八盤齊搶客 一手銷情穩

新地WSP第3期售158伙最旺 長實SEA TO SKY現長人龍

本港再現零確診，為昨日推售的八個新盤貨尾銷售「沖喜」，往日大排長龍買樓的情境重現。昨日八盤齊推新一批單位，合共約726伙。市場消息指，Wetland Seasons Park第3期售出約158伙，去貨率達八成，成為昨日銷量最理想樓盤，昨日全港一手市場合共售出約309伙。

■香港文匯報記者 黎梓田

■限聚令放寬下，排長龍買樓場面再度出現。圖為長沙灣海珀售樓處 。 香港文匯報記者 黎梓田 攝

■趙國雄（右）指SEA TO SKY有加價空間。 記者 黎梓田 攝

香港文匯報記者於昨日走訪長沙灣重建項目海珀、天水圍Wetland Seasons Park第3期、將軍澳日出康城SEA TO SKY的售樓處現場。由新地發展的Wetland Seasons Park第3期，昨推售192伙，發展商採取分時段做法，每組準買家之間均預留至少1.5米距離，故人流較為疏落。不過，由於項目價碼較低，加上區內剛需強勁，表現卻「反超前」，售出量遠勝大排長龍的SEA TO SKY。消息指，截至昨晚10時，該盤約158伙已被揀選，佔推售量約八成，成為昨日銷量之冠。

至於，SEA TO SKY在紅磡置富都會售樓處開售285伙，由於採取即場抽籤，早上10時大批準買家及代理到場，並且逼爆紅磡火車站出入口及連接置富都會之天橋。據現場所見，人龍長約200米，約500名準買家在售樓處外排隊，現場氣氛熱烈。長實執行董事趙國雄表示，SEA TO SKY開售後逾1小時已售出50多伙，戶型包括2至4伙，項目於年中開售至今累售約850伙，涉及金額約90億元。趙國雄又指出，該盤會有加價空間，加幅則有待與港鐵商討。

長實至少3全新盤待沽

趙國雄又表示，旗下沙田全新盤名日．九肚山正在申請預售樓花同意書，程序已完成得「八八九九」，如取得同意書後，有機會在未來1至2個月推出。另外，黃竹坑項目亦正申請預售樓花同意書，如獲批後亦會推出。至於東半山波老道項目，他指出不少內地客對項目感興趣，要待兩地通關後才考慮推出。不過，有代理稱，SEA TO SKY售樓處現場準買家大多只對2房單位有興趣，其餘戶型均乏人問津。市場消息指，昨日全日僅有68伙被揀選，佔開售量約23%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，錄得區內家庭客買入2伙2房戶自用，涉資約1,500萬元。

另由德祥地產及市建局發展的長沙灣海珀，昨日於灣仔軒尼詩道的售樓處開售50伙，就現場所見，於早上9時許已有不少準買家到場登記輪候。有消息指，截至昨午6時共售出20伙（19間開放式及1間兩房），佔可供銷售單位50伙的40% 。

藝里坊·2號最快今加推

恒地西營盤藝里坊．2號昨日開售72伙，據悉現場出現少許人龍。恒基物業代理有限公司營業(二)部總經理韓家輝指，截至（26日）晚上9時30分，共有51伙單位已獲認購，當中12伙2房戶悉數沽清，連同首輪銷售，售出及獲認購單位共有125伙，佔可發售單位逾8成，暫時套現逾9.4億元。項目銷情理想，最快今天（27日）加推應市。

萬科旗下新盤屯門上源，昨日一舉推售約87伙貨尾，當中14伙以先到先得方式出售，餘下73伙以招標形式出售。消息指，截至昨晚7時40分，僅有1伙兩房戶成交，為5A座9樓D單位，實用面積504平方呎，成交價為697萬元，呎價為13,829元。

昨日一手市場成交

新盤	成交(伙)
Wetland Seasons Park第3期	158
SEA TO SKY	68
藝里坊·2號	50
海珀	20
愛海頌	3
御海灣	2
雋睿	1
嘉熙	1
利奧坊·曦岸	1
PY Genova	1
嘉峯匯	1
Oma by the Sea	1
上源	1
海傲灣	1
總額	309

■Wetland Seasons Park第3期銷情最旺。 記者 黎梓田 攝

零確診沖喜 排長龍買樓再現

■SEA TO SKY現大排長龍局面。

衞生防護中心公布，截至昨日（26日）凌晨零時沒有新增本地個案。零確診再現，對樓市來說的確是大喜訊，加上政府放寬限聚令，售樓處大排長龍的場面再度出現。SEA TO SKY昨日開售，發展商「大膽地」採取即場抽籤策略，現場大排長龍，人龍由置富都會伸延至紅磡火車站，其他新盤亦同樣出現大大小小人龍。雖然全日各盤總售出量僅得不足四成，但準買家身體力行去「撐」樓市，亦反映市場的需求仍然存在。隨着疫情緩和，加上其他全新盤取得預售樓花同意書在即，將掀起下一輪推盤浪潮，再配合發展商的銷售策略，排長龍買樓場面有可能在10月份再次出現。

Wetland Seasons Park 第3期買家心聲

■圖／文：黎梓田

■林先生

今次斥約600萬購入2房特色戶，屬於換樓，認為價錢合理，自己住天水圍，覺得位置及交通可接受。自己以前住將軍澳，主要為遷就「未來太太」搬入「大西北」，今次間屋是都是買來同她住。

■韓小姐

今次斥730萬元購入3房套單位，以即供plan入市。（自己）現時住天水圍，已習慣當區交通。（自己）從事教師工作，收入穩定，而且單位用作自住，不怕「接火棒」。

下季新盤潛在供應逾1.2萬伙

香港文匯報訊（記者 黎梓田）疫情令新盤「輪轉」減慢，發展商手上仍有不少新盤項目待售，踏入第四季，預期發展商將發起衝刺「追數」。根據香港文匯報統計，第四季潛在新盤供應高達1.2萬伙以上，其中約4,200伙為鐵路住宅項目，近期以大圍站上蓋項目1期（783伙）呼聲最高；而長沙灣臨海大盤GRAND VICTORIA第1期（524伙）亦有機會年底前開售。

大圍站上蓋快登場

樓市走勢隨新冠肺炎疫情確診人數漸少而回暖，多達數千伙鐵路新盤項目仍為年底前焦點，近期「呼聲最高」當數新世界與港鐵合作的大圍站上蓋項目1期，涉及約783個單位，市場料短期內可獲批預售樓花。

事實上，該項目售樓處及示範單位地址設於荃灣愉景新城商場3樓，在較早時間已圍封亦進行裝修，而商場內的美國冒險樂園早前亦搬舖，原有的3018號舖由新世界作售樓處之用，現場仍然圍封，項目很大機會短期內登場。

近年日出康城項目屢成樓市焦點，區內商場THE LOHAS開幕亦帶動交投。南豐發展地產發展部及銷售部總經理盧子豪早前出席地產代理活動時透露，旗下日出康城第10期項目，提供893伙，現正申請預售樓花同意書，料年底有機會推售。至於同系區內LP6，尚餘49伙未售，樓盤料年底取得滿意紙及陸續入伙。

錦上路站項目涉2200伙

另外，由港鐵、信置、嘉華及中國海外合作發展的元朗錦上路站項目，涉約2,200伙，是下半年有望推出的「巨無霸」鐵路項目。項目將興建7座樓高16至17層的住宅大廈，預計於2025年或之前落成，如在下半年推售，樓花期可長達逾4年。其餘新盤，相對矚目的還有長沙灣荔盈街臨海大盤GRAND VICTORIA第1期，涉及524伙，項目由信置、會德豐、嘉華、爪哇控股及世茂房地產共同發展。發展項目分為三期，第1期正待批預售樓花同意書，預計在今年第四季發售。至於信置旗下馬鞍山Silversands，提供160伙，面積約300至1,200方呎的1至4房戶，同樣疑似年底前開售，現正待批預售。

半山新盤待機而沽

不過，豪宅市場受到疫情衝擊，出現不少蝕讓成交，大碼豪宅市場仍然低迷，加上一手空置稅擱置，持有豪宅單位的發展商料會「歎慢板」賣樓，靜待好價出售。長實旗下的中半山21 BORRETT ROAD，第一期提供115伙，兩年前已取得入伙紙，但至今仍未推售，現全盤空置，如政府落實空置稅，全部單位均要繳空置稅。另外，新地旗下的東半山CENTRAL PEAK，第一期在去年年中已獲發入伙紙，提供53伙，發展商去年曾作軟銷，不過至今仍未有實際部署，同樣屬全盤空置。

第四季新盤潛在供應

項目	伙數
錦上路站項目第1期	2,200
黃竹坑站第3期	1,200
元朗站第1B期	1,030
日出康城第10期	893
黃竹坑站第1期	800
大圍站項目1期	783
黃竹坑站第2期	600
油塘蔚藍東岸	688
屯門帝御・星濤	614
荔枝角GRAND VICTORIA 1期	524
啓德沐泰街10號1期	492
啓德沐泰街7號第1期	479
啓德沐泰街12號1期	399
北角海璇2B–2期及3期	351
旺角新填地街項目	319
觀塘安達臣道項目	300
鴨脷洲利南道66號	295
名日・九肚山	266
沙田多石街33號項目第1期	196
中半山波老道1、2期	181
東半山CENTRAL PEAK	53
灣仔Eight Star Street	37
東半山CENTRAL PEAK 2期	19
總計	12,719

資料來源：市場消息及發展商 製表：記者 黎梓田

特稿

發展商賣樓靠「氣氛」食糊

八個新盤同一日開賣，共涉近700伙，數目之多爲近一年少見，各種各樣的銷售手法層出不窮，搶客策略上火藥味可謂相當濃烈。事實上，疫情令樓市反覆波動，今年首三季的推盤計劃已受嚴重影響，並打亂發展商推盤步伐，由於踏入第四季，發展商一般需於年底前「跑數」，時間亦所剩無幾，在近日疫情稍趨緩和下，市民「被困」多時，都紛紛出街走走，這正正令市場營造良好的氣氛，發展商也把推盤速度加快，以便趁勢賣得更好。

首8月一手成交遠遜去年

2020年已走過三分之二，新盤銷售按年錄得倒退。根據利嘉閣早前的報告顯示，今年首8個月的一手成交合共售出約9,125伙，相比2019年全年的21,108宗的超高成績仍相差甚遠，甚至有機會跌穿近年最低的2018年15,633宗水平。

資深投資者吳賢德向記者表示，發展商一般不願吃虧，一手空置稅暫緩，本來可以慢慢賣，但新盤競推代表他們覺得後市有風險。他形容，發展商賣樓策略講究「氣氛」二字，確診人數回落正好是賣樓時機，但疫情變化難以預計，如錯過今次，下次就未必知道何時適合賣樓。吳賢德指，最近新盤幾乎是原價加推，發展商定價克制。受到「氣氛」影響而入市新盤的買家卻未必深思熟慮，在有限的能力下以低首期買新樓，最近更有個別新盤近乎全數買家採用建築期付款或「呼吸PLAN」，再對比二手成交的弱況，樓市前景不太樂觀。

目前僅以細單位「試水」

雖然疫情好轉令發展商推盤意慾增加，但有不少都是細單位爲主，大單位比例亦比以往減少。有代理也向記者表示，以他觀察，發展商最近都先推細單位「試水」，以一兩房爲主力，未敢推出大單位，趁市況回暖「搶客爲先」。

儘管一手市場如此熱鬧，但買家對於樓市的反應已被冷卻，個別新盤更錄得「6連撻」，殺訂金額高達600萬元。一來二手劈價頻現影響信心，二來新居屋推出凍結不少市場購買力，而且也有重磅投資者持續沽貨減磅，預計新盤撻訂情況將會加劇。

吳賢德認爲，失業是最直接影響買樓意慾的因素，不少企業放棄申請第二期保就業計劃，很可能會「開刀」，意味新一輪裁員潮即將來臨，失業率很可能再上升。發展商開始心急賣樓，小市民當然受惠，惟疫苗面市需時，經濟回復亦需要一段時間，最快可能要明年下半年才見曙光。投資而言，年底前似乎未必是最適當的入市時間，建議入市應以居住需求爲首要考慮。

■香港文匯報記者 黎梓田