

減息周期啟動，加上中央近期推出「政策組合拳」提振經濟及市場信心，新盤銷情持續火熱。累收30,563票，新地旗下啟德「天璽·天」昨進行次輪銷售238伙，售樓處現場人頭湧湧，大排長龍，反應熱烈，市場消息指，截至昨日下午9時，全數沽清，有大手買家斥資近5,600萬掃入8伙。短短8日該盤累售463伙。連同其他新盤昨天全港新盤合共售出306伙，為自今年4月以來一手盤銷量最多的一日。

●香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴

天璽·天昨日發售238伙，以最高折扣13.5%計算，折實平均呎價約21,650元，單位折實價478.58萬至1,412.04萬元，折實呎價18,188元至26,784元。項目昨在環球貿易廣場設售樓處，並A、B組兩輪銷售，其中A1組買家須購入最少6伙至8伙指定單位；A2組買家最少購買3伙指定單位；B組買家可購入1至2伙單位。現場所見，在A組時段，有不少準買家提早在登記時段前到場，排隊等候登記，現場氣氛熱鬧。而B組更見人頭湧湧，排隊等候揀樓期間更出現「打蛇餅」情況，但秩序井然，整體氣氛理想。

「天璽·天」8日沽463伙

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨表示，該行在「天璽·天」A1時段錄得兩組客人分別購入7伙及8伙，其中一組客斥資近5,600萬元購入天璽·天2伙兩房及6伙開放式。

美聯物業住宅部行政總裁布少明昨表示，該行有一組大手客斥資約2,200萬元購入3伙，包括1伙開放式單位，1伙一房及1伙兩房單位。他又透露，該行有八成客戶為早前未能購得心水單位的向隅客。整體客戶分布方面，來自九龍區客戶佔約60%，餘下來自新界區及港島區客戶共佔約40%，預計項目落成後呎租可達70元水平，租金回報率逾4厘，料項目投資客佔客源約40%。項目亦受內地客追

Blue Coast II兩日收3000票 提價加推108伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實夥建鐵合作黃竹坑站港島南岸Blue Coast II前日首天開放示範單位已錄8,000人次參觀，昨天參觀人流絡繹不絕，收票反應持續理想，消息指，首兩日已收約3,000票。因應市場反應火爆，該盤昨天趁旺勢加推108伙，扣除最高14%折扣，折實平均呎價21,876元。

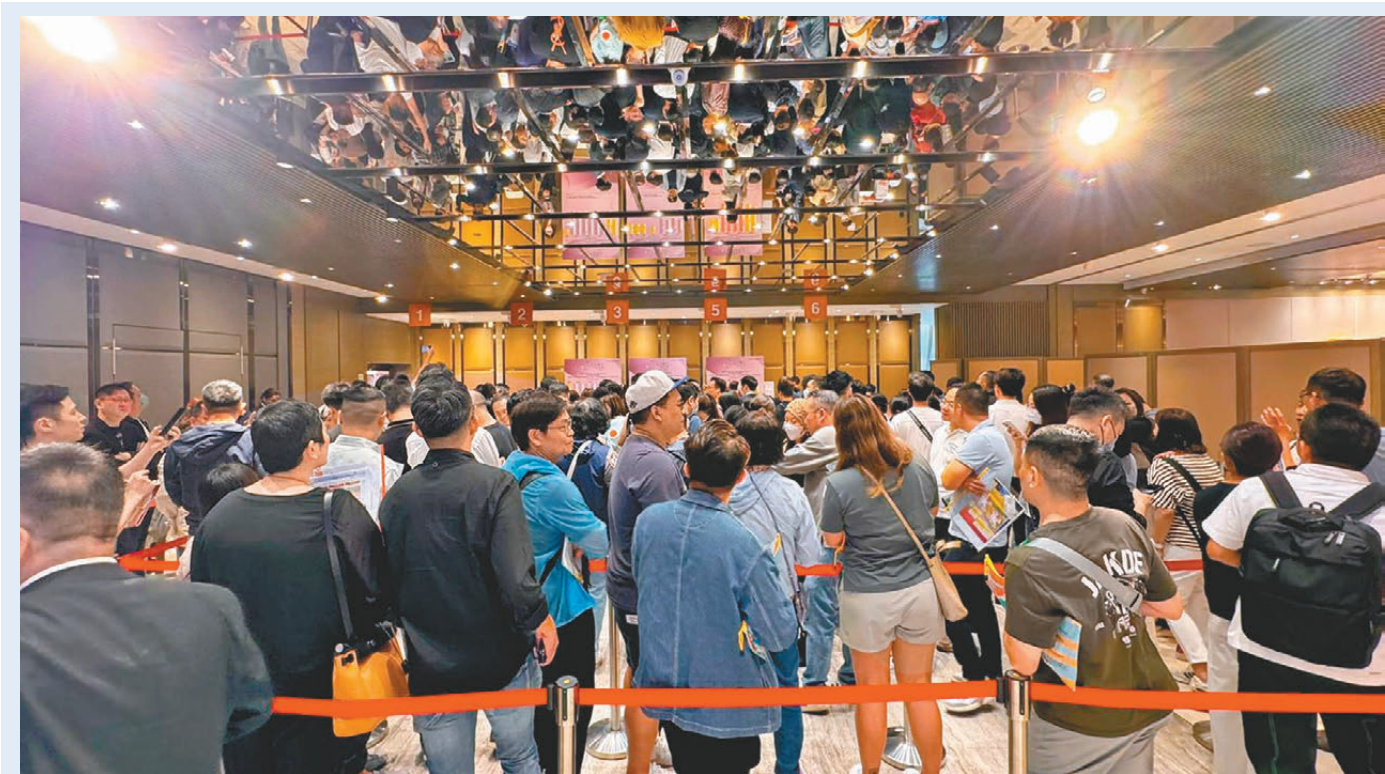
長實營業部首席經理郭子威表示，Blue Coast II昨天加推單位輕微提價1%至2%，反映目前樓價已見底回升，好大機會短期內再加推，日後加推考慮進一步調整價錢，又指集團現正考慮為所有曾入票的Blue Coast向隅客設立獨立組別，提供優先揀樓安排，預計本周內正式發售。

昨天加推單位涵蓋兩房及三房戶各54伙，全數位於第5座，實用面積474至802平方呎，折實價926.3萬至1,933.9萬元，折實呎價19,099至24,762元。當中入場單位為Blue Coast II第5座8樓G室，實用面積485平方呎，兩房間隔，折實價926.3萬元，呎價19,099元。

內地振經濟帶旺港樓市

一手單日熱銷306伙

啟德新盤獲大手買家近5600萬掃8伙



●新盤銷情持續火熱，啟德「天璽·天」昨進行次輪銷售238伙，售樓處現場人頭湧湧，大排長龍。

昨日一手盤成交	
樓盤	售出單位
啟德天璽·天	238伙
洪水橋滙都 I	12伙
何文田站朗賢峯	10伙
啟德柏蔚森	8伙
將軍澳海茵莊園	7伙
啟德啟德海灣	4伙
日出康城 PARK SEASONS	3伙
旺角 Larchwood	2伙
其他盤	22伙
合計	306伙

捧，佔該行客源約40%。

啟德海灣沽4伙 有「一客兩食」

天璽·天熱賣，亦帶動啟德區其他新盤成交。新世界夥建遠東發展的柏蔚森昨天售出8伙，嘉華夥拍會德豐地產及中國海外合作的啟德海灣沽4伙，當中有「一客兩食」個案，會德豐地產夥新世界、恒基地產及帝國集團合作的MIAMI QUAY I亦沽1伙。

至於恒基地產夥中國海外、華懋集團、帝國集團、新世界發展及會德豐地產合作的啟德跑道區天璽昨開放現樓示範單位及住客會所予六大發展商的貴賓參觀，合共約800人出席，恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，項目現樓單位周末起開放給公眾參觀，預計於10月下旬以招標形式推售三房及四房單位。

旬以招標形式推售三房及四房單位。

其他新盤方面，鷹君夥港鐵合作何文田站朗賢峯昨沽10伙，泛海國際劈價10%推售的洪水橋滙都 I其中30伙，昨亦沽12伙。

市場憧憬施政報告帶來助力

陳永傑指出，中央近期推出「政策組合拳」提振經濟，令港股及樓市同時受惠，上周末一手成交近470宗，已創6個月新高。本月首12天一手成交量達1,233伙，更超越上月全月的743伙。市場憧憬本周三特區政府公布的新一份《施政報告》，將有振興經濟及樓市措施，料可為樓市帶來新一輪助力，陳永傑及布少明均預計，10月份一手成交可達2,500宗，創今年3月後的7個月新高。

近期大手客入市個案

樓盤	成交個案
將軍澳海茵莊園	斥資1.3億元購25伙
跑馬地 ONE JARDINE'S LOOKOUT	斥資逾8,900萬元購12伙
啟德天璽·天	斥資近5,600萬元購8伙
中環半山捌號	斥資4,500萬元購10伙
日出康城 PARK SEASONS	斥資約2,764萬元購6伙 斥資約2,645萬元購4伙 斥資約1,721萬元購3伙

微觀點 本港銀行上月中跟隨美國聯儲局減息，加上中央推出「政策組合拳」提振經濟及市場信心，為樓市帶來動力，投資者及大手客重出江湖，近期多個新盤都出現大手掃貨個案，業內人士相信，反映樓價有望止跌回穩。

近月來，無論是內地及本地的大手客頻頻現身新盤掃貨，除了剛開售的全新盤外，貨尾盤都垂青，當中最矚目的是九龍建業旗下將軍澳海茵莊園錄得一組大手客連日掃貨合共25伙，涉資約1.3億元，以一房戶為主，相信是作收租用。兩周前，英皇國際旗下跑馬地ONE JARDINE'S LOOKOUT開售，亦錄大手客斥資逾8,900萬元購入12伙。

市場氣氛好轉 信心增強

事實上，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報136.11點，按周升0.18%，中原地产研究部高級聯席董事楊明儀指出，這是反映9月19日美國聯儲局宣布減息0.5厘及本港銀行下調最優惠利率0.25厘當周的市況。中央推出「政策組合拳」提振經濟，港股急升，新盤銷售理想，樓市氣氛好轉，二手成交逐漸回升，CCL有望回穩，相信短期樓價在135到137點之間窄幅爭持。

「美聯信心指數」最新報56.1點，按周升2.9%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，中央推出「組合拳」振經濟，港股顯著上升；與此同時，香港銀行減息利好樓市。業主信心增強，減價盤減少，信心指數上升。

●香港文匯報記者 梁悅琴

瑜悅首批至少50伙擬本周開價

其他新盤亦部署本月內出擊。華懋夥市建局合作的長沙灣東京街瑜悅日前已上載售樓書，華懋集團銷售總監封海倫日前表示，該盤計劃本周內開價，首批不少於50伙，涵蓋一房至三房戶，目標於月內開售，價錢將會參考市區樓，以及鄰近港鐵站樓盤的價錢，將以「合理市價」推出，並計劃提供高靈活性和高成數按揭的付款安排。瑜悅共有198伙，涵蓋一至三房，實用面積312至594平方呎，主打一房戶佔132伙。

DOUBLE COAST I或本周公布價單

會德豐地產夥恒基地產、中國海外及新世界合作發展的啟德前跑道區DOUBLE COAST I亦趕登場，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀日前表示，該盤最快於本周特區政府公布施政報告後隨即公布首張價單，當中特色戶及臨海戶大機會以招標形式推售，期望月內推出。項目共有361伙，主打一房及兩房戶。



●Blue Coast II昨天參觀人流絡繹不絕，收票反應持續理想。

各新盤最新部署

樓盤	最新部署
黃竹坑站 Blue Coast II	昨加推108伙，最快本周內作首輪銷售
啟德天璽·天	8日沽463伙，最快今加推
長沙灣瑜悅	已上載售樓書，最快本周內開價
啟德 DOUBLE COAST I	最快本周中下旬開價

本季新盤成交料6000宗飆1.6倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港樓市於第三季陷入低谷後，尾段終出現減息及中央推出「政策組合拳」提振經濟的及時雨，發展商乘勢繼續以克制價錢推盤，利嘉閣地產研究部主管陳海潮預期，第四季一手盤可錄約6,000宗登記，將較第三季的2,327宗急增近1.6倍。

上季一手登記額量齊挫約六成

陳海潮指出，根據土地註冊處資料所得，今年第三季全港共錄得2,327宗一手私宅買賣登記，較次季的6,364宗急挫63%，為連升兩季後回落並創近三季新低，亦較去年同期的2,401宗跌3.1%，反映高息不降的環境下，入市意慾極為淡薄。今年第三季涉及登記金額349.51億元，按季大減58%，同樣連升兩季後回落。若以每宗平均售價計算，今年第三季為1,502.0萬元，按季升15.8%。

分區統計數字顯示，港島、九龍及新界區今年第三季一手私宅登記量全線回落，其中以九龍區跌幅最大。數據顯示，九龍區一手買賣登記由次季的3,079宗，按季急挫74%，至第三季的813宗；涉及登記金額131.67億元，按季也跌68%。港島區登記量亦跌68%，季內僅錄得321宗，而登記金額亦少41%，錄132.38億元。至於新界區季內一手私宅登記量錄得48%的跌幅，由次季的2,288宗萎縮至今年第三季的1,193宗，登記總值也相應大減56%至85.45億元。

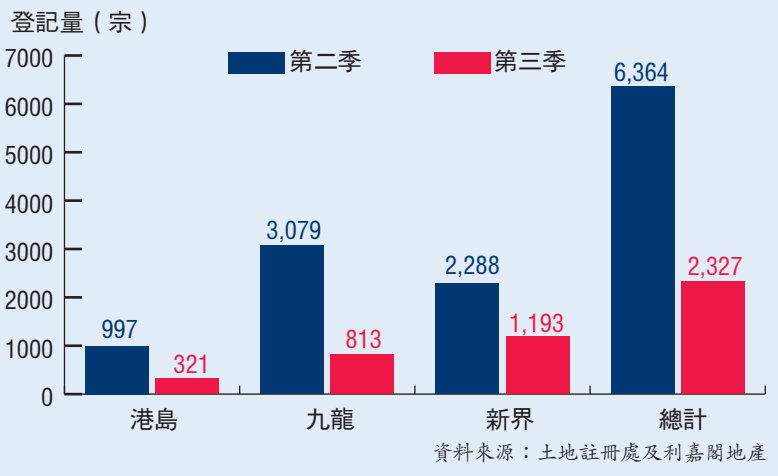
多重利好湧現 樓市氣氛轉樂觀

按樓盤分類，今年第三季登記新盤中，以新界區佔比最多，高逾51%，在十大新盤登記量排行榜中佔了5個席位。此外，新界屯門「意嵐」錄得最多的342宗買賣登記，涉及登記總值11.65億元，平均每宗成交價約341萬元。其次，屯門「NOVO

LAND 3B期」也有325宗，排次位，涉及登記總值16.28億元，平均每宗成交價約為501萬元；而啟德「柏蔚森I」則錄200宗登記排第三位。

陳海潮指出，第三季尾，樓市終於迎來減息，高息環境宣告結束，並適逢中央推出「政策組合拳」提振經濟，率先惠及香港股市，令之前一潭死水的港股大翻身，帶動整體市場轉趨樂觀。發展商有見及此，乘勢繼續以克制價錢推盤，而銷售表現亦非常理想。減息後大部分推出的新盤均能沽清或取得極高的銷售比率，十月初已錄逾七百宗成交，將陸續落入在本月及來月的買賣登記數字內。在樓市氣氛逆轉下，假設第四

過去兩季各區一手私宅買賣登記量



季一手買賣登記量按月能處於平均2,000宗的水平，則第四季可錄約6,000宗登記，將較第三季的2,327宗急增近1.6倍，屆時有力創下年內及自2019年第三季以來共22季（即5年半）以來次高的一季。