

# 18新盤待售 今季供應超9200伙

## 加息及經濟弱損購買力 發展商或低價推售

### 樓市透視

本港樓市未擺脫頹勢，需要追數的發展商面臨重重考驗。今季最少18個潛在新盤部署出擊，涉及逾9200伙。綜合專家意見認為，海量新盤殺入市場，即使下周三發表的施政報告「減辣」，惟在加息周期及經濟環境不明朗下，樓市亦難馬上起死回生，發展商無可避免低價自救，新盤開價或一浪低於一浪，甚至重現2008年蝕本賣樓的慘況。專家直言樓市最壞時期仍未過去，預計今年一手成交僅1萬至1.1萬宗，是2013年以來9年最差。

大公報記者 梁穎賢

綜合市場及發展商消息統計，《大公報》記者發現，今年底前最少有約18個潛在新盤準備推出，涉逾9200伙，其中可於本月登場的新盤共有9個，類型多元化，由上車盤到超級豪宅均有提供，惟市場仍觀望下周三發表的施政報告會否「減辣」，實際推盤量未必如預期。

### 中原：樓市跌浪由一手減價帶動

季內供應重鎮依然在新界區，尤以北部都會區項目最為矚目，單計北都概念盤多達7個涉及4110伙，佔新界區總供應5361伙的77%。當中發展規模最大型的為新地元朗站上蓋The YOHO Hub第C期，提供939伙，早前已獲批售樓紙。另信置(00083)彩嘉華(00173)及中國海外(00688)合資的錦上路站柏瓏III，提供680伙，其I及II期的銷情受惠北都效應，兩期均旺場，料III期同有理想成績。季內不乏重頭鐵路項目，其中華懋旗下何文田瑜一1A期提供447伙，戶型由1至4房連儲物室俱備，實用面積介乎311至1615方呎；還有會地鄰近藍田港鐵站的KOKO HILLS 3A期，以及北角海璇2B期，惟市況不明，這些焦點盤未必敢輕舉妄動。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，觀乎樓市過往歷史，每次跌市均由新盤帶頭減價，如2008年的轉角市，相信今次也不例外，部分要追數或樓盤規模龐大的發展商，在負面因素交替重疊下突圍，只有靠低價開盤自救，可以預見新盤開價勢必一浪低於一浪。個別處於重災區的新盤，甚至可能蝕本出貨，以蝕

頭賺尾的手法，盡量減低損失。

陳永傑續稱，即使下周公布的施政報告「減辣」，但在經濟大環境欠佳之下，減辣已非起死回生的仙丹，千萬別指望減辣救市，缺乏實力又或入不敷出的市民依然無力入市。特區政府首先要救的是支撐全港經濟的經濟市場，重中之重是放寬防疫措施，以及盡快通關，與全球重新接軌，吸納外資及人才，才是救市首要治本之道，樓市減辣只是治標。

### 今年新盤成交料為九年最差

他補充說，若果經濟環境無法改善，樓市亦然，新盤減價戰勢必提前在季內爆發，樓市最壞時間剛開始，且正處於黎明前的黑暗，預計今年一手成交約1.1萬宗，是2013年4月以來9年最差水平。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明認為，若取消買家印花稅(BSD)，對一批在港未住滿七年的居民具吸引力，保守估計該批人士有8萬至10萬人，即時為樓市注入一批購買力，對提振樓市有即時效果；若政府同時考慮縮減額外印花稅(SSD)摺綁期，可給一些等錢銀周轉的買家帶來靈活性，香港營商環境大不如前，不少蝕本經營中的小商家均靠賣樓周轉，而賣樓救公司還須繳交懲罰稅收，實在講不過去，有必要適時檢討這些措施，否則今年一手成交僅得1萬宗。

他續稱，發展商觀望減辣為樓市「沖喜」，部分已表明押後推盤，待氣氛改善才重新出發；倘若空歡喜一場，樓市氣氛勢必更差，發展商要面對現實，低價甚至蝕本賣樓，估計明年首季樓市趨惡化。



◀市傳具北都概念的 PARK YOHO Bologna，有望下周開價。



▲屯門NOVO LAND系列在一個多月內狂沽逾1500伙，堪稱逆市奇葩。

### 今季潛在新盤部署出擊

區域	項目	單位伙數	發展商
港島	北角海璇2B期	351	新地
	鴨洲洲利南道66號	295	合景泰富夥龍光
小計646伙			
九龍	啟德沐泰街8號	740	恒地
	啟德承富里2號	582	保利夥華潤
	長沙灣海壇街及醫局街項目	500	萬科
	何文田站頂瑜一1A期	447	華懋
	藍田KOKO HILLS 3A期	392	會地
	紅磡必嘉坊2期	約300	恒地
長沙灣映岸	262	香港小輪	
小計3223伙			
新界	元朗The YOHO Hub 第C期	939	新地
	屯門NOVO LAND 第2B期	729	新地
	屯門管翠路18號	698	路勁夥深圳控股
	元朗錦上路站柏瓏III	680	信置夥嘉華及中國海外
	日出康城凱柏峰III	644	信置夥嘉華及招商局置地
	大埔白石角Silicon Hill 第2A期	607	新地
	粉嶺ONE INNOVALE 第3期	565	恒地
	元朗雨後	335	星星地產
元朗PARK YOHO Bologna	164	新地	
小計5361			
總數：9230伙			

### 開價平同區30%吸客 屯門新盤勁沽1500伙

【大公報訊】今年第二季末，樓市氣氛急轉直下，多個新盤先後低價，甚至平手開賣，其中新地(00016)屯門NOVO LAND系列，以低開最多逾30%作招徠，一個多月狂沽逾1500伙，堪稱逆市奇葩。

自第五波疫情爆發以來，一手市場飽受煎熬，首季幾乎陷入新盤真空期，直至特區政府於4月放寬防疫措施，新盤市場才有起色，多個新盤陸續登場，銷情亦普遍理想。及至第二季末，受疫情反覆、股市大瀉、加息陰霾及經濟環境不穩等因素影響，樓市急轉直下，新盤開價也受挫，部分更要低價甚至平手價吸客。

其中新地NOVO LAND 1A期首批165伙，折實平均呎價13188元，較同區樓齡較新的二手指標屋苑及新盤低開最多30%，吸引大批購買力，發展商乘勝追擊，連推1B期應市，項目於一個多月狂賣逾1500伙，吸金約95億元，為今年新盤銷售及吸金王。

### 會地啟德盤每呎2.2萬料僅微利

至於上月出擊的會地等合資的啟德MIAMI QUAY I，開賣時間遇上樓市低谷，項目無奈以成本價每呎平均約2.2萬元發售。會地當年聯同恒地(00012)、新世界(00017)及帝國集團，以83.33億元投得上址，每呎樓面地價高達1.45萬元，較項目的次標價高近20%，若計及建築費及利息開支等，首批開價可說微利甚至只算打成平手。

### 新地元朗盤將上載樓書 複式1房矚目



▲陳漢麟稱，Bologna首張價單有機會推售50伙。

【大公報訊】市場憧憬下周三發表的施政報告「減辣」，新盤繼續賣力推銷。新地(00016)元朗PARK YOHO Bologna樓書可望24小時內上網，意味銷售駛入直路，首張價單料推50伙。

新地代理總經理陳漢麟稱，該項目的樓書可望24小時內上網，昨日率先披露項目圖則，不同方向單位均享開揚景致，首張價單料推出約50伙，有機會包含複式1房戶；而示範單位日前先向傳媒開放。

項目提供164伙，標準戶間隔介乎開放式至3房，實用面積257至

1155方呎，其中1房複式戶更屬首度提供，最細面積為433方呎，只有22伙；兩房複式戶只有2伙，實用面積由626至627方呎。

另美聯及經絡按揭表示，向會地等發展的啟德MIAMI QUAY I提供「抗加息高成數H按揭計劃」，按息全期低至H加1.3厘，封頂息率低至P減2.5厘(即實際按息低至2.625厘)，現金回贈高達2%，按揭成數最高可達九成，年期最長可至30年。而「抗加息息按揭計劃」首2年按息固定為2.75厘，其後低至H加1.3厘，現金回贈高達1.65%。

### 龍漢標：樓市疲弱 須審視辣招

【大公報訊】樓市疲態盡露，樓價下跌一年仍未見底，業界紛紛開腔促政府減辣挽狂瀾。其中地產建設商會秘書長、立法會議員龍漢標昨在社交網站發文稱，特區政府自2010年11月實施多項樓市辣招壓抑樓價，惟樓價於過去12年不跌反升；近年香港面對疫情及全球政經局勢不明，辣招已經過時，是時候重新審視有關措施。

龍漢標指出，辣招實施初期，確實產生短暫效果，不過港人對住屋需求屬於剛

性，而且土地供應不足、利率長期偏低，過去12年樓價反覆向上，辣招更令二手成交急劇下降，打擊市民置業選擇，同時間接拖慢市區重建和房屋供應進度。

他續稱，經歷3年疫情，全球利率上揚，本港經濟與投資環境與當年辣招推出時的景況，已不可同日而語。特區政府應因時制宜，以宏觀視野制定合適政策，應對各樣挑戰，令社會繁榮安定，市民安居樂業。

### 半新盤慘跌 匯豐四年貶值千萬

【大公報訊】樓價持續調整，半新盤蝕讓幅度擴大，南昌站匯豐有4房單位以3250萬元賣出，較4年前一手買入價貶值逾千萬；另油塘曦臺2房戶僅以790萬元蝕沽，較3年前一手買入價低約14%。

美聯物業助理區域經理何靜波表示，息口趨升打擊本港樓市，有業主看淡後市急賣樓，單位是匯豐5A座高層B室，實用面積1235方呎，屬4房雙套間隔，成交價3250萬元，實用呎價26316元。據了解，原業主2018年9月以4299.2萬元向發展商購入上址，賬面損失1049.2萬元或24%。市場稱，原業主當年獲發展商提供12%現金回贈，連同其他置業優惠，料可抵銷數百萬元賬面損失。

### 曦臺2房跌穿800萬 蝕14%

油塘新晉私樓曦臺亦錄掛手，消息稱，單位是1座高層E室2房戶，實用面積495方呎，劈至790萬元急賣，為屋苑二手新低價，實呎15960元。據悉，原業主2019年4月以914萬元從一手買



▲南昌站匯豐有4房單位業主蝕賣物業。

入，賬面損失124萬元或13.6%，連雜費料共蝕約166萬元。

### 太古城銀主盤3年跌價逾20%

銀主盤於淡市下低價出售，環亞拍賣行昨日舉行拍賣會，沽出4項物業，當中鯽魚涌太古城金楓閣低層G室，實用面積1015方呎，享海景，拍賣開價1680萬元，獲3組客爭購，並搶至1740萬元沽出，實呎17143元，比銀行網上估價約1918萬元低約9%。據了解，原業主2018年以2262.8萬元購入，單位3

年貶值逾20%。

大圍名城1期1座高層NB室，實用面積785方呎，代理稱以1220萬元蝕賣，實呎15541元；原業主於2019年2月以1300萬元二手買入，賬蝕80萬元或6.2%，連雜費料損失約154萬元。

中原地產副分區營業經理馮子進透露，灣仔慧賢軒高層F室2房戶，實用面積385方呎，原業主以780萬元沽出單位，實呎20260元，較3年前買入價賬蝕90萬元，單位3年貶值逾10%。

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山居屋錦鞍苑A座中層03室，實用面積401方呎，以480萬元連地價易手，原業主2019年以535萬元購入，3年賬蝕55萬元。

二手續錄低價。荃灣萬景峯6座低層G室2房戶，實用面積522方呎，消息指以960萬元售出，為屋苑今年首宗低於千萬成交。中原地產資深分區營業經理陳智生表示，屯門居屋悅湖山莊7座低層B室3房戶，實用面積592方呎，以508萬元連地價沽出，實呎8581元創屋苑今年自由市場新低。

### 銅鑼灣街舖空置率9.2% 兩年最低

【大公報訊】消費券提振本港經濟，今年第3季核心區街舖空置率跌至14.4%，按季減少1.8個百分點，其中銅鑼灣空置率急跌至9.2%，是2020年首季迄今首次錄得單位數。世邦魏理仕指出，入境檢疫措施放寬後，零售商業部慶相關活動，支持租金溫和增長。

世邦魏理仕表示，在消費券計劃的大力支持下，本港零售氣氛好轉，商舖租賃氣氛改善，第3季核心區街舖空置率下跌1.8個百分點至14.4%。

### 經營向好 核心區租金升2.9%

世邦魏理仕香港顧問及交易服務—商舖資深董事溫運強表示，由於預計入境旅客增加，零售商轉趨活躍，銅鑼灣空置率按季下降2.6個百分點至9.2%，為2020年第1季以來首次達到單位數，尖沙咀及旺角的空置率也分別下降1.4個百分點和2.3個百分點，至21.7%和16.6%。

街舖租金亦有所回升，第3季核心區租金升2.9%，為2012年第1季以來的最快增長。溫運強表示，檢疫措施

放寬、就業市場改善、消費券計劃提振了消費意欲，預期第四季零售商提前部署節慶相關活動，支持租金溫和增長。然而，加息加重家庭負擔及出境旅遊意願增強，將阻礙本地消費大幅反彈。

商廈方面，受到外圍局勢不穩兼美國重手加息，環球經濟不確定性加劇，企業租賃需求下跌。

世邦魏理仕表示，今年首3季本港甲廈租賃量約300萬方呎，按年減少12.1%。第3季新增寫字樓達180萬方呎，為2008年第3季以來最大升幅，導致整體甲廈空置量推高至1190萬方呎的歷史新高，空置率上升2個百分點至14.1%，九龍東的空置率超過20%，為2010年第1季以來的最高水平，中環空置率微跌0.15個百分點至8.1%。

寫字樓租金按季下跌1%，跌幅較前2個季度為多，年初至今累跌2%。世邦魏理仕香港研究部主管陳錦平認為，隨着入境檢疫措施放寬，租務成交會增加，惟空置樓面需時消化，料全年商廈租金跌5%。