

# 新盤半月沽1287伙 今年最旺

## 柏傲莊四周累售1440伙 吸金逾150億

本港第三季經濟表現明顯改善，加上低息環境持續，利好樓市氣氛，累收逾1.7萬票、新世界夥港鐵合作大圍站柏傲莊II昨推售次輪343伙，銷情持續火熱，消息指，開售9小時已全數沽清，套現逾39億元，並錄多宗大手客掃貨，發展商於昨晚再加推396伙，折實平均呎價20,988元。該盤1及2期自10月17日開售至今四周累售1,440伙，套現逾150億元。連同其他新盤，昨日一手盤合共售出396伙，總結本月首兩周一手盤已沽1,287伙，相等於上月全月一手盤成交量約86%，為今年新盤銷情最旺的半個月。

■香港文匯報記者 梁悅琴



■柏傲莊II昨推售次輪343伙，銷情持續火熱。

該盤昨日次輪推售343伙，實用面積330至866方呎，包括一房至三房戶，維持180天即供最高20%折扣，折實價699.2萬至1,765萬元，折實呎價17,868至22,994元。

新世界發展營業及市務部總監黃浩賢表示，柏傲莊II昨日首兩小時已錄近百伙單位獲選購，以三房戶為主，家庭客用家主導，出席率逾80%，並錄得4組大手買家連購2伙，涉資約2,000萬至2,900萬元。

**柏傲莊II加推396伙 呎價近2.1萬**

他指，柏傲莊自10月17日開售至今，一二期四周累售1,440伙，套現逾150億元。消息指，當中有24組大手客購入2伙或以上單位，其中最高金額斥資逾3,300萬元掃3伙兩房。此外，約有65%買家選用建築期付款及420天現金優惠計劃，餘下35%為180天現金優惠付款計劃。

由於銷情火熱，柏傲莊II昨晚加推396伙，實用面積324至866方呎，包括一房至三房戶，折實價699.3萬至1,833.6萬元，折實平均呎價20,988元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行A組及B組客出席率接近90%，為近年新盤銷售的新高，其中一組客人斥資約2,400萬元購入2伙兩房套連儲物室單位，料作自住用途。是次用家比例佔約70%，投資者佔約30%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦指出，該行A組客人出席率約60%，當中用家佔70%，長線投資者佔30%，並錄得4組客戶購入2個單位，最大手客戶斥資約2,600萬元購入2伙三房單位。

**GRAND YOHO二期22伙加價**

其他新盤亦旺銷，嘉華國際於啟德嘉峯匯售出23伙，新地於元朗GRAND YOHO第二期亦沽12伙。眼見銷情向好，新地昨日更將GRAND YOHO第二期其中22伙加價1.8%至6.7%，並於本周三發售15伙，以抽籤形式發售。

該批加價的22個單位來自第3及5座，實用面積634至724方呎，價單定價1,283.85萬至1,656.15萬元，呎價19,750至22,875元，加價幅度介乎1.8%至6.7%。恒基地產旗下北角君

譽峰連沽2伙。

會德豐地產旗下日出康城MALIBU以招標形式售出高層4房海景樓王單位，單位為第1A座67樓A室，實用面積1,087方呎，四房一套連工作間單位，成交價2,087.2萬元，呎價19,201元。據悉買家為將軍澳區換樓客。

**帝御·星濤累收3689票超額28倍**

另一邊廂，帝國集團夥香港小輪合作屯門青山灣帝御·星濤第三輪123伙昨日截票，負責銷售恒基物業代理營業一部總經理林達民表示，截至昨晚累收3,689票(中介人佔76票)，超額登記逾28倍。

陳永傑指，11月一手成交達1,287伙，今天續有大型新盤帝御·星濤第三輪123伙推售，料本周末一手成交可逾450伙，過去4個周末一手成交量合共已超過1,500宗，屬近年罕見，證明剛性需求強烈，於疫情受控下，樓市可迅速回勇。期望香港疫情持續穩定，11月下旬發展商推盤步伐持續，預料11月一手成交可達2,500宗，有望見今年單月新盤成交新高。

## 11個新盤逾3100伙趕年底前推售

### 有機會年底前推售新盤

| 樓盤                   | 單位數目          |
|----------------------|---------------|
| 日出康城第10期             | 893伙          |
| 油塘蔚藍東岸               | 688伙          |
| 長沙灣GRAND VICTORIA第1期 | 524伙          |
| 啓德MONACO             | 399伙          |
| 沙田瓏珀山                | 196伙          |
| 尖沙咀本木                | 172伙          |
| 西營盤尚璽                | 130伙          |
| 長沙灣弦雅                | 95伙           |
| 屯門臻譽                 | 41伙           |
| 灣仔                   | 37伙           |
| EIGHT STAR STREET    | 16伙           |
| 元朗尚悅·天城              | 16伙           |
| <b>合計</b>            | <b>3,191伙</b> |

■香港文匯報記者 梁悅琴



■多個大型新盤計劃年底前推出，包括日出康城第10期(紅色箭嘴)，提供893伙。

資料圖片

房均設花園、天台及地庫，設私人升降機，配備至少2個車位，大部分設天台泳池。

項目亦設19間「庭園居室」，面積470至650方呎。發展商表示，根據公契，洋房必須與居室一併轉讓，因此這19間居室將配相應洋房出售，未來業主轉售亦然。

新地位於沙田多石街瓏珀山發展項目，第1期命名為瓏珀山，提供196伙，主打三房及四房戶。

**康城10期供應最勁 涉893伙**

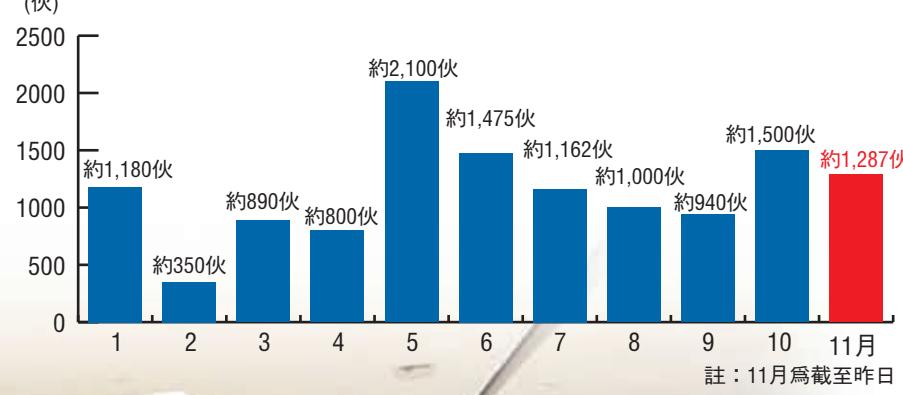
此外，多個大型新盤計劃年底前推出，包括南豐夥港鐵合作日出康城第10期，共有893伙，包括兩房至四房戶，可享全海景；五礦地產旗下油塘蔚藍東岸，提供688伙；會德豐地產夥嘉華、信置等合作長沙灣GRAND VICTORIA第1期，提供524伙；及會德豐地產旗下啟德MONACO，提供399伙。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港經濟表現改善，低息環境持續，利好樓市氣氛，發展商要追數都爭相趁疫情未再大爆發前推售新盤，業界估計，今年底前市場還有11個新盤，合共逾3,100個單位部署出擊。

當中有望於本月下旬推售的新盤包括尖沙咀本木、元朗唐人新村尚悅·天城、屯門青山灣臻譽及沙田瓏珀山。

## 今年最旺

### 今年以來一手每月成交量



### 昨日一手盤銷情

| 樓盤                | 售出單位(伙)    |
|-------------------|------------|
| 大圍站柏傲莊II          | 343        |
| 啓德嘉峯匯             | 23         |
| 元朗 GRAND YOHO 第二期 | 12         |
| 旺角利奧坊·曦岸          | 3          |
| 北角君譽峰             | 2          |
| 日出康城SEA TO SKY    | 2          |
| 日出康城MALIBU        | 1          |
| 屯門御半山II           | 1          |
| 屯門瓊璣灣II           | 1          |
| 元朗朗城匯             | 1          |
| 沙田九肚雲端            | 1          |
| 大埔白石角海日灣II        | 1          |
| 大埔白石角嘉熙           | 1          |
| 大埔白石角浪濤           | 1          |
| 大埔天鑽              | 1          |
| 西營盤藝里坊2號          | 1          |
| 筲箕灣逸峯             | 1          |
| <b>合計</b>         | <b>396</b> |

■製表：記者 梁悅琴



■李若凡稱，疫情仍是最大變數，在衆多不明朗因素下，投資情緒仍脆弱。



■莊太量預期，香港第四季經濟有機會回復到正增長。

資料圖片

**分析：樓市好淡爭持料更波動**

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)本港樓市與經濟息息相關，隨着疫情一度緩和及新股帶動下金融市場暢旺，第三季度GDP按年下跌3.5%，較第二季跌9%明顯收窄；經季節性調整後，按季反彈2.8%，扭轉連續5個季度收縮情況。在經濟看似見底下，有分析認為明年樓價仍受利淡因素困擾，料波動性較大，今年底樓價將與往年持平。

華僑永亨銀行經濟師李若凡表示，自從疫情緩和後，發展商陸續推出新盤，參考9月份房屋價格指數同比升0.3%，為近7個月以來首次見上升，反映市場對新盤需求旺盛。而在二手市場方面，由於部分豪宅價格表現波動下，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL按周跌0.55%。

### 不明朗多 租金受壓或削需求

李若凡預期，未來樓市將在好淡因素爭持下，令樓價表現波動，包括流動性充裕下低息環境、市場剛需下潛在買家入市，以至部分受疫情影響較小的高收入一族或釋放早前壓抑需求，料都有助支持住宅物業價格。不過由於疫情仍是最大變數，在市場眾多不明朗因素下，投資情緒仍然脆弱，加上物業租金受壓或削弱投資需求。

就業市場方面，除了國泰上月大裁員，加上第二輪保就業計劃即將結束，接下來或發生裁員潮，拖慢本港經濟復甦。李若凡則預期，在第二輪保就業計劃即將到期後，料有較大現金流壓力的業主或會以較低價錢放售單位，料至今年底樓價與去年或持平。

### 經濟好轉 失業率料明年回落

中文大學經濟學系副教授、劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量表示，全球疫情持續，美國大選結果還在爭議中，疫情和中美關係仍會影響香港和全球目前及未來的經濟。莊太量預測香港第四季經濟有機會回復到正增長，失業率還會高企一段時間，明年初會回落，而內地今年第四季經濟增長有望回到疫情前6%的水平。

事實上，9月疫情逐步回穩下，樓市出現一個怪現象，發展商加速推新盤步伐，大圍站柏傲莊更狂收2.27萬票，且出現次次推售批批清的熱銷場面。相反，錄得4.8萬份申請(單身人士佔1.1萬份)的房委會新一期綠置居去貨速度緩慢，兩個綠置居屋苑柴灣蝶翠苑和青衣青富苑合共3,696伙，自6月29日揀樓至上周五止(其間因疫情曾暫停揀樓)，只沽出約62.3%單位，大批中籤家庭客最終甩底無揀樓，與近月新盤熱銷景象恍如生活在平行時空。

### 新盤熱銷 綠置居去貨卻緩慢

有今年獲邀揀樓的綠置居家庭客透露，綠置居與一手盤銷售情脫節，問題出於部分可揀選的單位面積太小，難以改善生活，當中只有100多呎的納米單位佔逾20%，根本無法滿足3人以上家庭客最基本生活需求，再者綠表家庭客本身已住在資助房屋，並不急於上車，故在無可選擇的情況下，寧願放棄揀樓機會。可想而知，綠置居的戶型面積設計與市場需求並不一致，甚至可以說出現資源錯配。