兔年新盤四萬伙待發 十九年最旺

經濟復常利好樓市 發展商釋放積壓存貨

2023年樓市迎來通關刺激，表現有望轉趨活躍！癸卯兔年將有多個新盤排隊登場。據利嘉閣統計，兔年將有119個新盤、逾4萬伙潛在供應，鐵路沿線盤多達16個項目，共提供逾1.2萬伙，佔總數達30%，當中啟德再度成為供應重鎮，單是跑道區已佔6610伙，令九龍區供應爆升至逾1.7萬伙，供應成為3區之冠。去年因淡市已擱置入市的購買力，有望年內爆發釋放，預料推升一手成交年內重上1.5萬宗水平。

大公報記者 連 風

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，展望2023年，由於去年部分新盤延至今年，再加上今年亦有新項目漸趨成熟，預測今年全港將有約119個全新一手私宅項目可成為潛在供應，合共將提供約40291伙，數量較預測2022年的34046伙增加18.3%，創下自2005年以來的19年最多，亦為期內首度重越4萬伙大關。當中鐵路站上蓋項目繼續是最大的供應來源，涉及7個站，共有16個項目遍及港九新界合共提供12227伙，佔全港總伙數達30.3%；至於第二大的供應庫是啟德新區及跑道區，今年將有14個項目提供8592伙。當然，上述約4萬伙，是指條件成熟，可於年內應市的總伙數，惟實際推售量仍需視乎發展商部署及實際市況而定，初步估計較貼近實際的推盤約為2萬伙。

啟德跑道11盤候命 佔6610伙

按地區劃分，九龍區潛在供應量罕有地超越新界區，突破1.7萬伙，較新界區多出近一成，2023年九龍區潛在可售私宅項目共48個，單位總數17086伙，以項目及總伙數計均為3區之冠，伙數佔今年全港整體潛在供應達42.4%。九龍區領頭，全因受惠啟德跑道區有多達11個項目（包括拆細的分期項目）有機會應市，合共提供6610伙，一條跑道已佔了全九龍逾38%的潛在供應。以地區計，單是九龍城區便有多達33個項目共10944伙，乃全港18區中新盤最熱鬧的一區，其中啟德除上述跑道區外，另還有3個項目共2230伙，帶動整體啟德供應有多達8592伙。九龍其他較大型的項目還有石硤尾巴域街項目的1100伙及觀塘道55號的807伙。另方面，九龍仍是市建局最多重建項目之區，今年在5項中佔了3項，其中以恒地長沙灣映岸提供的262伙規模最大。

元朗三大項目坐鎮 各涉約千戶

新界區供應罕有少過市區。該區今年潛在供應項目只有28個，為3區中最少，涉及單位總數達15594伙，當中焦點仍然落在元朗及西貢區，兩區合計已有9925伙，佔全港比例近四分之一（24.6%）。當中，元朗區主要受惠3個分別近千伙及逾千伙的大型項目支撐，其中包括今年伙數第三多的單一大盤——天水圍天榮站上蓋項目第1期的1393伙，其次為洪水橋匯都1期及2期合計的1025伙，及元朗站南地盤The YOHO Hub第C期的939伙，帶動整個元朗共11個項目共涉及5356個單位，成為全港潛在供應量第二多的分區，並為新界區選擇最多的地區。

西貢區今年則有5個項目預備應市，其中4個均位於將軍澳的日出康城，當中包括今年單一最大項目日出康城13期的2550伙，以及已拆細的日出康城12期，分別提供685伙及650伙，帶動整個西貢區有4569伙潛在新盤，為全港第三多的分區。至於屯門區年內亦有5個項目預料有機會登場，共計有2836伙，當中最大的項目為新地的NOVO LAND 2A期涉及929伙，而NOVO LAND 2B期也有729伙，連同路勁基建（01098）及深圳控股（00604）合作的管翠路18號之698伙，將成今年區內的焦點新盤。

南區聚焦黃竹坑站 共3050個單位

港島區方面，今年有43個潛在項目部署登場，項目量為全港3大區中第二多，但涉及單位總數只有7611個，當中有近77%的項目均屬200伙或以下的小型新盤。至於要數今年最大貢獻則來自南區的4082伙，佔港島整體53.6%。

焦點為黃竹坑站上蓋港島南岸，其中項目第3期為區內最大單一項目，提供1200伙，而整個黃竹坑站年內料提供3050伙潛在供應，已佔了全港島總供應四成。港島第二大單一項目為柴灣道391號的800伙，推動今年港島潛在供應較去年明顯大增。另外，中西區亦為今年港島項目選擇次多的分區，合共有17個項目成熟待推，僅次於九龍城區及南區；其中不少為山頂獨立屋及半山低密度豪宅等，相信通關後，中外資金回流香港樓市，豪宅物業將可受惠。

兔年港島焦點新盤大檢閱

項目	單位伙數	發展商
黃竹坑站上蓋3期	1200	長實
黃竹坑站上蓋4期	800	信置夥嘉里及太古
黃竹坑站上蓋5期	1050	新世界、帝國、麗新、資策
柴灣內地段第178號	800	太古等
北角皇都戲院重建項目	400	新世界
鴨脷洲凱玥	295	合景泰富夥龍光

總數4545伙

大公報記者整理

▼黃竹坑站上蓋3期項目。

通關帶動北水南下 新盤價量料反彈50%

收復失地

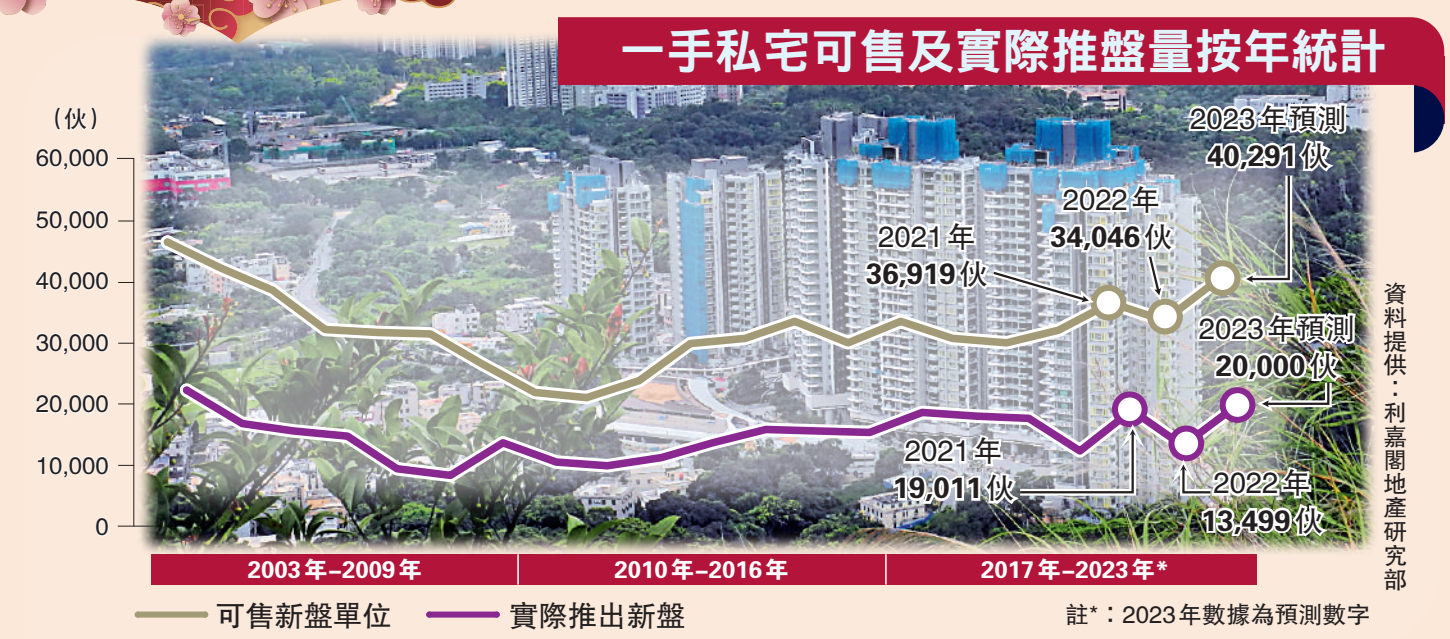
受疫情、股市急挫及加息三大負面因素夾擊，2022年一手私宅市場表現冷淡。利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，在發展商推盤困難及買家入市欠積極下，去年僅錄得9974宗一手私宅買賣登記，除按年急挫43%外，更為1996年有紀錄以來的第二低水平，僅次於2013年實施一手新例當年的9745宗。

至於買賣登記金額方面，亦隨登記量大跌，去年僅得1125.99億元，按年大減52%；若以每宗平均登記金額計算，按年亦跌16.6%，達1128.92萬元，反映去年新盤市場出現成交量與成交額齊跌的困境。

隨着新冠疫情威脅逐漸減退，內地及香港亦就防疫措施拆牆鬆綁，並落實通關；此外，股市自去年11月以來顯著反彈，美國大手加息的壓力亦見放緩，利好今年樓市。踏入2023年，承接各項利好消息，相信發展商會重新積極推盤，以貼市價帶起銷情，藉以收復去年的失地。

此外，去年被積壓的購買力，加上通關後陸續回流的內地客將重新入市，有助推動今年的新盤銷情，相信各類資金，包括專才計劃下的購買力將踴躍入市置業。再者，今年有為數不少的大型新盤及鐵路上蓋項目潛在供應，因此初步預期，今年一手私宅買賣登記量可較去年升約五成，至約1.5萬宗水平，而登記金額亦料相應增加49%，上試約1680億元水平。

一手私宅可售及實際推盤量按年統計



資料提供：利嘉閣地產研究部

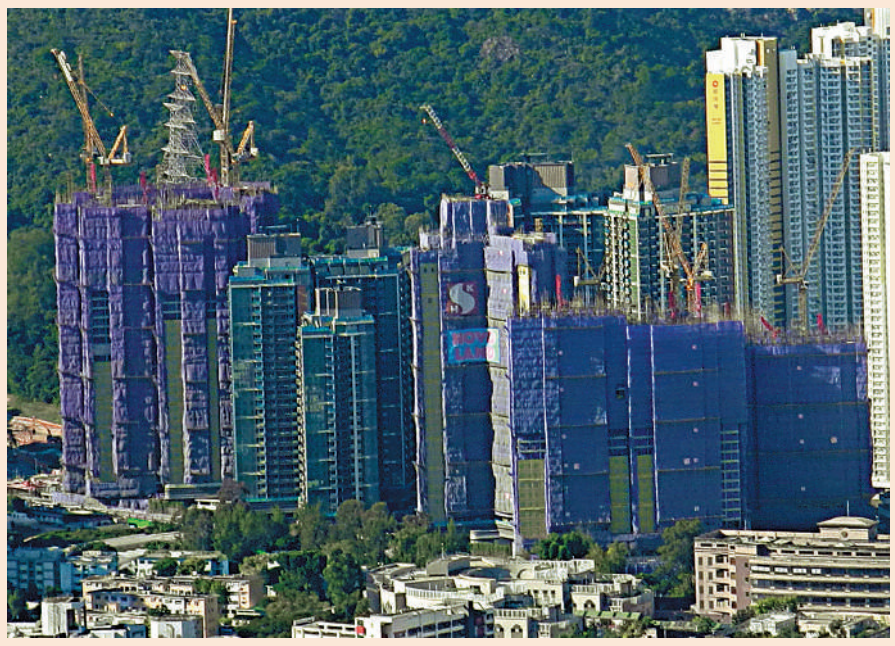
註*：2023年數據為預測數字

兔年九龍焦點新盤大檢閱

項目	單位伙數	發展商
啟德承豐道15號1期	1017	嘉華、會地及中海外
啟德承豐道18號1A期	635	嘉華、恒地、會地及中海外
啟德承豐道19號1期	361	會地、新世界、恒地、中海外
啟德4B區4號項目	856	新世界及遠展
長沙灣巴域街項目	約1100	恒地
啟德協調道10號第1期	906	新地
油塘東源街項目	約800	長實
油塘通風樓項目	792	信置
啟德沐泰街8號	740	恒地
啟德4E區1號	702	中海及海建基金
何文田站瑜一1A及1B期	630	華懋
啟德MIAMI QUAY第2期	571	會地、新世界、恒地及帝國
啟德承豐道22號	566	新世界、恒地、會地、華懋、中國海外及帝國
啟德承豐道26號第1期	256	新地

總數9930伙（啟德佔6610伙）

大公報記者整理



◀屯門NOVO LAND第2A及2B期外觀。

▲天水圍天榮站上蓋項目。

▲元朗The YOHO Hub第C期。

兔年新界焦點新盤大檢閱

項目	單位伙數	發展商
日出康城13期	2550	信置、嘉里、嘉華、招商局置地
天水圍天榮站上蓋發展第1期	1393	新地
屯門NOVO LAND第2A及2B期	1658	新地
元朗The YOHO Hub第C期	939	新地
日出康城第12期發展項目第2期	685	會地
元朗錦上路柏瓏III	680	信置夥嘉華及中海外
日出康城第12期發展項目第1期	650	會地
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University Hill	607	新地
屯門飛揚2期	約400	長實夥新地

總數10206伙

大公報記者整理

◀元朗錦上路柏瓏III。

康城13期涉2550伙 今年最大型新盤

千伙大盤

按項目規模劃分，今年共有6個1000伙以上的大型新盤分布於港島、九龍及新界；其中以信置（00083）夥拍嘉里（00683）、嘉華（00173）、招商局及港鐵（00066）的日出康城13期項目規模最大，單位總數達2550伙；其次是萬科及青建合作的大埔馬窩路項目，涉及1500伙。

此外，新地（00016）夥拍港鐵發展的天水圍天榮站上蓋項目，亦提供1393伙。至於九龍及港島則分別有恒地（00012）石硤尾巴域街1至27號的1100伙；新世界（00017）夥拍帝國集團、資本策略、麗新（00488）及港鐵的黃竹坑站5期1050伙。