

新盤低開搶客銷情回暖 一手單日售出161伙

101 KINGS ROAD 首日沽近百伙 大手客3123萬掃4伙

銀行減息及重新積極承造按揭，加上發展商持續低開搶客，新盤銷情回暖。昨天兩個分別位於北角及洪水橋新盤齊齊推售合共238伙，其中以一房折實入場488萬元招徠，累收1,594票的北角「101 KINGS ROAD」昨日開售首輪157伙，大批準買家昨早9時45分已到銅鑼灣售樓處大堂輪候報到，場面熱鬧，消息指，全日售出97伙，銷售率62%，有大手客斥資3,123萬掃4伙；至於以直逼居屋價推出的洪水橋「滙都II」，昨日以先到先得方式推售首輪81伙，全日售出45伙，銷售率55%。連同其他貨尾盤，昨日全港一手盤合共售出161伙，按周升逾11倍。

●香港文匯報記者 梁悅琴

宏安地產以同區十年新低開盤價即折實平均呎價20,800元推出北角101 KINGS ROAD，昨日發售首輪157伙，實用面積244至434平方呎，涵蓋一房及兩房戶，扣除最高30%折扣，折實價由488萬至1,187.3萬元，折實呎價由18,626至27,357元，購入2伙或以上的大手客A組優先揀樓。昨天早上9時45分開始已有大批準買家到銅鑼灣售樓處現場報到，宏安地產行政總裁鄧灝康亦親自到現場督師。

樓價趨穩 買家對前景有信心

消息指，大手客A組時段共有逾20組客出席，最終售出約43伙，其中一位大手客任先生購入2個兩房單位收租（估計涉資逾2,000萬元），他直言，未計算回報率，相信買樓好過買公仔紙。本身居住港島區，任先生認為港島區新盤供應較少，長遠對香港樓市有信心，並指作為香港人對香港要有信心，而且香港有祖國支持。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，A組大手時段市場錄得三組客人分別購入4伙，其中該行錄一組客以即供價計算斥資約3,123萬元購入2伙兩房兩廁及2伙一房戶。



●陳永傑



●布少明

B組時段可買1至2伙，居住港島區的馮先生以逾千萬購入101 KINGS ROAD 兩房單位自住，他表示，近年樓價下跌不少，現時比較平穩，價錢合理，港島供應亦少，自住可以考慮，因而決定入市。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，由於項目價錢吸引，戶型選



●昨日推售的兩新盤售樓處現場人頭湧湧。圖左為北角「101 KINGS ROAD」售樓處，右為洪水橋「滙都II」售樓處。



擇多，加上鄰近港鐵交通方便，租務潛力優厚，受到不少長線投資者垂青，用家佔約60%，投資客則佔約40%，預計項目落成後呎租可達85元水平，租金回報率約達4.5厘至5厘水平。

滙都II沽45伙 兩期月內累沽83伙

另一邊廂，泛海國際旗下洪水橋滙都II以直逼居屋價的折實平均呎價10,418元首推81伙，一房折實入場309.68萬元，平絕全港新盤，並於昨日以先到先得方式開售該81伙，昨天早上10時已有大批準買家到荃灣售樓處排隊候報到，泛海國際集團執行董事關傑林表示，滙都II截至昨日下午5時沽出45伙，連同「滙都I」11月至今累沽的38伙，整個項目11月至今共售出83伙。

其他新盤成交方面，會德豐地產夥拍恒基地產、新世界及中國海外合作發展的啟德「DOUBLE COAST I」昨透過招標售出最後1伙高座天際特色連天台及平台單位，單位為第3座39樓A室，實用面積1,275平方呎，另有264平方呎平台及402平方呎天台，成交價3,187.5萬元，呎價2.5萬元，成交價創項目新高，呎價亦創高座單位之新高。

本月新盤放慢推售 成交料大減

布少明指出，雖然市場購買力不俗，但由於本月份新盤推售步伐稍為放緩，故本月至今一手交投錄得逾650多宗，預計全月一手交投將錄得逾1,000至1,200宗，按月大減逾60%。預計二手市場的樓價有望在第四季回穩上升，升幅約3%。

減息刺激二手市場 沙田大圍本月來共成交50宗

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）減息效應，買家入市信心明顯增強，帶動二手樓交投。中原地產侯惠良表示，本月以來沙田及大圍區暫錄約50宗二手成交，其中大圍「名城」暫錄7宗成交，最新錄2期盛著2座中層SA室，實用面積741平方呎，三房連套房間隔，開價約1,250萬元，日前議價後以1,080萬元易手，呎價14,575元。據了解，買家為換樓客。原業主於2011年以753萬元購入單位，持貨約13年，是次沽出單位賬面獲利約327萬元離場，單位期內升值約43.4%。

中原地產蔡堅濤表示，粉嶺「牽晴間」本月以來暫錄約10宗成交，其中第6座中層F室，實用面積570平方呎，三房連套房間隔，開價約680

萬元，日前議價後以626.8萬元獲承接，呎價10,996元。買家為換樓客，據了解，原業主於2010年以275萬元購入上址，持貨14年，現轉手賬面獲利351.8萬元離場，單位期內升值128%。

屯門「寶怡花園」第2座中低層G室，實用面積約415方呎，兩房戶，利嘉閣陳志偉表示，區內首置客認為單位內櫥企理，加上叫價下調，即拍板以362萬元市價承接，呎價約8,723元。據悉，原業主於2015年以約338萬元購入單位，持貨至今轉售，賬面獲利約24萬元。

元朗區暫錄60宗二手買賣

中原地產王勤學表示，元朗區本月暫錄約60宗二手買賣成交，與上月同期相若，其中「Grand

YOHO」10座高層F室，實用面積592平方呎，兩房連儲物房間隔，叫價876萬元，其後減價53萬元，以823萬元成交，呎價13,902元。買家為上車客。原業主於2016年9月以892萬元一手購入，持貨8年，是次轉手賬面蝕69萬元，單位賬值約7.7%。

將軍澳區二手市場亦轉活躍，世紀21曾志雄表示，將軍澳「廣明苑」廣寧閣（F座）低層07室，實用面積433平方呎，據悉原業主於本月11日放盤叫價328萬元，數天內加價至338萬元，其後又減價8萬元由外區客以330萬元承接，呎價7,620元。原業主於1998年1月以約84.7萬元（未補地價）購入物業至今，持貨26年賬面獲利245.3萬元，物業期間大幅升值逾2.9倍。

住宅租金企硬 殷然兩房呎租77元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）儘管步入租務淡季，惟租金依然企硬。中原地產余慕賢表示，西半山「殷然」高層C室，實用面積582平方呎，兩房兩廁，享開揚海景，月租叫價4.5萬元，放盤不足兩星期，獲零議價承租，呎租達77元。據了解，租客為本地客，業主於2017年以1,648萬元購入單位，持貨7年，是次出租可享約3.3厘租金回報。

美聯吳肇基表示，港島東「THE HOLBORN」A座低層5室，實用面積約255呎，一房兩廁，業主近日開價月租約1.7萬元，獲外區租客輕微議價後，以月租1.65萬元成交，呎租約64.7元。業主於今年3月以約546.2萬元購入上述物業，若以目前租金計算，租金回報逾3.6

厘。鄰近高鐵站的「GRAND AUSTIN」亦錄租務成交，中原胡鴻洲表示，GRAND AUSTIN第1A座低層D室，實用面積594平方呎，兩房一廁間隔，以3萬元租出，呎租51元。業主於2018年4月以1,360萬元購入單位，持貨6年多，是次租出單位可享2.6厘租金回報。

物業註冊量今年來超6萬宗 三年最高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受惠樓市全面撤辣，加上施政報告公布放寬按揭成數及容許投資移民買豪宅，及步入減息周期等利好因素帶動，今年物業交投量明顯回升。據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，2024年（截至11月20日）整體物業（包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等）註冊量合共錄60,118宗，超越去年全年58,035宗的歷史低位並高出約3.6%，宗數同時亦超越前年59,619宗水平，創3年新高。

撤辣減息等吸引投資者入市

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，本年迄今整體物業註冊量得以超越去年水平，主要來自住宅物業交投上升的帶動。在不包括一手公營房屋之下，今年（截至11月20日）一手私樓及二手住宅註冊量合共錄51,268宗，比起去年全年46,918宗高出約9.3%。隨着今年樓市已全面撤辣，加上施政報告公布放寬按揭成數及容許投資移民買豪宅等利好樓市措施；與此同時，踏入減息周期，本港銀行9月份已超乎市場預期減息0.25厘，配合租金上升及樓價高位回落，「供平過租」吸引「租轉買」用家入市；同時租金回報率上升亦吸引長線投資者入市，均推高今年住宅註冊量。

數據滯後 利好因素未全反映

值得留意，鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況，而本月香港銀行再一次超乎預期減息0.25%對後市的影響，料12月註冊量才反映。

非住宅方面，本年迄今工廈、商廈、商舖、純車位及其他等非住宅物業註冊量合共錄7,328宗，較去年全年9,271宗仍低約21%；同一時間，期內一手公營房屋錄1,522宗，仍較去年全年低約17.6%。

機構：一線城市領頭 內地樓市回穩趨勢明顯



●內地樓市熱度、成交表現和價格走勢回穩態勢明顯。

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報道）58安居客研究院23日發布的報告稱，當前，內地樓市需求側政策已經處於歷史上極為寬鬆的階段，在一線城市引領下，10月份的新房和二手房市場熱度、成交表現和價格走勢回穩態勢較為明顯，但整體仍呈現前高後低的走勢，持續性有待觀察。專家指，樓市的全面復甦仍依賴於需求的回穩和預期的回穩，根本還在於經濟、就業和收入的前景。

報告顯示，內地70城分梯隊來看，一線城市10月份新建商品住宅價格環比跌幅收窄約0.3個百分點，二線和三線城市價格環比跌幅則收窄約0.2個百分點。同比來看，一線城市和三線城市

10月新房價格的跌幅相比9月保持不變，二線城市的價格跌幅則繼續擴大約0.3個百分點。

從全國新房線上找房熱度來看，儘管每次全國性政策出台之後，市場熱度迅速上漲，但往往持續效果不長久，且整體熱度明顯表現為下行趨勢，也說明政策的刺激效应在逐步減弱。

二手房市場表現優於新房

同時，本輪房地產市場行情中，伴隨政策的出台，二手房市場表現優於新房。今年以來，二手房市場熱度始終高於新房，政策對於二手房的提振效果以及二手房市場上的政策效應的持久度要高於新房，二手房的需求熱度的延續情況也要好

於新房市場。報告援引國家統計局數據稱，一線城市10月份二手房價格環比止跌回升，小幅上漲0.4%，二線城市和三線城市環比跌幅也小幅收窄。同比來看，一線城市二手房價格同比跌幅收窄超過1個百分點，二線城市和三線城市二手房價格同比跌幅基本保持穩定。

向好持續性仍需多方發力

58安居客研究院院長張波指出，本輪房地產市場於2021年後半年開始調整，到現在已有3年多，調整時間長，調整幅度也較大，商品房銷售量已出現較大幅度下降，市場本身基本觸底，現在已開始築底企穩。但市場的全面止跌回穩仍依賴於需求的回穩和預期的回穩，根本還在於經濟、就業和收入的前景。