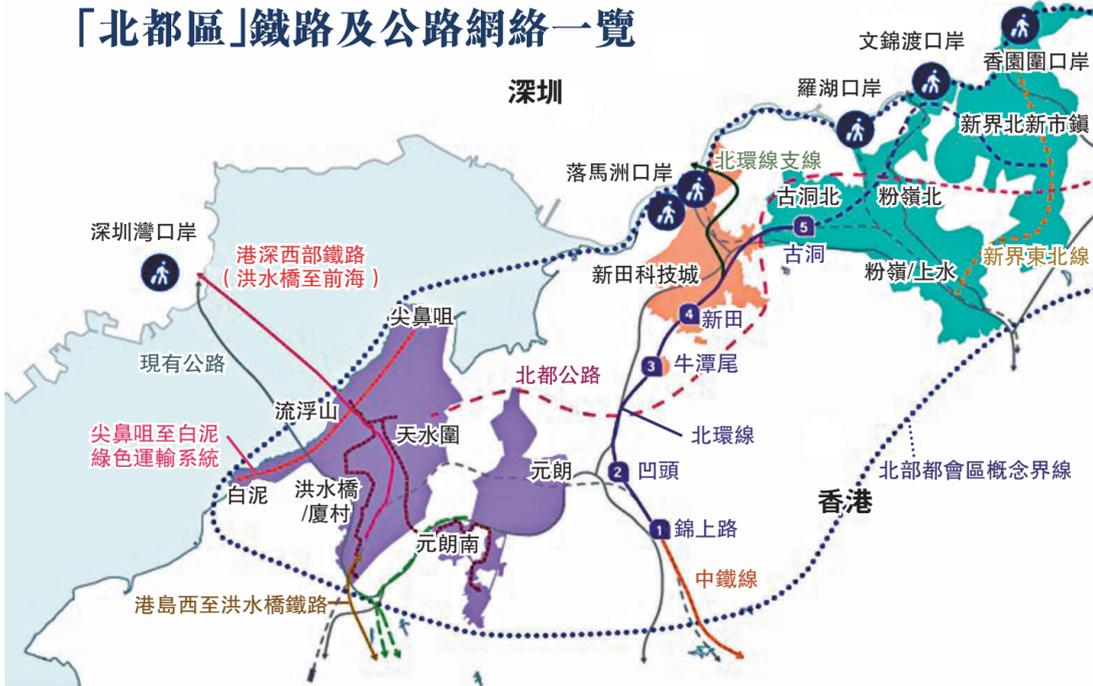
「北都區」鐵路線概念起動 新界屋苑受惠

地產界：用市郊價買高增值物業 天水圍屯門元朗南被看高一線

香港特區政府早前公布《北部都會區行動綱領》，包括一系列造地及發展項目的時間表，「北都區」發展變得「睇得到、摸得到」，為市民帶來了盼望及動力，亦為樓市帶來希望，其中「北都區」內的鐵路沿線指標屋苑呎價六年內保持約5%回報，比起香港其他屋苑表現領先。有業界人士認為，「北都區」在5至10年內會出現具體的發展，對於物業投資來說是理想的回報周期，而「北都區」的鐵路幹線將把「北都區」打造成另一個市區，當中天水圍、屯門及元朗南被看高一線，樓價亦很有可能跑贏部分市區，例如深水埗、旺角、奧運站等。

◆香港文匯報記者 黎梓田

「北都區」鐵路及公路網絡一覽



新界部分指標屋苑 6年前後呎價變化

屋苑	2017年 8月	2023年 10月	升跌
新元朗中心	11,626	11,499	-1.1%
上水名都	10,781	10,868	+0.8%
屯門龍門	13,338	16,416	+23.1%
粉嶺牽晴間	11,852	12,373	+4.4%
上水中心	13,090	12,891	-1.5%
嘉湖山莊	9,201	8,423	-8.5%
粉嶺中心	10,601	12,554	+18.4%
平均升幅			+5.1%

資料來源：代理網站

祥益地產總裁汪敦敬表示，雖然整個「北都區」的發展需要20年才能完成，但有不少重點項目將會在5至10年內落成啟用，而政府亦預計2027年或之前為所有主要發展項目啟動收地程序，2032年或之前完成平整新發展土地以及落成新增單位各四成。綱領有明確具體的進度及指標，因此行動綱領的最大意義就是能讓市民「睇得到、摸得到」。

區內樓價低水 增值潛力強

汪敦敬認為，既然「北都區」在5至10年內會出現具體的發展，剛好對於物業投資來說，亦是理想的回報周期，雖不能說樓價已到最低點，但事實上區內（屯門及天水圍）有不少二手私宅物業，其價格比起家庭入息中位數所能負擔的樓價更低，購入難度亦不大，而屯門及天水圍亦是「北都區」之內或者附近的新市鎮，受惠於「北都區」的發展勢必會迎來高增值，他形容現在是「用市郊的價錢買高增值城市的物業」。

汪敦敬稱，「北都區」表面上是整個香港的計劃，但實際上它屬於「跨出香港的計劃」，有人曾經提出，「北都區」的位置剛好可以發展為大灣區的交通樞紐，因此它不止是一個本地計劃，亦可以是一個大灣區的重點計劃，如發展能夠成功，相信其地位只會僅次於中環及九龍站，樓價亦很有可能跑贏部分市區，例如深水埗、旺角、奧運站等。

高息持續 料低地價短線維持

此外，汪敦敬也指出，政府在過去多年一直都想控制樓價，惟屢次加辣卻未見成效，更造成了更嚴重的貧富不均，而今次「北都區」計劃正好打破了樓市的供應格局，是扭轉局面的最佳工具，期望政府藉此契機幫助基層上車，例如提供無息置業資助貸款，幫有需要上車的市民提供一筆無息首期。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麟表示，《北部都會區行動綱領》發布，包括一系列造地及發展項目的時間表，對樓市平穩發展是好事，因為本來香港2025-30年的幾年間是供應空窗期，如「北都區」在未來5-10年間能達成部分指標，對樓市平穩發展會有幫助。

王兆麟相信，元朗新發展區的住宅最具潛力，因現時該地帶以棕地作業為主，缺少住宅發展，而洪水橋在未來仍會有為工業/棕地作業等的多層大廈，布局較為複雜。不過現時市場呆滯主要因為高息環境令買家卻步，受「北都區」刺激較小，低地價情況相信會在未來6-12個月持續。



◆汪敦敬

「北都區」須足夠產業支持人口流入

香港文匯報訊（記者黎梓田）泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，在對比了過去六年「北都區」七個主要屋苑呎價升幅，首先發現是這些樓價平均增幅仍然存在，約為5.09%，這與2022年觀察到的升幅有所下滑，但是與整體樓市比較，在2017年8月至2023年9月的觀察期間，整體市場跌幅為2.24%，以上主要屋苑跌幅仍跑贏大市。張翹楚預計，10月份官方樓價指數或會進一步下滑約0.6%，年初至今累積跌幅大約為2.84%，但相信「北都區」這七個屋苑應該仍然會超越市場走勢。

屯門粉嶺屋苑升幅明顯

張翹楚指，無論是屯門龍門，粉嶺中心等漲幅都較為明顯。至於還有哪些樓盤會升得更快，則要視乎那些更靠近內地邊境的地區。相反地，如果看元朗，它並不特別靠近平時常用的邊境關口，所以它並沒有太明顯的上升。

整體來看，張翹楚認為特區政府正在談論的有大約3,000公頃

土地，未來十年將有約1,400公頃土地出現，產生約50萬個單位。假如這50萬單位中有30%是私人住宅的話，即是說這將有15萬單位的私人住宅，遠超過現有的住宅總庫存量的十倍。這樣的規模肯定會對市場樓價有所影響，但是否在五年內就能看到效果，那還需要看收地的進度。然而，整體的供應量確實是龐大的，這可能會使樓價的整體上升趨勢放緩。



◆張翹楚

新田科技城對應深圳市中心 新界西北最受惠

香港文匯報訊（記者黎梓田）施政報告提出「北都區」發展四大區域，張翹楚認為，這四大區域並非全部的目標都是賺錢。比如藍綠康樂旅遊生態圈，這裏並不只是賺錢，也是吸引遊客的一種手段。如果純粹從賺錢的角度看，新田科技城無疑是香港的主打，它恰巧與深圳的市中心，也就是福田的商業中心相對應。事實上，深圳的高科技產業更多地集中在前海和後海地區。深圳灣和福田兩地會是深圳的主要

經濟動力源頭。若能成功發展新田科技城，對樓市影響會相對正面。

超級產業區料帶動天水圍發展

另一方面，張翹楚指出，天水圍作為住宅集中地，它的發展可能不太可能集中在高端專業服務，但儘管它的發展速度非常慢，但它一定會受益，因為前海和深圳灣就在對面，再加上西部鐵路的開通，整個新界西部都會得到很大的正面幫助。現在天水圍的

樓價基數相對較低，對面就有一個超級產業區，所以覺得新界西的受益程度相對可能較大。

至於接近的粉嶺上水口岸的產業區，張翹楚預料，該產業區可能會做食品和醫療領域，而香港的醫療領域有很大的發展空間，包括藥品認證等，或者現在在做一些生物製劑的研發等。但它們的回本時間會相對長一些，相信它們可能相對於區域的幫助和成熟度的發展會較少。