

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，一及二期四周累售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。

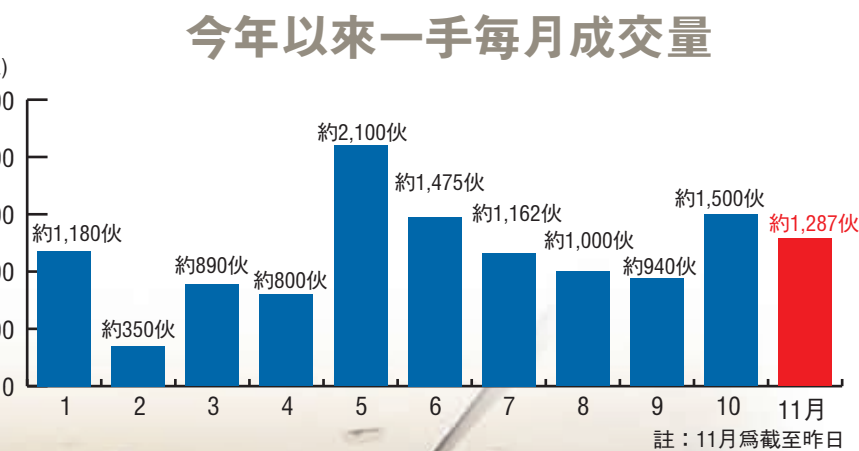
美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行A組及B組客出席率接近90%，為近年新盤銷售的新高，其中一組客人斥資約2,400萬元購入2伙兩房套連儲物室單位，料作自住用途。是次用家比例佔約70%，投資者佔約30%。

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



昨日一手盤銷情

樓盤	售出單位(伙)
大圍站柏傲莊II	343
啟德嘉峯匯	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
屯門瑋瓏灣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
筲箕灣逸理	1
合計	396

製表：記者 梁悅琴

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。

分析：樓市好淡爭持料更波動



李若凡稱，疫情仍是最大變數，在眾多不明朗因素下，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。

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)本港樓市與經濟息息相關，隨著疫情一度緩和及新股帶動下金融市場暢旺，第三季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用度無揀樓，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。

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
啟德MONACO	399伙
沙田瓏珀山	196伙
尖沙咀本木	172伙
西營盤尚瓏	130伙
長沙灣弦雅	95伙
屯門臻譽	41伙
灣仔	
EIGHT STAR STREET	37伙
元朗尚悅·天城	16伙
合計	3,191伙

製表：記者 梁悅琴

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，合共有逾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。



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

本木提供172伙 主打一房戶

恒基地產旗下尖沙咀本木提供172個住宅單位，涵蓋開放式至三房戶，主打一房戶約56%，兩房及三房戶約27%，開放式單位則佔約17%。項目地庫設有兩層停車場，預計關鍵日期為2021年4月30日。

同系於元朗唐人新村尚悅·天城為現樓豪宅盤，提供16座洋房，實用面積1,772至1,826方呎，全部連私人花園及獨立車位。

臻譽月內推 最大洋房9158呎

保利置業於屯門青山灣臻譽亦有望本月內發售，項目提供41伙，發展商計劃短期內以招標推售部分聯排洋房連居室。臻譽提供12套設獨立門牌的獨幢洋房及10套聯排洋房。大部分洋房面積4,153至5,246方呎，而最大的15號洋房面積達9,158方呎，七房七套設計。每套洋

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。