

中美貿易戰令市場資金尋找避險資產，流入磚頭成為其中一個選項，加上減息效應，本地發展商加快在年結前推上新盤，不少市區盤及鐵路盤列陣應市，料第四季將有接近3,000伙新盤推出。由恒地發展的灣仔新盤Woodis昨日首輪開售75伙已全數沽清，銷情熾熱，有最大手客斥資逾5,000萬元購入2伙3房及2伙2房。代理分析指，市區盤受內地客及專才青睞，減息周期及地緣政治波動下，物業避險功能再受追捧，預期第四季樓市穩步上揚。 ●香港文匯報記者 黎梓田

據銷售安排，昨日設有A及B組揀樓時段，A組買家可購2至4伙，B組則最多可購2伙。就現場所見，早於10時正式開售前，買家已陸續到場排隊輪候，現場人龍不斷。發展商指，項目銷情熾熱，A組時段可供發售的45伙單位，已全數獲得認購，佔首輪可發售單位六成。總共錄得19組大手買家購入2至4伙。

恒地發展的灣仔新盤項目Woodis昨日首輪開售75伙，項目截收逾2,500票，超額認購32倍。首輪銷售包括61伙2房及14伙3房，實用面積由343至598方呎，折實價由705.5萬至1,545.4萬元，折實呎價由20,389至25,843元。

受內地買家青睞 投資者佔六成

中原地產亞太區副主席兼住宅副總裁陳永傑昨表示，昨日出席客戶中，約六成為投資者。該行錄得兩組客戶購入4伙Woodis，其中最大手斥資逾5,000萬元購入2間3房及2間2房單位。陳永傑稱，10月份一手成交錄逾780宗，日前公布最新一期的中原城市領先指數，創一年多新高。市場預料美國月尾再度減息，外圍地緣政治及經濟環境波動，物業再次發揮避險作用。今年一手成交宗數已錄得1.6萬宗，已超越去年全年成交量，預料今年全年一手宗數有機會達2萬宗，創六年新高。

美聯物業高級董事布少明昨表示，市區新盤向來受內地買家青睞，連同專才置業需求，估計約一半買家屬內地客。該行暫錄12組大手客出席，其中1組大手客擬斥3,800萬元購入4伙2房戶。展望後市，布少明認為，本月多個新盤登場，市場氣氛活躍，減息周期料持續，買家信心增強，入市步伐加快。預期10月份整體一手成交量有望錄逾2,000宗活躍水平，暢旺的交投將進一步推動第四季樓市穩步上揚。

此外，會德豐地產藍田KOKO HILLS系列，昨日錄得一宗新成交，涉及KOKO HILLS 2座18樓E室，屬2房1套（梗廚），面積737方呎，以1,681萬元成交，呎價約22,809元。KOKO HILLS系列至今售出957伙，發展商套現逾95億元。由新世界發展的北角新盤皇都三日內連沽3伙，套現逾2,900萬元，昨再有大手買家斥資1,477.7萬元購入2伙，包括VICTORIA ZONE 27樓B7室，實用面積362方呎，屬1房設計，售價741萬元，呎價20,470元。據了解，買家為內地客人，購入單位是用作長線投資。全盤累售345伙，佔可銷售單位逾93%。

錦上路站柏瓏III收逾3300票

值得注意的是，由信置牽頭發展的錦上路站項目柏瓏III反應熱烈，項目截至前日累積收票逾3,300票，以首批開售單位138伙計算，超額近23倍。項目將於10月20日(周一)截票，並於10月21日(周二)公開發售138伙。

至於第四季供應方面，啟德區為市區新樓供應庫，大機會成為季內供應主要來源，其中包括鄰近港鐵啟德站，由新地發展的天璽·天2期，涉及約584伙，早前已經上載樓書，並推出4房單位招標。至於位處跑馬道、由會德豐牽頭發展的DOUBLE COAST III季內有機會推出，涉525伙。

港住宅租金連升3季 累漲5.1%

香港文匯報訊 隨着香港樓市於第三季企穩，租金表現也略為好轉，中原地产研究部高級聯席董事楊明儀指出，第三季中原城市租金指數CRI累升2.26%，連升3季共5.1%，單計9月份CRI最新報129.45點，按月微跌0.09%。暑期租賃旺季結束，租務成交回落，租金終止4個月連升回軟，但CRI仍處於歷史次高，僅低於8月129.57點歷史高位。她相信在用家及各項人才需求支持下，第四季租金有望繼續高位企穩。

九龍區指數續創新高

中原城市大型屋苑租金指數CRI_Mass報135.62點，按月跌0.19%。CRI（中小型單位）報131.92點，按月跌0.17%。CRI_Mass及CRI（中小型單位）均連升4個月後回軟，指數同樣仍為歷史次高。CRI（大型單位）報112.91點，按月升0.38%，連升5個月共5.75%，指數創歷史第3高，僅低於2018年10月113.76點及2018年8月113.50點高位。

四區租金方面，二升二跌。港島CRI_Mass報124.45點，按月升1.22%，連升3個月共4.1%，指數創2019年10月後的近6年新高，現時比2019年8月126.98點歷史高位低1.99%。九龍CRI_Mass報123.66點，按月升0.53%，連升5個月共6.69%，指數連續4個月創歷史新高。新界東CRI_Mass報153.67點，按月跌1.78%，連升3個月後回落，指數仍為歷史第3高。新界西

資金買磚頭避險 市區新盤受捧
灣仔Woodis開售即沽清75伙
投資客斥逾半億掃4單位



●恒地發展的灣仔新盤Woodis昨日首輪開售75伙，即日沽清。圖為售樓處場面。

香港第四季擬售新盤			
項目	總伙數	發展商	現況
油塘柏景峰	748	信和、資本策略及港鐵	已獲批預售樓花同意書，短期內上載樓書
元朗柏瓏III	680	信置、嘉華、中國海外	已上載價單，下周二開售138伙
啟德天璽·天2期	584	新地	已上載銷售安排，昨日起標售24伙
啟德DOUBLE COAST 3期	525	會德豐地產、恒地、中國海外、新世界	已屆現樓
太子UPPER PRINCE	139	樂風集團	已上載樓書
中環半山雅盈峰	99	盈大地產、資本策略	短期內展開宣傳
灣仔SPRING GARDEN	88	會德豐地產	已上載樓書
西半山天御2期	66	恒地、新世界	已上載樓書
九龍城PARK COLLEGE	11	興勝創建、TPG Angelo Gordon	已上載樓書
製表：香港文匯報記者 曾業俊			



美聯高級董事布少明
「本月多個新盤登場，市場氣氛活躍，減息周期料持續，買家信心增強，入市步伐加快。」



中原亞太區副主席兼住宅副總裁陳永傑
「昨日出席客戶中，約六成為投資者，中原錄得兩組客戶購入4伙Woodis。」

第三季一手私宅買賣登記（按地區劃分）						
地區	買賣合約登記宗數			成交總額(億元)		
	第三季	第二季	變化	第三季	第二季	變化
港島	1,353	358	78%	236.21	97.33	143%
九龍	1,492	1,528	-2%	171.32	330.15	-48%
新界	2,685	3,354	-20%	192.59	201.38	-4%
總計	5,530	5,240	6%	600.12	628.86	-5%
資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部						
備註：由於四捨五入關係，個別項目的數字加起來可能不等於總計						

全年私宅一手成交有望衝破2萬宗

香港文匯報訊 隨着一手市場表現回暖，利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，新盤於第三季持續熱賣，首三季共錄14,482宗登記，在第四季減息憧憬下，全年一手買賣有望衝破2萬宗水平。據土地註冊處資料顯示，今年第三季全港共錄得5,530宗一手私宅買賣登記，較次季的5,240宗上升6%，連升兩季創近5季新高，並較去年同期的2,323宗急漲1.38倍，反映新盤貼市價推出，入市動力強勁。今年第三季涉及登記金額600.12億元，按季微跌5%，表現反覆，但仍屬近5季次多。若以每宗平均售價計算，今年第三季為1,085.2萬元，按季跌9.6%。

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錄得一升兩跌，其中以港島區獨撐大市。數據顯示，港島區一手買賣登記由次季的358宗，按季激增2.78倍，至第三季的1,353宗；涉及登記金額236.21億元，按季也增1.43倍。九龍區登記量表現平

穩，微跌2%，季內錄得1,492宗，而登記金額則跌48%，錄171.32億元。至於新界區季內一手私宅登記量自高位回落20%，由次季3,354宗萎縮至今年第三季的2,685宗，登記總值略減4%至192.59億元。

上季新界區新盤成交佔近半

按樓盤分類，今年第三季登記新盤中，以新界區佔約半數最多，達近49%，在十大新盤登記量排行榜中佔了7個席位。當中，屯門「NOVO LAND 3A期」錄得最多的423宗買賣登記，涉及登記總值22.39億元，平均每宗成交價約529萬元。其次，日出康城「凱柏峰II」也有383宗，排次位，涉及登記總值24.87億元，平均每宗成交價約為649萬元；而港島南岸5A期「熾晨」則錄369宗登記排第三位。至於在第三季的十大熱賣新盤當中，平均每宗成交價最高者為港島南岸2期「揚海」，期內

錄得6宗登記，平均每宗涉資4,338萬元；而大埔「上然3期」的399萬元則為較低平均價者。

新盤全年登記量料創6年新高

陳海潮指出，今年第三季尾再次迎來減息，而本季仍有兩次減息機會，息口有望進入下行周期，利好用家及投資者入市。此外，今年以來港股大幅上升，已出現財富效應，相信季內將有更多資金轉流至物業市場，加上高才專才等內地資金料亦趁樓價未大升前趁低吸納，當中大部分銳意入市新盤，故料推動第四季一手市場進一步轉旺。在樓市氣氛好轉下，假設第四季一手買賣登記量按月能維持在1,800至2,000宗左右的水平，則第四季可錄近6,000宗登記，將按季再升8.5%，屆時全年一手登記有力突破2萬宗，料創自2020年以來的6年新高。

減息效應 嘉亨灣本月連錄3宗成交

香港文匯報訊 香港樓市成交量增加，減息效應強化用家入市信心，一手買賣受用家歡迎，搶去部分二手客源。中原地产陳凱超表示，西灣河嘉亨灣本月暫錄3宗成交，平均實用呎價19,840元。剛促成嘉亨灣6座極高層C室買賣成交，單位實用面積749平方呎，3房1套間隔，業主於租客遷出後，以1,690萬元沽出，折合實用呎價22,563元。對上同類單位成交為5座中層B室，於上月以1,540萬元成交。今番新成交單位樓層較高，受買家青睞，成交價高約一成屬理想價。據了解，原業主於2017年以1,675萬元，持貨8年是次轉手賬面獲利15萬元，扣除雜費後料微蝕離場。

太古城三房戶微減10萬賣

另一個港島大型屋苑太古城本月暫錄12宗買賣，較上月同期15宗稍為放緩。美聯物業陳彪表示，該行近日促成太古城金一個701實呎戶，用家見單位叫價合理，故議價後以市價1,090萬元成交，而原業主最初叫價約1,100



●西灣河嘉亨灣本月暫錄3宗成交。資料圖片

萬元，經議價後以略低叫價成交。成交單位為太古城金星閣中層C室單位，實用面積約701平方呎，為三房間隔，備有裝修，實用呎價約15,549元。原業主於2019年6月份以約1,600萬元購入該單位，是次轉手賬面蝕讓約510萬元，貶值約31.9%。陳彪補充，太古城本月交投略為放緩，但隨着減息效應逐步顯現，市場預期年底前或再減息，相信能吸引更多用家及家庭客入市，帶動區內交投回升。

海傲灣特色戶416萬元沽

九龍區方面，中原地产洪金興表示，促成一宗油塘海傲灣成交，單位為1A座低層一伙平台特色戶，單位實用面積264平方呎，採一房間隔，擁44呎平台，最初開價450萬元，現降價34萬元或8%，以416萬元沽出，折合實用呎價15,758元。上址原業主於2019年6月以667萬元購入單位，持貨6年多，是次沽出單位賬面需蝕讓251萬元離場，單位期內貶值38%。