

下季料廿新盤登場 三大戰線搶鏡

古洞三項目供應2793伙 配套趨完善長線看俏

樓市透視

今年繼續是發展商賣樓高峰期，第四季全港最少有20個新盤部署發售，當中以北都古洞區、西南九龍及東九龍、紅磡區三大戰區最矚目。其中，會德豐地產的古洞PARK SILICON第2期PALO SPRINGS、華潤置地西南九龍靚環Ⅰ，以及恒基地產（00012）牽頭發展的紅磡首岸已先後登場，其銷情對區內有一定啟示。

大公報記者 梁穎賢

古洞為特區政府近年大力拓展的新發展市鎮，區內三個私人住宅發展項目共提供2793伙，有兩個樓盤已率先曝光。

其中，會德豐地產旗下鄉梓路23號PARK SILICON分兩期發展，合共提供781伙，第2期PALO SPRINGS已於8月16日展開首輪銷售，由於首批折實平均呎價高達逾1.7萬元，屬市區價錢，初步銷情受考驗，開賣至今沽出51伙，套現逾3.75億元。

北都滙快出擊 新地盤待批預售

至於恒地發展的鄉梓路25號項目，命名為北都滙，已取得預售樓花同意書，提供682伙，發展商早前預告短期內登場。另新地（00016）鄉梓路29號項目第1期，提供642伙，目前正待批預售。

在國家「十五五」規劃及本港積極對接的戰略框架下，古洞（特別是古洞北新發展區）正全速蛻變為北部都會區的核心創科與交通樞紐。區內迎來重大基建與發展提速，成為港深緊密合作的現代化新興綜合發展區，區內正重點推進跨境交通樞紐、智慧住宅社區及文娛康體設施建設，定位為緊鄰落馬洲河套區的港深創新及科技樞紐發展，發展潛力無可估計。

作為古洞頭炮的PALO SPRINGS銷情未算火爆，主要是市場仍未參透該區現在「賣」的是「未來」。事實上，所有新興市鎮發展需時，現在提起北部都會區，不少人仍覺得遙不可及，甚至認為還要20年才會發展成熟。然而，市場最大的誤解，不是低估北都的重要性，而是仍以數年前的眼光看待今天的北都。

北部都會區發展策略於2021年公布，至今已踏入第五年，多項基建及房屋項目陸續落實。古洞北首批公屋邨將於今年底至明年初落成；香港第100個港鐵站——古洞站也會在明年啟用；新田科技

城首幅創科用地有望於今年底招標。交通、人口及產業同步推進，北都正由藍圖走向現實。

整個北部都會區預計可提供約50萬個新增住宅單位，《北部都會區行動綱領》更提出，2032年或之前將完成約四成新增發展土地及住宅單位。對樓市而言，北都的意義除了增加供應，更將重塑香港未來十多年的住宅供應格局。隨着古洞北首批私人住宅項目已於8月起陸續推出，標誌着北都一手市場正式起動，未來亦將成為各大發展商的重要戰場。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，不少人仍把北都視為一個新市鎮，但其定位其實是一個集住宅、創科、商業及跨境經濟於一身的新都會。未來人口將由約100萬增至250萬，創科產業及交通基建落實後，將帶動就業及租務需求，為樓市提供更穩固的支持。市場資金從來都是跟着國策方向及基建布局走。北都不只是香港未來發展重心，更獲國家戰略支持，在政策加持下，將進一步推動基建、產業及人口布局。對地產商及置業人士而言，了解政府長遠發展方向，比追逐短期市場氣氛更重要。

代理：潛力如昔日將軍澳東涌

陳永傑坦言，過去不少人因覺得將軍澳、東涌及啟德「太遠、太早」，最終錯過了城市發展帶來的機遇。今天的北部都會區仍處於起步階段，但市場已毋須討論會否發展，而是發展得有多快。國家「十五五」規劃綱要亦明確支持加快北部都會區發展，足見北都已成為香港未來發展的重要引擎。對今天的年輕人而言，北都之於他們，正如20多年前的將軍澳或東涌。當年不少家庭在新市鎮落地生根，未來香港下一代的置業故事，很可能將由北部都會區揭開新一頁。

九龍擁三大型盤 靚環膺收票王

買家追捧

下半年三條新盤戰線中，其中一條為西南九龍及東九龍，共有三個巨無霸項目，共逾5200伙，遠超今年港島區新盤供應。

當中西南九龍一帶工業區近年逐漸轉型為住宅區，私人發展商積極推動工廈及倉庫的重建計劃，包括早在2000年已經獲准展開重建的發祥街潤發倉庫和嘉里鴻基貨倉。

華潤置地發展的潤發倉庫重建住宅項目靚環，提供超過2200伙，第Ⅰ期已開售，三輪銷售均即日沽清。該盤首批102伙，折實平均呎價低於1.8萬元，比同區二手盤平近30%，旋即掀起撲飛潮，勁收逾4.7萬票，膺全港首輪銷售票王，價單發售的180伙亦即日沽清。發展商隨即安排次輪價單銷售133伙，收票繼續火爆，



▲靚環為西南九龍近十年最大規模新盤。大公報記者梁穎賢攝

共錄逾5.3萬票，再下一城打破西沙灣SIERRA SEA 2A期於今年1月次輪收逾4.9萬票的紀錄，登上全港票王，次輪銷售亦即日售罄。面對買家高漲熱情，發展商第三輪價單推出101伙，共收逾5.8萬票，再破新盤最高紀錄，結果不負眾望，第三輪價單單位同樣即日沽清。項目兩周共3輪銷售累沽486伙，佔該期數507伙的95%，套現逾46億元。至於靚環Ⅱ將於周日以價單發售153伙，收票理想，預計銷情繼續火爆。

而毗鄰靚環、由嘉里建設（00683）夥拍新地（00016）的嘉里鴻基貨倉重建項目，早前已完成補地價程序，涉資7.97億元，以重建後總樓面46.09萬方呎計算，每呎樓面地價1729元。項目將由嘉里負責銷售，至於能否於年底前登場，仍屬未知之數。嘉里曾表示，該項目將轉型為集住宅與商業設施於一體的發展項目。

九建33清水灣部署開賣

東九龍方面，九龍建業（00034）旗下牛池灣的33清水灣，是該集團歷時逾20年發展，原址為聖若瑟安老院舊址，共提供逾2000伙，是近年東九龍除跑道區以外罕見的巨無霸項目。

第1期提供361伙，實用面積492至1039方呎，涵蓋兩房至四房，將積極部署加入戰團。

西南九龍及東九龍3個項目

位置	發祥街西8號	發祥街3號	清水灣道33號
名稱	靚環	待定	33清水灣
原址	潤發倉庫	嘉里鴻基貨倉	聖若瑟安老院
總樓面面積	近158萬方呎	46.09萬方呎	約215萬方呎
補地價	逾137億元	7.97億元	96.58億元
每呎樓面地價	8692元	1729元	4464元
單位總數	逾2200伙	約1000伙	逾2000伙
狀態	已開售	興建中	第1期待批預售
發展商	華潤置地	嘉里建設及新地	九龍建業



▲古洞3個私人住宅項目共提供近2800伙，會地旗「PARK SILICON」已開售。中新社

紅磡五個重建項目 首岸1296伙最多

陸續登場

下半年另一條新盤戰線位於中九龍的紅磡區，市區重建局有5個重建項目將相繼出籠，涉及4632個單位。當中規模最大為恒基地產（00012）牽頭，夥拍希慎興業（00014）及帝國集團於2021年9月以81.89億元投得的庇利街／榮光街項目，命名為首岸，共分4期發展，提供1296伙，發展商先後推售第1、3及第4期，市場反應理想，累售726伙，佔可供發售單位93%，套現約61.3億元。為回應市場需求，項目於剛過去周五（25日）上載第2期（第3座）樓書，提供384個單位，料短期推售。

琨海料下月開售吸客

除首岸之外，由信和置業（00083）夥招商局置地合資發展的榮光街／崇安街項目，命名為琨海，建有兩座住宅大樓，提供451伙，戶型由一房至四房，七成以上為兩房單位，可望10月上載樓書及開售。

至於該重建區一帶的鴻福街、啟明街及榮光街「四合一」項目、鴻福街／銀漢街項目，有



▲紅磡區有多個重建項目應市。右方為首岸，左方黃色棚為嘉里鴻福街／銀漢街項目，後方橙色棚為琨海。大公報記者梁穎賢攝

機會於年底前推出。由於各個重建項目規模相當，加上有市建局從中協調，相信會有序推出，避免出現「內訌」爭客情況。

中海69億奪庇利街項目

另外，市建局已於8月初批出庇利街／浙江街項目的發展權，由中國海外（00688）以逾69億元奪標，遠超市場預期上限，每呎樓面地價約9362元，較信置等財團於2022年以近24億元、每呎樓面地價8571元投得的榮光街／崇安街項目略高9%。

中國海外地產董事總經理游偉光表示，項目位於臨海地段，交通便利，周邊配套成熟，發展潛力巨大，將打造成九龍區罕有大型臨海住宅。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，庇利街／浙江街項目周邊配套較成熟，即使距離港鐵土瓜灣站及黃埔站均需約15分鐘步程，但是靠巴士及小巴路線已相當方便，市建局亦提及增加項目與海濱的連結，由樓盤到海濱的可達性亦會提升，相信將來較難再次取得同樣的臨海土地，料是推高地價的原因。預期項目將來實用呎價達2.2萬元水平。

紅磡5個市建局重建項目

庇利街／榮光街項目（首岸）	
總樓面面積	約71.74萬方呎
地價	81.89億元
每呎樓面地價	11414元
單位總數	1296伙
狀態	已開賣
發展商	恒地、帝國及希慎

榮光街／崇安街項目（琨海）	
總樓面面積	27.9萬方呎
地價	23.88億元
每呎樓面地價	8571元
單位總數	451伙
狀態	待批預售樓花同意書
發展商	信和置業及招商局置地

鴻福街／銀漢街項目	
總樓面面積	約44.38萬方呎
地價	55.878億元
每呎樓面地價	12591元
單位總數	665伙
狀態	待批預售樓花同意書
發展商	嘉里建設

鴻福街、啟明街及榮光街「四合一」項目	
總樓面面積	約52.68萬方呎
地價	59.96億元
每呎樓面地價	11382元
單位總數	1000伙
狀態	待批預售樓花同意書
發展商	長實

庇利街／浙江街項目	
總樓面面積	約73.7萬方呎
地價	69.02億元
每呎樓面地價	9362元
單位總數	約1220伙
狀態	8月初批出發展權
發展商	中國海外

代理界料全年樓價升15% 豪宅跑贏

後市樂觀

展望下半年樓市，中原集團創辦人施永青表示，本港房地產經歷數年調整後已於2025年觸底回升，今年正式踏入上升周期。他強調，物業是香港財富儲存的核心工具，且地產周期一旦反轉將持續數年，長遠甚至累積可觀升浪。

在升幅預測上，因上半年樓價顯著反彈，施永青一度將全年升幅預測調高至兩成；惟至年中，鑒於發展商新盤定價過於進取，導致買家卻步，加上部分投資者入市令市場「少少偏

熱」，交投因而放緩，預期下半年升勢將較上半年放緩，全年樓價升幅修正至約15%水平。

黃建業：樓市邁向「牛二期」

美聯集團主席黃建業對下半年樓市走勢保持樂觀，指香港樓市基礎穩健，有多個利好因素護航，相信樓市將邁向「牛二期」，下半年樓價有力再升5%，維持全年升15%預測。成交方面，預期交投將於第四季回暖，當中最看好超級豪宅，預計全年交投有望創新高，至於中大型物業受換樓

需求帶動，可望跑贏細單位。

仲量聯行香港主席曾煥平認為，市況已明確走出熊市，但距離步入「大牛市」言之尚早。回顧今年上半年，本港住宅樓價在經濟增長、租金上揚及內地買家積極掃貨的推動下，累計反彈逾一成。展望下半年樓價將轉入「穩陣企穩」的階段，預測全年住宅樓價升幅約5%至10%，意味下半年樓價大致在現水平橫行，雖然爆發力不如上半年急速，但因內地專才持續湧入推升租金，市場有一定需求支持，故看不到大跌壓力。