

本港樓市去年繼續飽受息魔及多項負面因素夾擊，第四季減辣確能提振市場信心，惟交投量回升仍屬緩慢，發展商索性提早收爐，準備2024年再戰江湖。綜合發展商及市場資訊，今年一手潛在供應近4萬伙，預計其中近2.63萬伙（分布香港、九龍、新界及離島等四區）可隨時候命，啟德必然地再度成為供應重鎮，貨尾加新貨供應多達逾1.2萬伙，佔整體供應的近50%。

展望2024年樓市發展，專家相信，新盤將繼續要以筭價吸客，能否如往年主宰大市，還看發展商定價取態之餘，息口會否調頭回落為關鍵因素。

大公報記者 梁穎賢

綜合發展商及市場資訊，2024年主要可供出售的潛在盤最少60個，涉及近4萬伙。若只計確實可投入供應的新盤則也有45個，涉及近2.63萬伙。啟德區今年繼續蟬聯供應榜首，全新潛在供應多達逾萬伙，與去年的存貨量變化不大，其中新地（00016）的天璽·天，發展商早前預告有機會安排今季發售，成為啟德區的全新盤頭炮。

康城兩期項目提供逾3000伙

會德豐地產夥中海外、恒地（00012）及新世界（00017）合資的承豐道19號，分3期發展，涉及1590伙，早於2022年10月全數取得預售，包括第1期約361伙、第2期704伙，及第3期525伙。另會地夥恒地、新世界及帝國合資的MIAMI QUAY第2期，早前亦已獲批售樓紙，提供571伙。

除啟德外，九龍區尚有不少具規模的矚目新盤，如恒地（00012）長沙灣巴域街項目，提供約1100個單位，主打1房戶，是啟德區以外九龍區最有睇頭項目；至於信置（00083）夥資策的油塘通風樓發展項目，單位數目約792伙，規模僅次於巴域街，是九龍區值得留意的新盤。

今年新界區料有12個較成熟的新盤候命，涉及逾8700伙，北都概念項目共佔8個。其中新地去年熱賣新盤之一的屯門NOVO LAND，其第3A及3B期共1303個單位，安排今年就位，勢



辣稅先免後徵 專才成樓市生力軍

措施奏效

去年10月公布的施政報告為樓市減辣，最惹市場關注的是海外專才來港買樓的辣稅可先免後徵。單是施政報告公布後截至12月6日，稅務局已接獲230宗先免後徵的申請；另根據中原統計，減辣後半億元以上的豪宅錄逾30宗，總值逾45億元。內地客入市比例佔逾三成，可見專才將成港樓市生力軍。

過往公司客在港購買住宅物業時，需要繳付高達樓價30%的買家印花稅

（BSD）及新住宅印花稅（NRSD）。不過由於10月份施政報告將該兩項稅款減少一半，是次入市僅需要支付樓價15%的辣招稅，暫稅一半，只是估計仍要支付2352萬元辣稅。

施政報告推外來專才買樓先免後徵為樓市減辣，據房屋局常任秘書長羅淑佩指出，截至去年12月6日，稅務局已接獲230宗先免後徵的申請，並已處理當中176宗，反映有關措施相當受歡迎。

六大發展商2023年賣樓成績表

發展商	推售樓盤	售出伙數	套現(億元)
新地	天水圍YOHO WEST、屯門NOVO LAND 2A及2B期、大埔白石角University Hill 2A及2B期等	近3630	逾272.0
*會地	藍田KOKO ROSSO、KOKO MARE、啟德MONACO系列、西南九龍維港滙系列	逾1000	逾150.0
恒地	粉嶺ONE INNOVALE系列、紅磡BAKER CIRCLE系列、啟德HENLEY PARK、啟德天璽、長沙灣曉柏峰等	逾1630	約127.0
*信置	日出康城凱柏峰系列、西南九龍維港滙系列、旺角ONE SOHO等	565	逾110.0
長實	油塘親海I及II、屯門飛揚1及2期等	逾1400	逾95.0
華懋	何文田瑜一系列、西半山大學閣等	486	93.4

備註：\*號為西南九龍維港滙為會地及信置牽頭發展，售出伙數及套現屬重複計算

新地去年售3630伙 吸金272億蟬聯首位

穩中求進

香港去年與各地恢復通關，被視為激活樓市的催化劑，然而樓市小陽春僅曇花一現。截至去年12月22日，新地（00016）天水圍YOHO WEST推升新盤成交重上萬宗水平而達1.05萬宗，吸金逾1110億元，成交量及吸金額均勝2022年，同時造就新地去年勁賣近3630伙吸金逾272億元（截至12月18日為止），再蟬聯賣樓及吸金王。市場人士憧憬，「息魔」有機會於今年逐步遠離，準買家可望鬆一口氣，對整體樓市成交氣氛有改善，料今年一手成交可達1.3萬至1.4萬宗水平。

新地去年3月開售屯門NOVO LAND 2B期，速沽近700伙；長實（01113）夥拍新地的

屯門飛揚2期於首季劈價出擊，較第1期劈狂17%得手，全期400伙速沽344伙，造就全月一手共售逾2100伙，造就全季熱賣逾3500伙。受息魔持續糾纏及股市波動等影響，第二季樓市後勁不繼，成交不足2800宗按季下挫兩成。華懋的何文田瑜一系列，截至去年12月18日售486伙吸金93.4億元，順利打入2023年賣樓王五強。

親海駅首批呎價1.5萬炸屎樓市

踏入第三季，發展商面對現實低價開盤。最為撼動市場的非長實莫屬，旗下油塘親海駅首批平均呎價實價1.5萬元炸屎樓市，項目兩期共886伙全數應市，短短兩個多星期

45新盤待售涉2.6萬單位啟德佔萬伙

利率見頂樓市專家料首季迎小陽春

成北都最搶新盤。同系的元朗站上蓋The YOHO Hub第C期，單位伙數亦多達939伙，同站同系物業，對上開售價高逾2.2萬元，相信發展商開賣時售價會隨市況回調，其開價料成新界區站項目的指標。

日出康城為市民普遍關注的住宅區，今年會有兩盤上陣。包括信置（00083）等發展的13期，以及12期第A期，單是兩個項目已提供逾3000伙供應，供應量不容忽視。

黃竹坑站再成焦點 涉2460伙

至於港島區，同樣有12個新盤上陣，供應量是近數年罕見較多。港鐵黃竹坑站項目再成焦點，長實（01113）發展的第三期、新世界（00017）夥帝國等合資的第五期，以及會地持有第六期的首期，總涉及2460伙，會於今年有序推出。隨着樓市不明朗，該上蓋項目早前已推售的新盤如晉環及揚海等，均先後減價最多30%清貨，面對樓市到達嚴峻時刻，發展商開價面臨考驗。

展望今年樓市，中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑預計，隨着美國最新一次議息宣布加息期結束，並可能減息3次共0.75厘，相信在利好消息刺激下，樓市可望於首季見「小陽春」。市場憧憬財政預算案再去辣甚至全面撤辣，交投氣氛可望扭轉，料全年一手成交可重上1.5萬宗，較去年升五成。

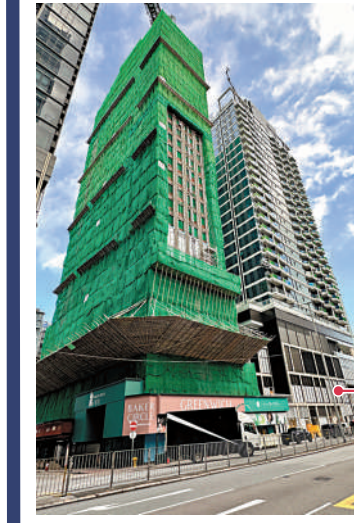


▲天璽·天有機會安排來季發售，成為啟德區的全新盤頭炮。

今年有機會推售新盤一覽

港島		
項目	單位伙數	發展商
黃竹坑站港島南岸第3期	約1200	長實
柴灣前巴士車廠地	850	太古
黃竹坑站港島南岸5期	800	新世界夥帝國、麗新及資策
黃竹坑站港島南岸第6期	460	會地
北角皇都項目第1期	400	新世界
黃竹坑港島南岸第4B期發展項目	368	嘉里夥信置及太古地產等
中環ONE CENTRAL PLACE	121	信置
西營盤高街2B-2C項目	逾100	九建
灣仔春園街項目	88	會地
西營盤醫院道	60	嘉華
北角英皇道31-33號	70	嘉華
山頂種植道1號第1期	5	九倉

總數：12個項目涉4522伙



▲親海駅8月向樓市投下深水炸彈，成功沽出98%單位。

九龍		
項目	單位伙數	發展商
啟德承豐道18號	2060	中海夥嘉華、恒地及九倉
啟德承豐道19號	1590	恒地夥會地、中海外
啟德4E區4號地盤	約1300	遠展夥新世界
啟德海灣第2期	1121	嘉華夥會地、中海外
長沙灣巴域街項目	約1100	恒地
啟德跑道區4E區2號	約1000	長實
啟德天璽·天1期	906	新地
油塘通風樓發展項目	792	信置夥資策
啟德MIAMI QUAY II	571	會地牽頭
紅磡BAKER CIRCLE SITE B	約450	恒地
九龍城南角道4-24號項目	約310	恒地
尖沙咀彌敦道350號	262	資策
啟德天璽·海第1期	256	新地
旺角利奧坊發展項目第5期	約230	恒地
黃大仙薈鳴	230	宏安地產
長沙灣東京街28號	198	華懋
九龍塘玫瑰街	120	新世界
何文田太子道西233號	75	新地夥會地
佐敦廣東道	60	新世界
佐敦官涌街項目	60	新世界

總數：20個項目涉12691伙

新界		
項目	單位伙數	發展商
日出康城第13期	2550	嘉里夥信置、嘉華及招商局置地
屯門NOVO LAND第3A及3B期	1303	新地
元朗The YOHO Hub 第C期	939	新地
上古洞項目	700	永泰
元朗錦上路柏瓏III	680	信置夥嘉華等
日出康城12期第A期	650	會地
元朗十八鄉路39號項目	594	嘉里
古洞24區項目第1期	457	會地
元朗洪水橋匯都II	402	泛海
元朗錦田錦泰路項目	約330	長實
大埔美新里項目	約120	恒地
西貢蠔涌西貢公路162號	40	華懋

總數：12個項目涉8765伙

離島		
項目	單位伙數	發展商
愉景灣北部項目第1期	320	香港興業

總數：1個項目涉320伙