疫情加息夾擊 今年一手成交挫四成

五新盤銷售不足10% 港島區罕見零推盤

交投淡靜

受疫情及加息影響，發展商推盤步伐受阻，今年新盤推盤及成交量均告下跌，整體銷售率亦不足六成，其中5個新盤的銷售率更不足一成，全為市區項目。年內以新界西北區兩大項目銷情最標青，新地的屯門NOVO LAND首兩期速沽逾1500伙成銷量冠軍，錦上路站柏瓏兩期則套現約125億成吸金王。

大公報記者 連風

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，隨着香港經濟及社會活動逐漸復常，內地優化防疫措施，加上美國加息步伐放緩，12月樓市氣氛已明顯改善，二手劈價盤已被消化。他又相信，只要內地和香港通關，農曆新年前樓市好大機會出現「小陽春」，發展商將會全力出擊推盤，明年一手成交量料回升近八成至約1.6萬宗，首季樓價亦將會見底反彈。

據統計，截至昨日，今年全港一手市場只錄得逾9000宗成交，預計本月餘下時間都不會有全新樓盤推出，發展商提早收爐，以銷售貨尾為主，全年一手成交量勢跌破1萬宗水平，與去年逾1.72萬宗比較，大跌逾四成，創2013年實施一手新例後的逾8年新低。

受到第五波疫情打擊，發展商今年初一度暫停推盤，加上下半年受加息困擾，樓價大跌，中原城市領先指數由歷史高位191.34點累跌17.6%，今年計累跌14.57%，創逾5年新低，買家入市趨審慎，新盤亦未敢貿然推盤。

全年推1.2萬伙 按年跌三成

總結2022年，全年只有逾30個全新盤開售，涉及單位逾1.2萬伙。反觀2021年一手市場百花齊放，多達約40個新盤推出，涉逾1.7萬伙。發展商今年推盤量大跌逾三成。

港島區今年只有零星超級豪宅試水溫，採用價單方式開售的港島區新盤，今年罕見「零推盤」，絕對是史無前例。而2021年，港島區仍有10個新盤推出價單發售。業界分析指，港島區一手供應向來少，發展商求量不求價，靜待內地和香港通關後才善價而沽。

今年新盤銷售率亦未如理想，令貨尾不斷積壓。中原地產根據一手成交紀錄冊資料，於年內推售新盤，截至本月12日為止，合共售約6817伙，銷售率約57%；其中5個市區項目銷售率更不足一成，低見約1%至7%。

而首5個銷售率最高的新盤，全屬新界區的細價樓，包括元朗柏瓏Ⅰ、屯門NOVO LAND第1A及1B期、大埔白石角SILICON HILL第1期，以及粉嶺ONE INNOVALE–Archway，合共提供3518伙，至今累售約3412伙，銷售率91%至99%不等。由此可見，受惠基建效應，新界區今年亦不乏平價新盤出擊，上車盤具剛性需求，令新界大型新盤主導今年一手市場。

受惠北都區 柏瓏成吸金王

今年矚目新盤，非新地（00016）的屯門NOVO LAND莫屬。該盤1A期今年7月推出首批165伙，折實平均呎價僅13188元，平過同區二手，經過一連7日收票，截收逾2萬票，躍身為今年新盤票王。連同1B期，兩期共提供1624伙，至今累售約1545伙，銷售率高達95%，套現約95億元，為今年全港銷量最高新盤。

受惠北部都會區效應，信和置業（00083）、嘉華（00173）及中國海外合作的元朗錦上路站柏瓏Ⅰ及Ⅱ，成為今年新盤吸金王，兩期共提供1520伙，至今累售約九成，套現約125億元。

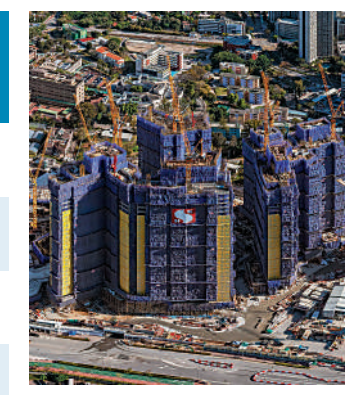
▲柏瓏I及II共吸金約125億元，為今年新盤吸金王。

今年十大最佳銷情新盤

項目	單位總數（伙）	累售（伙）	銷售率	發展商
元朗錦上路柏瓏 I	715	708	99%	信置夥嘉華及中海外
屯門NOVO LAND第1A期	824	815	99%	新地
粉嶺ONE INNOVALE – Archway	603	594	99%	恒地
大埔白石角Silicon Hill第1期	576	565	98%	新地
屯門NOVO LAND第1B期	800	730	91%	新地
旺角雋薈	120	109	91%	益兆夥俊和
元朗錦上路柏瓏 II	805	659	82%	信置夥嘉華及中海外
日出康城凱柏峰 I	592	465	79%	信置夥嘉華及招商局置地
長沙灣映築	337	257	76%	恒地
粉嶺ONE INNOVALE – Bellevue	408	297	73%	恒地

今年五大銷情慢熱新盤

項目	單位總數（伙）	累售（伙）	銷售率	發展商
紅磡 必嘉坊・迎匯	280	3	1%	恒地
油塘 朗譽	634	10	2%	保利夥尚嘉
長沙灣 連方	158	9	6%	萬科
長沙灣 喜揚	83	5	6%	喜雋
啟德 MIAMI QAUY I	648	46	7%	會地



▲NOVO LAND第1A及1B期共賣逾1500伙，為今年新盤銷售王。

新盤存貨高企 促銷折讓或加碼

【大公報訊】發展商今年推盤步伐受疫情影響有所放緩，多個新盤供應押後至明年登場，令未來潛在供應堆積至近8萬伙，專家認為將加劇競爭，發展商或會擴大折讓幅度加強戰鬥力。

仲量聯行香港主席曾煥平表示，本港已落成仍未賣出的一手單位達1.6萬伙，連同1萬伙建築中已獲批預售的一手單位，以及5.3萬伙建築中尚未申請預售的單位，意味着共有7.9萬伙潛在供應，假設每年平均銷售1.5萬伙，上述供應需時5年消化，這數字尚未計算2023年的新增一手供應。

曾煥平稱，新盤存貨高企將加劇發展商推售新盤的競爭，發展商將增加折讓幅度以促銷。近期推售的新盤已較同區的二手單位均價低約7%至13%。然而，按揭息率上升將持續抑壓置業需求，若針對樓市的辣招持續，市場走勢將視乎與內地及海外完全通關能否帶動本地經濟。

壹隅周六加推8伙 553萬入場

【大公報訊】市況淡靜，發展商提前收爐，年底前只主力催谷貨尾。恒地（00012）旺角利奧坊・壹隅加推8伙周六（17日）發售，1房5球入場吸上車客，先到先得。

該8伙實用面積267至383方呎，1房及2房間隔，價單售價601.5萬至932.2萬元，扣除最高8%優惠後，折實售價約553.3萬至857.6萬元，折實呎價20726至22924元。

此外，購買指定標準單位的買家可享「冬季傢俬津貼現金回贈」優惠，可獲樓價2%或3%的現金回贈。

入場單位為1座8樓M室，面積267方呎，屬1房間隔，若買家選用120天即供付款方法，折實價約553.3萬元，再扣除2%現金回贈後，實際樓價約542萬元。

現崇山4房1550萬沽
持貨四年損手560萬

【大公報訊】銀行進入加息周期，環球經濟持續放緩，以致樓市跌勢持續，看淡後市業主寧願蝕讓離場。數年前摸頂入市的「鬆綁貨」蝕幅驚人，黃大仙現崇山一伙4房單位，新近減價至1550萬元沽出，持貨逾4年，賬面貶值450萬元，蝕幅近23%。

利嘉閣高級市務經理李嘉輝表示，現崇山剛錄本月首宗二手成交，單位是2座中層D室4房戶，實用面積963方呎，望彩虹道公園景。原業主去年3月叫價2000萬元放盤，僅求平手離場，惟放盤逾1年仍未賣出，於是先出租物業，直至最近終接獲買家洽購，雙方議價至1550萬元連租約成交，實用呎價16096元。據悉，原業主2018年6月斥2000萬元購入上址自住，持貨逾4年，賬面虧損450萬元，連雜費料共蝕逾560萬元。

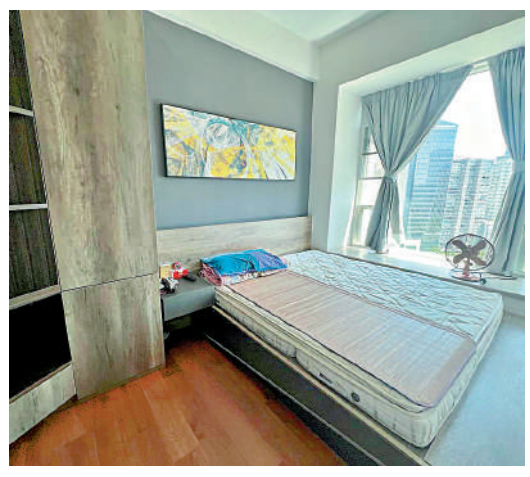
半新盤屯門御半山再錄損手成交。消息稱，該屋苑1期1B座低層F室，實用面積378方呎，成交價490萬元，實呎12963元；原業主2018年5月斥595.13萬元向發展商購入，現轉售賬面虧蝕105.13萬元，4年貶值17.7%。

淘大鬆綁貨慘輸近百萬

牛頭角淘大花園亦有「鬆綁貨」慘蝕離場。代理稱，成交是1期F座中層7室，實用面積375方呎，以500萬元易手，原業主2019年4月斥599萬元入市，持貨逾3年，賬蝕99萬元或16.5%。

利嘉閣地產助理分區經理黃金欽表示，將軍澳LP6第5座中層A室3房單位，實用面積658方呎，望海景，以985萬元沽出；原業主2018年以1053萬元入市，4年賬蝕68萬元或6.5%。

金滙地產分區經理陳日雄表示，鑽石山宏景花園5座中層E室2房戶，實用面積424方呎，以390萬元未補價易手；原業主2018年以435萬元購入，4年賬蝕45萬元，樓價貶值約10%。



▲黃大仙現崇山4房單位放盤逾1年，近日終以1550萬蝕賣。

東涌再錄外籍業主沽樓。美聯高級分區營業經理李錦榮表示，東涌東環2B座中低層03室，實用面積479方呎，原業主以620萬元沽出，持貨7年賬賺12.7萬元，惟扣除釐印費等支出，估計實蝕約10萬元。據了解，新買家為商務客，趁落實放寬防疫措施或有望通關前，把握樓價低位入市。

利嘉閣高級客戶經理巫嘉露指出，天水圍慧景軒3座低層H室，實用面積551方呎，成交價547萬元，實用呎價9927元，為屋苑今年呎價新低。

樓價回落，有劏房戶把握機會上車。消息稱，太子荔枝角道金荔閣中層E室，實用面積191方呎，獲一名「80後」劏房租戶以238萬元購入，實用呎價12461元，低銀行估價約23%。據透露，買家8年來一直租住新蒲崗劏房，月租約4000元，是次趁樓價下跌上車。

仲量聯行睇淡樓市 明年料再跌一成

【大公報訊】特區政府陸續放寬入境措施刺激旅遊及經濟，市場憧憬通關可期，屆時本港樓市有望止跌回升，但仲量聯行繼續唱淡。

仲量聯行香港主席曾煥平表示，內地經濟需時復甦，對資金會有管制，即使恢復通關，未必有大批買家來港置業。事實上，今年美國聯儲局連續大幅加息，加上環球經濟轉差，拖累本港樓價持續向下，截至11月底，本港中小型住宅價格累跌11.6%；豪宅亦跌價4.4%。他續指，今年首10個月住宅成交量39812宗，為過去20年以來最低，成交價2000萬元或以上的豪宅買賣按年跌65%，宗數是9年新低。

▲仲量聯行看淡明年樓市。左三為曾煥平，左二為陳永慧。

曾煥平重申，辣招窒礙準買家入市，若特區政府不撤辣，明年中小型住宅樓價或再跌10%，豪宅跌5%至10%，但若特區政府放寬辣招，中小型住宅樓價僅跌約5%。

對於特區政府撤銷對抵港人士3日黃碼限制，仲量聯行香港商舖部資深董事陳永慧表示，取消黃碼有助吸引外國旅客來港，惟內地客數量未必即時大增，因他們返回內地仍需進行5天隔離，相信要待內地與香港全面恢復通關後，本港舖市才有較顯著的復甦。該行預期，如內地繼續放寬防疫及旅遊限制措施，本港核心街舖租金明年升5%至10%，優質商場租金則最多升5%。

銅鑼灣短租舖多 空置率5.7%全港最低

【大公報訊】防疫措施逐步放寬，加上挨年近晚，中原工商舖預計在短租支持下，本月各區商舖空置率將會下降。在5大核心消費區，銅鑼灣上月空置率最低，僅錄5.71%。中原工商舖董事黃偉基表示，11至12月向來為應節行業租舖高峰期，銅鑼灣駱克道520號地舖，面積約1050方呎，消息指已獲花市租客短租約兩個月，月租約8萬元。毗鄰駱克道519號地舖，亦獲利是封店短租約兩個月，市傳月租約10萬元。

五大消費區 灣仔錄13%最高

黃偉基指出，上月5大核心消費區商舖空置率窄幅上落，空置率最低的，仍是銅鑼灣區，上月錄約5.71%，按月微降0.1個百分點，按年則上升約0.76個百分點。中環區維持相若水平，上月商舖空置率為12.87%，按月微跌0.02個百分點，按年減少1.42個百分點。灣仔區為5區中舖位空置率最高，最新錄得約13.32%，按月添0.04個百分點，按年降1.06個百分點。旺角區上月商舖空置率微跌0.10個百分點，約8.67%，按年減約0.42個百分點。尖沙咀上月的商舖空置率為10.77%，按月升0.08個百分點，按年上升約0.71個百分點。

黃氏認為，傳統節日旺市，商戶推出優惠刺激消費意欲；加上陸續有應節租戶物色心儀舖位，為舖市帶來正面氣氛。若防疫措施續放寬，相信明年空置率會進一步下跌。