

自月中公布的新一份施政報告推出一系列樓市措施後，發展商積極推售新盤。其中，今年新盤票王、新地旗下啟德天璽·天第1期昨早開售第四輪121伙，涵蓋一房至三房單位，銷情保持上三輪銷售時的凌厲，半日沽清單位，該盤短短3周四輪累售約838伙。至於長實夥港鐵合作黃竹坑站港島南岸BLUE COAST II昨發售次輪88伙，涵蓋兩房及三房單位，全日售出約27伙，包括有大手客一連購入4伙。連同其他新盤，全港一手盤昨日售出約190伙。

●香港文匯報記者 梁悅琴

累收30,224票、首三輪公開發售次次沽清的啟德天璽·天第1期昨發售第四輪121伙，發展商今次不分組別進行銷售，每位買家可購入1伙至2伙。不少準買家在昨早10時已到達九龍站環球貿易廣場3樓大堂，排隊到售樓處報到購買，至下午1時45分單位售罄。

美聯布少明：投資客佔40%

今次銷售單位涵蓋一房至三房單位，面積295至672方呎，折實價607.6萬元至1,922.3萬元，折實呎價20,323至28,607元，當中23伙來自1號至3號價單，部份單位已加價2%至10%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行客戶中，九龍區客佔約一半，新界區及港島區客戶則佔約一半。項目投資客佔約40%，預計項目落成後呎租可達70元，租金回報率逾4厘。

BLUE COAST II單日售出32伙

另一邊廂，累收9,000票的黃竹坑站港島南岸BLUE COAST II昨發售次輪88伙兩房及三房單位，面積464至781方呎，折實價910.5萬至1,699.8萬元，折實呎價19,373至23,317元。昨早於紅磡置富都會商場售樓處現場亦見大批準買家到場候報到，消息指，全日售出32伙，不乏大手客成交，最大手是一組客購入4伙。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行錄得兩組客戶分別斥資1,891萬及2,110萬元購入該盤2伙兩房單位。BLUE COAST II迄今套現約30億元，連同BLUE COAST，兩期項目合共套現138億元，冠絕今年全新單一項目銷售額。

其他新盤成交方面，中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，沙田火炭星凱·堤岸昨再沽3伙，套現1,882.6萬元，包括及一伙開放式單位及兩伙一房單位。其中，開放式單位為2座33樓H室，成交價522.5萬元，呎價20,174元。至於兩伙一房單位分別是3座40樓F室及45樓G室，以672.5萬元及687.6萬元售出，呎價19,436元及19,816元。

另外，華懋夥港鐵合作發展何文田站瑜一昨以736.91萬元售出第1B座7樓B室，一房間隔，面積333方呎，呎價22,129元。市場消息指，買家為內地客人。

DOUBLE COAST I首日錄5千人參觀

會德豐地產夥恒基地產、新世界及中國海外合作啟德前跑道區DOUBLE COAST I昨首度開放示範單位予公眾參觀及收票。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，公眾參觀展覽廳及示範單位熱烈，全日錄逾5,000人次參觀。查詢人士中，用家及投資客比例7比3，當中內地客約佔三成。另外，約六成客有意購入一房及兩房單位，其餘對三房及特色戶感興趣；三成客人對低座單位感興趣，亦有個別人士查詢特色戶。

DOUBLE COAST I首張價單共78伙，涵蓋開放式至三房間隔，面積265至627方呎，折實價422.5萬元至1,266.1萬元，折實平均呎價17,899元。另外，同區同系的MIAMI QUAY I加推第1座30樓A室特色單位於下周三起以每日招標方式發售。



●DOUBLE COAST I售樓處昨日參觀人流不斷。

下月4新盤登場 逾1400單位爭客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）施政報告推出一系列樓市措施，發展商加快推盤步伐，11月至少有4個新盤合共逾1,400伙推出，會德豐地產夥恒基地產、新世界及中國海外合作啟德前跑道區DOUBLE COAST I料將率先於下月初推售。

DOUBLE COAST I共有361伙，發展商已公布首張價單共78伙，涵蓋開放式至三房間隔，面積265至627方呎，折實價422.5萬元至1,266.1萬元，折實平均呎價17,899元，現正收票中。

對岸港島區有兩個新盤準備出擊。宏安地產位於北角炮台山英皇道101號項目「101 KINGS ROAD」，提供251伙，最快下月推售。該盤標準樓層戶型涵蓋一房至三房，面積244至838方呎，主打兩房單位，佔全盤單位五成，另設連平台或天台特色戶，項目預計關鍵日期為2026年1月31日。此外，會德豐地產位於灣仔春園街項目亦計劃11月推售，涉及88伙，主打一房及兩房單位。

上水雲向765伙供應最多

至於在新界區，永泰地產位於上水粉錦公路663號項目「雲向」部署11月開售。項目由1座大廈組成，提供765伙，涵蓋開放式至三房單位，面積約200至860方呎，主打一及兩房戶，關鍵日期為2027年3月31日。項目毗鄰粉嶺哥爾夫球場，發展商相信可以吸引區內分支家庭及內地專才等入市。

計劃11月推售新盤

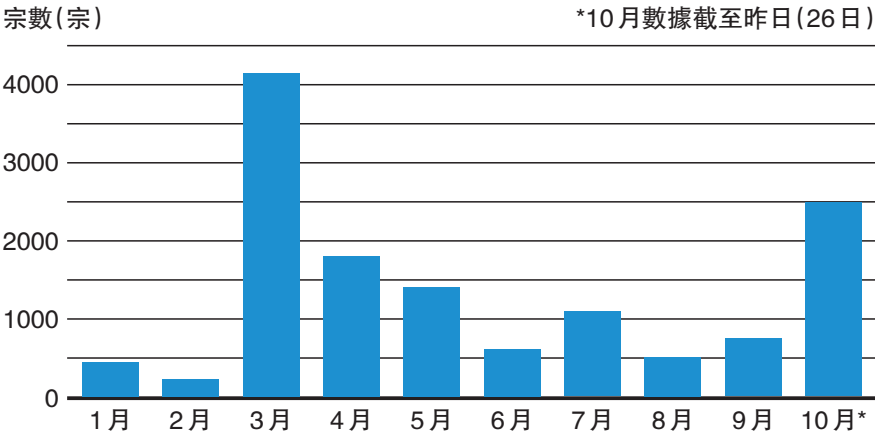
樓盤	伙數
上水粉錦公路雲向	765伙
啟德DOUBLE COAST I	361伙
北角101 KINGS ROAD	251伙
灣仔春園街項目	88伙
合計	1,465伙

開賣續排人龍 121伙半日售罄



多重利好 一手7個月最旺

今年以來一手成交量



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受惠於內地連番出招提振經濟，同時香港特區行政長官李家超在施政報告放寬按揭措施，加上減息周期開始，發展商推售新盤保持克制開價，使本月本港一手樓交投量明顯反彈。截至昨日（26日），本月一手住宅已錄逾2,490伙成交，創出7個月新高。業內人士估計，全月一手成交量有望達3,000伙，按月升3倍。

天璽·天成今年票王

本月以來推售的新盤中，以啟德天璽·天第1期最為矚目，發展商以同區7年低價推出首批單位，旋即引來市場起哄，大收逾2.9萬票，成為今年票王新盤，月內四度公開發售均告次次沽清，至昨日累售約838伙，成為目前本月銷量最多的新盤。另一個焦點盤為黃竹坑站港島南岸BLUE

COAST II，月內累售逾230伙。換言之，單計這兩個新盤已佔本月逾四成一手累計成交量。

代理料本季樓價止跌

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，隨著減息周期展開，加上施政報告宣布放寬住宅按揭，並容許投資移民購入住宅投資，將進一步推動樓市回暖，刺激整體物業交投氣氛向好。近期新盤銷情十分理想，反映市場豐盈的購買力，相信短期內新盤繼續主導市場。該行估計本月一手交投錄得約3,000宗，較上月約750宗大幅上升約3倍，二手交投料按月上升約15%至3,400宗水平，樓價亦會於本季止跌回穩。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，受惠施政報告放寬按揭措施，內地大力救市，於發展商克制開價下，料一手市場持續暢旺。二手市場亦同步轉勢，反映二手樓價的CCL亦已連升三周，預料二手樓價本季止跌兼回升3%至5%。

購買力釋放 二手市場料中止五連跌

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）施政報告為市場帶來好消息，加上減息周期開始，買家加快入市步伐，二手交投回暖。中原地產王勤學表示，購買力逐漸釋放，元朗區二手交投回升，本月累錄約80宗成交，創5月迄今半年新高。此外，據美聯物業研究中推算，本月二手註冊宗數及金額有望中止五連跌。

王勤學指出，由於元朗站新盤The YO-HO Hub II 銷情持續，吸走二手市場同類銀碼的購買力，同區二手交投集中於二三線屋苑。其中，好順泰大廈錄B座中層1室，面積290方呎，可間兩房，叫價330萬元，減價10萬元，以320萬元沽出，呎價11,034元。原業主於2001年8月以63萬元買入，持貨23年，賬面賺257萬元，單位期內升值4.1倍。

太古城日日有成交

市區盤方面，中原地產莊素娟表示，太古城成交暢旺，本月以來已錄26宗成交，平均每日一宗成交。其中，太古城金星閣中層

H室，面積582方呎，兩房戶，以773.5萬元成交，呎價13,290元。據了解，買家為用家，原業主於2009年以450萬元買入單位，持貨15年賬面獲利323.5萬元，單位升值72%。

另據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，本月首24日二手住宅(包括私人住宅及公營房屋)註冊量共錄2,432宗，比起9月全月2,591宗僅差不足160宗。金額方面，月內二手住宅註冊金額達約157.2億元，更已逼近9月全月約158億元水平。按目前推算，本月二手註冊宗數最終勢重上逾3,000宗水平，金額有力挑戰200億元，「量額」將連跌5個月後回升。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，隨著減息周期啟動，以及中央推出措施提振經濟等利好因素下，再配合月中施政報告公布放寬物業按揭成數上限及投資移民可購買豪宅等措施對樓市的效應，近月二手交投已見上升，估計11月二手註冊「量額」將會進一步向上。



●中原地產統計，太古城本月已錄26宗成交。資料圖片

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



為吸引世界各地的資產擁有人於香港落戶發展，政府今年3月推出「新資本投資者入境計劃」，為香港創造更多商機及投資機會。日前有官員指計劃獲得正面反應，推出至今共處理申請約600宗，反映香港仍是可靠及穩定的營商之地。筆者將於本文詳細說明計劃的申請程序、申請資格及獲許投資資產等事宜。

首先，此計劃的申請人必須為18歲或以上的外國國民，以及中國籍而已取得外國永久性居民身份的人士等等，並且沒有任何不良紀錄以及符合一般入境及保安規定。申請人須在提出申請前2年，證明自身絕對實益擁有不少於3,000萬港元的淨資產。

此外，申請人須投資最少3,000萬港元於「獲許投資資產」，獲許投資資產分為兩部分，第一部分為「投資資產」，包括股票、債務證券、存款證、後償債項及合資格集體投資計劃、有限合夥基金的擁有權權益、以及房地產，投資門檻為2,700萬元。第二部分則須向新的「資本投資者入境計劃投資組合」投入300萬元，以支持創新及科技行業和其他有助香港經濟長遠發展的行業。

允投資5000萬元或以上豪宅

計劃剛推出時限制申請人須投資非住宅房地產，而最一份施政報告宣布優化計劃並容許投

優化投資者入境提振樓市

資住宅物業（包括樓花及部分用作住宅用途的多用途房地產），而物業須為單一物業且成交價為5,000萬元或以上，投資於房地產獲計算入投資總額上限為1,000萬元。另外，施政報告同時宣布放寬按揭成數，不論任何樓價，按揭成數上限均劃一為七成，投資大碼住宅物業更為容易，相信將可帶動未來豪宅的交投，對住宅物業市場帶來提振作用。

政府今次優化「新資本投資者入境計劃」，料可進一步引進更多人才以及吸引更多新資金落戶香港，事實上本港房地產市場售價已回落至合理水平，租金回報率則一直平穩上向，現時投資房地產屬合適的時機。