

近20樓盤部署出擊 鐵路沿線項目佔4個 下半年逾9000伙新盤登場

隨着上半年多個一手新盤賣個滿堂紅，並且價量齊升，鼓舞發展商積極部署推盤。依據本報初步統計數據顯示，下半年最少逾9,200新盤單位登場，當中逾千伙單位的大型新盤多達4個，全部位處新界區；而於上半年熱賣的鐵路沿線樓盤亦有多個，包括黃竹坑站2期、啟德沐泰街10號項目等，惹人憧憬新盤熾熱浪潮席捲下半年。

據美聯物業數據顯示，今年上半年新盤銷售量預計約8,700伙，刷新近兩年新高（詳見另文報道）。當中，鐵路沿線樓盤包括大圍站柏傲莊III、黃竹坑站2期晉環全部售罄，為新盤銷情掀起熱潮。

逾千大盤佔4個

依據本報初步統計數據顯示，下半年預

計約20個樓盤推出應市，涉及最少9,212伙住宅單位。當中新界區佔6,089伙，主要來自將軍澳石角路1號提供1,556伙、火炭星凱·堤岸提供1,335伙、天水圍Wetland Seasons Bay提供1,224伙、元朗站YOHO Hub B期提供1,030伙，成為市場焦點所在。（詳見附表）

另一個焦點是鐵路沿線項目會否承接上



■將軍澳石角路1號項目提供1,556伙，是下半年規模最大新盤。

半年大圍站柏傲莊III和黃竹坑站1期晉環之銷情，下半年鐵路沿線項目除了上述新界區元朗站YOHO Hub B期外，還有黃竹坑站2期提供600伙、屯馬綫啟德站附近的The Henley II提供301伙、沐泰街10號1期提供492伙等。上述4個鐵路沿線項目，合計最少佔2,423伙。

料全年售1.8萬新盤

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，隨着利好樓市因素例如持續低息環境、單位供不應求等配合下，預料全年新盤銷售量回升至18,000伙，按年回增逾24%。

布少明說，美國聯儲局於6月17日議息會議表明，2023年以前不會上調利率，驅動資金持續追捧磚頭，預料住宅樓價短期有力挑戰歷史高位，未來並會愈升愈有。

他續說，即使今年內未能恢復內地與香港通關，全年樓價仍可望錄逾10%升幅。若今年內成功通關，北水重臨，加上經濟氣氛好轉，住宅樓價有望刷新更高升幅，尤其是內地客對香港豪宅追捧，預期發展商積極推盤應市，令一手和二手樓市同樣暢旺。



■黃竹坑站1期晉環賣個滿堂紅，提供600伙的2期，預期第三季推出。



■藍田KOKO Hills 2期僅提供82伙。

預期下半年推售新盤

黃竹坑站2期	600伙
筲箕灣道1號	420伙
北角海璇2B-2期	123伙
北角海璇2B-3期	228伙
堅道73號	180伙
中環卑利街項目	121伙
壽臣山豪宅項目	15伙
港島區：1,687伙	
啟德沐泰街10號1期	492伙
紅磡必嘉街項目	330伙
啟德The Henley II	301伙
紅磡曼翹	130伙
何文田Prince Central	101伙
藍田KOKO Hills 2期	82伙
九龍區：1,436伙	
將軍澳石角路1號	1,556伙
火炭星凱·堤岸	1,335伙
天水圍Wetland Seasons Bay	1,224伙
元朗站YOHO Hub B期	1,030伙
粉嶺馬適路8號1期	603伙
洪水橋洪元路2號	341伙
新界區：6,089伙	
合計：9,212伙	

上半年一手兩年新高

今年上半年，發展商積極推盤，加上市場吸納貨尾盤，豪宅成交亦暢旺，帶動上半年新盤銷售量和金額顯著回升。當中新盤登記總額預料達1,090億元，連續兩個半年度破1,000億元，刷新2019年上半年的近兩年新高。

上半年新盤銷售中，以鐵路沿線盤銷售熾烈，以黃竹坑站1期晉環縱使號稱戶戶千萬，亦連番即日售罄。接着大圍站柏傲莊III，亦承接1期和2期銷情，同樣賣個滿堂紅。

發展商開價進取

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，疫情緩和，樓市氣氛好轉，樓價回升，發展商加快推盤，而且開價進取，直接推高一手登記總值。

截至6月9日，今年上半年一手私人住宅買賣合約登記暫時錄得6,925宗，總值975.2億元，預計上半年將達7,800宗和1,090億元，較去年下半年的8,811宗及1,042.5億元，分別下跌11.5%及上升

4.6%。估計金額連續兩個半年度破1,000億元，刷新2019年上半年1,358.3億元後的近兩年新高。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦表示，據美聯物業房地產數據顯示，預料今年上半年新盤銷售量達8,700伙，將較去年下半年7,772伙高出約12%，並創近兩年新高。



■大圍站柏傲莊III於6月4日首輪推售331伙，即日售罄。當日荃灣愉景新城商場售樓處，人龍繞了幾圈蛇餅。

通關在望 下半年樓價續看好

受到一手新盤熾熱帶動，二手樓市同樣暢旺，本地地產業人士對下半年、以至全年樓價均予以看好，尤其憧憬下半年內地和香港恢復通關，預計全年樓價升幅10%至15%。

預期第三季破頂

中原地產創辦人兼主席施永青表示，年初已預期樓價看升15%，樓市今年會跳出「停滯不前」的區域，並進入上升軌。由於中國經濟強勢，香港在世界上仍扮演重要角色，而通脹增加，資金流入房地產市場。

他預期，第三季樓價將會突破新高，之後再會「向上衝一浸」。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，樓市「狂牛」之勢不止，樓價重拾升軌，預料短期內挑戰歷史高

位，即使年內未能通關，全年樓價亦升逾10%。豪宅樓價升幅逾15%。若然通關，升幅可達15%。

利嘉閣總裁廖偉強表示，下半年中小型住宅樓價可望升逾5%以上，全年累升達13%；在通關概念和更多向上流動的換樓客入市支撐下，豪宅樓價升幅或擴大至8%，全年累升約15%。

住宅樓價預測

	下半年	全年
戴德梁行	+5%	+10%
中原地產	未有提供	+15%
美聯物業	+9%	+15%
利嘉閣	+5%	+13%
香港置業	未有提供	+10%