

2021.10.08

中原研究院

今日關注

1. 陳永傑料增白石角站可帶動區內物業市場
2. 2021年9月香港樓宇買賣合約統計分析
3. 中原地產「尚宜」開價評析
4. 中山南外環改造工程擬12月動工
5. 廣東發佈綜合交通“十四五”規劃

港澳市場

||陳永傑料增白石角站可帶動區內物業市場

新一份施政報告建議于白石角新增東鐵站。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，白石角內共8個住宅項目共提供逾8000個住宅單位，以及科學園逾12000工作人口，單靠現時巴士及小巴線，早以不勝負荷。新增白石角站，對區內居民可算是一大喜訊，所謂「路通財通」，以往鐵路開通，必定對區內樓價起帶動作用，如今年通車的屯馬線，已令宋皇台站的傲雲峰平均實用呎價於年內上升逾15%，明顯優於大市。

他又稱，於現今環保概念及交通便捷大前題下，即使豪宅專案，若是鄰近鐵路，承接力亦略勝一籌，如今年黃竹坑上蓋兩豪宅項目開售，銷情亦相當理想。陳永傑相信，白石角新增東鐵站，可帶動區內物業的買賣及租賃市場，於鐵路加持下，其樓價升幅可望優於大市5%。現時白石角區內二手物業的入場費由開放式530餘萬元起，呎價由12200元起。(來源:中原地產)

||2021年9月香港樓宇買賣合約統計分析

中原地產研究部高級聯席董事黃良升指出，2021年9月份整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)錄7,394宗及674.4億元，較8月份7,875宗及704.5億元下跌6.1%及4.3%，主要受二手交投減慢拖累所致。按季方面，2021年第三季整體樓宇買賣合約登記錄25,226宗，總值2,318.8億元，按季下跌8.3%及12.6%。金額連續三個季度達2,000億元以上，是1997年第三季後24年以來首見。

2021年首九個月整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)錄75,562宗及7,063.3億元，較2020年全年的73,322宗及6,283.9億元，分別上升3.1%及12.4%。估計2021年全年金額可達9,000億元，有望創按年歷史新高，按年記錄最高為1997年8,680.2億元。估計2021年全年宗數約97,000宗，將為2012年115,533宗後的9年新高。

二手私人住宅方面，2021年9月份錄3,591宗及332.7億元，較8月的4,427宗及399.5億元，分別下跌18.9%及16.7%。宗數創2020年8月3,031宗後的13個月新低，金額創2021年1月312.9億元後8個月新低。按季方面，第三季錄13,106宗及1,208.9億元，按季下跌17.8%及19.7%。二手宗數創2020年第四季10,910宗後的3個季度新低。二手金額連續四個季度達1,000億元以上，是1997年第三季後24年以來首見。

大型屋苑方面，9月份嘉湖山莊錄56宗買賣登記、沙田第一城錄26宗、太古城錄26宗及美孚新村錄24宗。

一手私人住宅方面，2021年9月份錄1,917宗，總值211.9億元，較8月的696宗及120.0億元，分別上升1.8倍及76.6%。反映8月期間多個大型新盤開售，市場反應熱烈，刺激一手交投重返近二千宗水準。按季方面，第三季錄4,645宗，總值616.0億元，按季上升2.2%及下跌16.0%。一手宗數創2020年第四季5,311宗後的3個季度新高，顯示發展商積極推售新盤。

9月份登記宗數最高的新盤為天水圍Wetland Seasons Bay第1期，錄923宗，總值65.47億元。黃竹坑站港島南岸第2期揚海錄221宗，總值51.44億元。青衣薈藍錄188宗，總值8.66億元。(來源:中原地產)

|| 中原地產「尚宜」開價評析

中原地產粉嶺及上水區資深營業董事許偉邦表示，樓市剛性需求高企，上車熱潮不減，尚宜全數單位可承造高成數按揭，入場價于同區二手市場早已絕跡，加上鄰近港鐵站，生活配套完善，對上車客相當吸引，隨著疫苗廣泛接種，本港疫情持續穩定，通關有望，回港易計畫已恢復，項目地理位置亦方便工作上需來往中港兩地人士，料有一定捧場客，加上項目投資金額不高，料入夥後呎租可高見50-55元，租金回報可達約3厘左右，對投資者極具吸引力，現時市場焦點仍落於一手，搶去二手注意力，預計開售當日沽清機會大。（來源：中原地產）

珠中江市場

|| 中山南外環改造工程擬12月動工

9月28日，中山市發改局公示了關於《中山市財政投資建設項目概算的批復【中山市南外環道路改造工程】》批復檔。據批復檔內容，中山市南外環道路改造工程獲批的概算總投資額約37.6億，同時檔還披露了項目計畫動工時間為2021年12月，計畫竣工時間為2024年5月，總工期約2.5年。據瞭解，項目道路全長約14.4公里，改造長度11.830公里，主路為雙向六車道、輔路雙向四車道。設計速度為主路80公里/小時（中山房訊）

中原看法：中山南外環改造工程迎來新發展，專案獲批概算投資額約37.6億，其中重點披露工程將預計12月動工，2024年竣工。其建成後將對接多條重點道路，極大程度完善中山交通實現互聯互通。

|| 廣東發佈綜合交通“十四五”規劃

9月29日，廣東省政府辦公廳印發《廣東省綜合交通運輸體系“十四五”發展規劃》。規劃提出，“十四五”期間，廣東加快形成以粵港澳大灣區為核心，汕頭、湛江、韶關為極點，軸帶支撐、多向聯通的綜合交通佈局。到2025年，總體建成貫通全省、暢通國內、連接全球的現代綜合交通運輸體系，基本實現“12312”出行交通圈和“123”快貨物流圈。（南方日報）

大灣區地產快訊由中原研究院牽頭，大灣區各城市研究部彙編；
聚焦大灣區城市重要地產資訊及研究成果；工作日發佈。

