

# 新盤成交1.96萬宗 涉資1980億雙破頂

## 新地售出逾3630伙居首 新世界套現330億成吸金王

**連創新高** 樓市交投反彈，造就積極清貨的發展商賣樓大豐收。綜合一手成交紀錄冊及發展商消息，今年截至12月15日，一手成交錄得逾1.96萬宗，涉及成交金額超過1980億元，破盡一手新例（2013年）後有紀錄以來新高，較2019年新高的1.87萬宗及1914億元，高出4.8%及3.4%，預料全年埋單可破2萬關，將紀錄再改寫。

受樓市氣氛轉好帶動，發展商賣樓亦如魚得水，多間發展商賣樓成績標青，長年勇奪賣樓王寶座的新地（00016），今年售逾3630伙，再蟬聯賣樓王冠軍，與今年套現逾330億元的吸金王新世界（00017）分庭抗禮。

大公報記者 梁穎賢

自今年2月特區政府將100元的物業交易印花稅適用範圍，擴展至400萬元後，樓市交投氣氛明顯轉旺，發展商東風好借全力推盤，今年以來共有超過40個新盤以價單或招標形式推售。整體一手交投量保持活躍，而且下半年本港銀行跟隨美國兩度減息，為正在冒起的樓市火上加油，一手成交連續11個月破千關，除今年1月受農曆新年及傳統淡季影響，該月的成交只有逾750宗外，其餘11個月的按月交投量均超過1100宗，最旺市為3月超過2420宗。帶動一手成交量截至12月15日，暫錄逾1.96萬宗，打破自2013年一手新例實施後有紀錄新高，成交金額亦因期內錄得多宗億元大刁攀上高峰，錄得逾1980億元高水平，較2019年1914億元再升2.4%。

### SIERRA SEA低價求量沽逾1530伙

各大發展商今年大多以低價甚至蝕讓價清貨，先求量後求價，成功打動準買家「芳心」，多個新界細價盤備受追捧。要數今年最熱賣最矚目新盤，非新地的西貢西沙路SIERRA SEA第1A期及第1B期莫屬。該盤早於4月首推158伙，折實平均呎價10398元，較同期二手低逾20%，對比同區上一個一手新盤賣平48%，瞬間掀撲飛潮，8日收逾3.5萬票膺新界票王，並挾着新界票王美譽，連續6輪價單發售均即日沽清，開創一手新盤「6連清」紀錄，閃電售逾1530伙，套現逾86億元，售出伙數為今年之冠。

新地憑藉多年經營的品牌贏得口碑，其餘樓盤銷情同樣出色，如天水圍YOHO WEST PARKSIDE、屯門NOVO LAND 3A期及啟德天璽·天第2期等，合力為集團今年售逾3630伙，再蟬聯賣樓王，套現逾313億元。

另邊廂，仍未擺脫債務壓力的新世界，期內售逾2200伙，套現逾330億元，為集團近5年最威，並登上今年吸金王寶座。其中由其負責銷售的黃竹坑激晨系列，年內共售696伙，套現近120億元，暫為今年套現金額最多新盤。系內的油麻地臻爾全盤63伙，更於一日內搶清，成為今年首個一Q清枱新盤。

此外，會德豐地產今年主要是推售啟德MIAMI QUAY II、DOUBLE COAST III及灣仔SPRING GARDEN，計及其合資項目如西南九龍維港匯、啟德維港·灣畔等，期內售逾2100伙，吸金額240億元。

信置（00083）今年賣樓大豐收，全年開賣的全新盤雖只得油塘柏景峰，惟年中發售錦上路站柏瓏I及II貨尾，以及日出康城凱柏峰銷情理想，集團今年暫售約1999伙，吸金逾160億元，分別較去年爆升近3倍及65%。

今年恒地（00012）兩頭馬車繼續積極賣樓，年內共推出5個全新盤發售，包括夥拍新世界的西半山天御、獨資的長沙灣Belgravia Place II及灣仔woodis等，連同系內貨尾，今年共售出2305伙，套現233億元，比去年逾1940伙及約162億元，大幅飆升近19%及44%。

### 全港新盤貨尾跌穿1.9萬伙

全港貨尾量最新跌穿1.9萬伙，比今年1月高位逾2.31伙已是勁減超過4200伙。長年供應重鎮的啟德區，期內售逾2300伙最勁，涉及成交金額逾277億元，佔整體成交的12%及14%，為全港表現最出色區域，已開賣新盤貨尾大幅降低至逾5600伙，比高峰期過萬伙大降一半。



▲今年截至12月15日，一手成交錄得逾1.96萬宗，涉及成交金額超過1980億元，是為一手新例後有紀錄以來新高。

### 主要發展商2025年\*賣樓成績表

發展商	今年推售新盤	售出(伙)	套現(億元)
新地	啟德天璽·天第2期、西沙SIERRA SEA第1A期及第1B期、天水圍YOHO WEST PARKSIDE及屯門NOVO LAND 3A期等	3630	313
新世界	黃竹坑激晨系列、馬頭角臻博、油麻地臻爾等	2200	330
會地	啟德MIAMI QUAY II、DOUBLE COAST III及灣仔SPRING GARDEN	逾2100	逾240
恒地	西半山天御、長沙灣Belgravia Place II、灣仔woodis、馬頭角南首及馬頭角壹沐	2305	233
信置	油塘柏景峰、錦上路站柏瓏I及II、日出康城凱柏峰等	1999	逾160

備註：\*號為數據截至2025年12月15日



▲天御一伙高層複式戶作價逾88萬元，破全港分層成交價紀錄新高，呎價28萬元。



▲SIERRA SEA第1A期及第1B期，連續6輪沽清迅售逾1530伙，為今年唯一銷量破千新盤。

#### 新地副董事總經理雷靈：

- 庫存量減少，發展商賣樓策略不再以量行先，樓價及租金均有升幅

#### 會地副主席黃光耀：

- 樓市轉趨穩定，樓價料升3.5%

#### 信置執行董事田兆源：

- 減息及專才計劃等6大正面因素有利樓市

#### 恒地物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝：

- 減息及庫存量減輕，對樓市正面，料樓價升幅5%至10%

#### 恒地物業代理董事及營業(一)部總經理林達民：

- 銀行減息及發展商資金壓力降，新盤逐步加價

#### 新世界發展營業及市務部總監何家欣：

- 樓市熱度延續至明年，屆時樓價可升3%至5%

#### 嘉華國際發展及租務總監(香港地產)尹紫薇：

- 市區及鐵路項目配套理想，續成樓市重點

#### 中國海外地產董事總經理游偉光：

- 經濟及樓市逐步復甦，樓價平穩向上

#### 嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗：

- 庫存量大減及樓市已見底，樓市逐步明朗化

#### 華懋集團銷售總監封海倫：

- 銀行持續減息刺激購買力陸續釋放，樓價料有5%上升空間

▲上水古洞站旁項目外型。



### 新地2026年新盤部署 總數：4153伙

預計開賣	項目	單位(伙)
上半年	西沙SIERRA SEA 2A期	727
	荃灣橫富仔街項目	462
下半年	西沙SIERRA SEA 2B期	522
	上水古洞站旁項目	642
	沙田小瀝源項目	約300
	元朗東成里1期	約1500

## 明年至少40盤應市 超3萬伙爭客 發展商看好後市 樓價料升10%

### 推盤策略

2025年進入倒數，發展商早已為2026年推盤大計鋪路。綜合發展商消息，明年最少40個新盤涉逾3萬伙空降一手市場，啟德區終擺脫供應重災區詛咒，來年供應主要集中在新界區，超過1.43萬伙大軍壓境。雖然供應量不比2025年少，不過主要發展商對明年後市發展感樂觀，有信心毋須再以平取勝，推盤策略可回復至價量平穩，普遍看好來年樓價升5%至10%。

### 新界成供應重鎮 1.43萬伙待售

長年佔據供應重災區的啟德，來年全新盤只得2盤，總共2126伙，包括由嘉華（00173）牽頭發展的啟德海灣第2期。另一個市區供應重鎮的黃竹坑區，隨着上蓋多個項目已開賣，來年亦只餘下由會地發展的第6期，亦即該站項的壓軸一期。發展商安排明年先推售第1期463伙。

啟德及黃竹坑區甩難，換來是新界再成重災區，來年最少多達13個新盤散落於新界各點，涉及最少1.43萬伙，佔來年單位供應量近一半。其中

已展開工程的港鐵（00066）北環線工程，相關範圍附近的3個古洞項目，分別是新地（00016）的上水古洞站旁項目、恒地（00012）的古洞北項目、會地的古洞24區項目第1期，來年將會硬撼，3盤合共1781伙。

今年賣樓王新地除上述古洞項目，來年總共有6個新盤推售，涉及4153伙，供應量眾發展商中最多，所有新盤全部位於新界區，單是元朗東成里1期單位供應約1500伙，有力再蟬聯賣樓王。而如火如荼軟銷中的西沙SIERRA SEA 2A期，有機會成明年頭炮。

今年吸金王的新世界，來年部署有5個新盤應市，涉及單位數量3660伙，巨無霸粉嶺北馬適路項目提供2300伙，料有秩序地分批推售。

至於單位數量最多的新盤，為由信置（00083）牽頭發展的日出康城壓軸一期，多達2550伙，由於區內貨尾大部分已被消耗，價錢有高開條件，未必需要再割喉式低價發售，其動向勢必為明年最矚目新盤。

恒地來年部署9個新盤推售，為龍

頭發展商中最多新盤量，惟由於多屬單幢項目，當中只有紅磡底利街／榮光街（約1300）及古洞北項目較具規模，故9盤涉及的單位數量約3150伙，較新地及新世界少。

### 長沙灣兩貨倉改建項目料對撼

除龍頭發展商旗下項目外，來年亦不有少具睇頭的大型項目。計有華潤置地（01109）發展的長沙灣潤發貨倉重建項目，涉及2200伙。華潤早年透過改用途換作住宅發展，補地價金額高達137.3億元，每呎補價約8700元。至於嘉里建設（00683）夥拍新地的長沙灣嘉里鴻基貨倉重建項目，亦安排明年推售，兩盤僅一街之隔，不排除有機會正面交鋒。鴻基貨倉今年9月完成補地價，涉資7.97億元，以重建後總樓面46.09萬方呎計，每呎樓面地價1729元，較潤發貨倉兩年半前補地價低出八成。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑預料，明年樓市將處於反彈初期，各項數據有望顯著回升，一手交投預計可維持2萬宗高位。

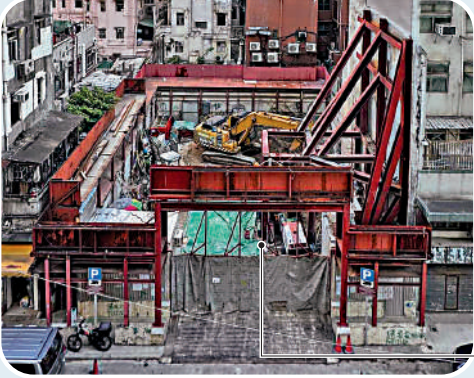
### 信置2026年新盤部署 總數：3008伙

預計開賣	新盤	單位(伙)
下半年	日出康城壓軸1期	2550
	紅磡市區重建項目	458

▶日出康城壓軸一期來年重磅出擊。



▶佐敦官涌街項目外觀。



▲油麻地廟街項目外觀。

### 新世界2026年新盤部署 總數：3660伙

新盤	單位(伙)
粉嶺北馬適路項目	2300
元朗龍田村1期	700
大圍柏傲莊III	500(捷訂單位)
九龍塘玫瑰街項目	100
→佐敦官涌街項目	60

### 恒地2026年新盤部署 總數：3150伙

新盤	單位(伙)	備註
紅磡庇利街／榮光街項目	約1300	上半年開賣
古洞北項目	約682	主打2房
馬頭角壹沐2期	410	主打2房
上環伊利近街項目	約250	下半年開賣
紅磡首匯	241	系列中首次供應4房
旺角利奧坊系列第6期	約120	上半年開賣
大坑新村街項目	約98	中小型單位
→油麻地廟街項目	約48	主打1房
盧吉道大屋	1	下半年開賣

### 會地2026年新盤部署 總數：993伙

預計開賣	新盤	單位(伙)
下半年	黃竹坑站港島南岸第6期第1期	463
	古洞24區項目第1期	457
	九龍塘龍庭里項目第1期	73

### 其他焦點新盤

新盤	單位總數(伙)	發展商
長沙灣潤發貨倉重建項目	2200	華潤
東涌喜東路項目	約2000	華懋
啟德海灣第2期	1121	嘉華牽頭
長沙灣嘉里鴻基貨倉重建項目	約1000	嘉里及新地
粉錦公路雲向	765	永泰
紅磡鴻福街／銀漢街項目	665	嘉里
牛池灣清水灣道項目1期	361	九建