

# 樓市續熾 五大逾千伙新盤成焦點

## 下半年逾萬伙一手盤蓄勢待發

本港新冠肺炎疫情轉穩，今年上半年新盤銷售已見量齊升，下半年至少有逾萬伙新盤單位部署出擊，60%來自新界區，並有5個逾千伙大型新盤。業界相信，本港經濟逐步向好，失業率回落，加上本港私人住宅供應跟不上需求，低息環境持續，料上半年新盤旺勢會延續至下半年，由於二手樓交投亦轉旺，樓價快將破頂，發展商對新盤亦會貼市開價，相信下半年一手成交量會多於上半年，料可售出約9,000伙至12,000伙，全年一手盤銷售量約1.8萬至2萬伙，按年回升22%至36%。

●香港文匯報記者 梁悅琴

下半年將有5個逾千伙大型新盤部署推售，包括將軍澳石角路1號(1,556伙)、火炭星凱·堤岸(1,335伙)、天水圍Wetland Seasons Bay(1,224伙)、啟德跑道區維港1號(1,059伙)及元朗站The YOHO Hub第B期(1,030伙)，將成為市場焦點所在。當中，中國海外於啟德跑道區首個新盤維港1號已以貼市價公布首張價單212伙，最快本周末開售，連日來收票反應不俗，有望成為下半年頭炮紅盤。

### 疫情轉穩 發展商開價進取

此外，上半年掀起名人入市的黃竹坑站港島南岸晉環，帶動同站其他發展商推盤意慾，下半年黃竹坑站港島南岸第2期新盤快將推售，項目提供600伙，相信是市場另一個熱點。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，隨著本港新冠肺炎疫情轉穩，又展開接種疫苗，限聚令及部分處所人數限制已逐步放寬，經濟亦逐步復甦，失業率回落，加上本港私人住宅供應跟不上需求，今年賣地供應量只有1.2萬至1.3萬伙，發展商補地困難，不會急於推盤，低息環境持續，二手樓價快將破頂，現時發展商推盤的開價與二手呎價平均都有7%至8%溢價，毋須低市價推盤。

### 美聯預期下半年樓價升8%

他預料，因應疫情見受控，有望通關，下半年市民入市信心會比上半年更強，上半年新盤集中於九龍區及新界區，下半年則以新界區主導，且有多個逾千伙大型新盤，估計下半年新盤銷售量達9,000伙，比上半年8,700伙為多，全年新盤銷售量將回升至18,000伙，按年回升22%。展望下半年樓價走勢，他指出，上半年樓價已上升6%，預期下半年購買力進一步釋放，樓價上升動力更強，料下半年樓價升幅達8%，比上半年更多。

### 中原料全年新盤銷量2萬伙

中原地產亞太區副總裁兼住宅部總裁陳永傑表示，市場氣氛正面，資金持續追捧「磚頭」，二手樓價短期有力挑戰歷史高位，增添買家入市信心，下半年有多個大型新盤推售，相信會進一步帶動市場氣氛，料下半年新盤銷量達12,000伙，全年一手盤銷量達2萬伙，按年回升36%。



●陳永傑



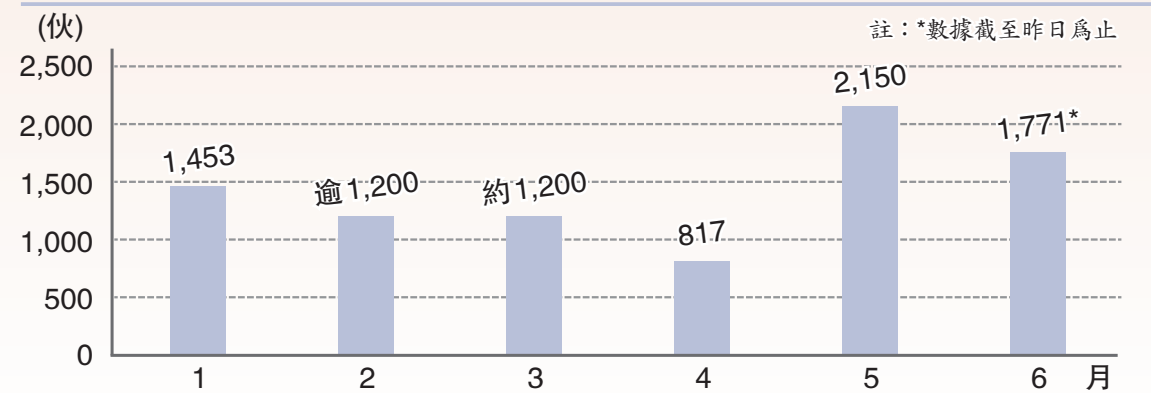
●下半年本港至少有逾萬伙新盤單位部署出擊，業界相信新盤旺勢將會延續。圖左為將軍澳石角路1號項目。資料圖片

### 下半年計劃推售新盤

區域	樓盤	單位數目(伙)
港島	黃竹坑站港島南岸第2期	600
	筲箕灣道1號	420
	北角海璇第2B-3期	228
	堅道73號	180
	北角海璇第2B-2期	123
	中環卑利街住宅項目	121
	壽臣山豪宅項目	15
九龍	上環42 TUNG ST.	13
	啟德維港1號	1,059
	啟德沐泰街10號第1期	492
	紅磡必嘉街	330
	啟德THE HENLEY II	301
	紅磡曼翹	130
	何文田PRINCE CENTRAL	101
新界	藍田KOKO HILLS第2期	82
	何文田芳菲	71
	將軍澳石角路1號	1,556
	火炭星凱·堤岸	1,335
	天水圍Wetland Seasons Bay	1,224
	元朗站The YOHO Hub第B期	1,030
	粉嶺馬道路8號項目第1期	603
	洪水橋洪元路2號	341
	青衣菁藍	320
	沙田畢架·金峰	66
屯門畔海	8	
合計	10,749	

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

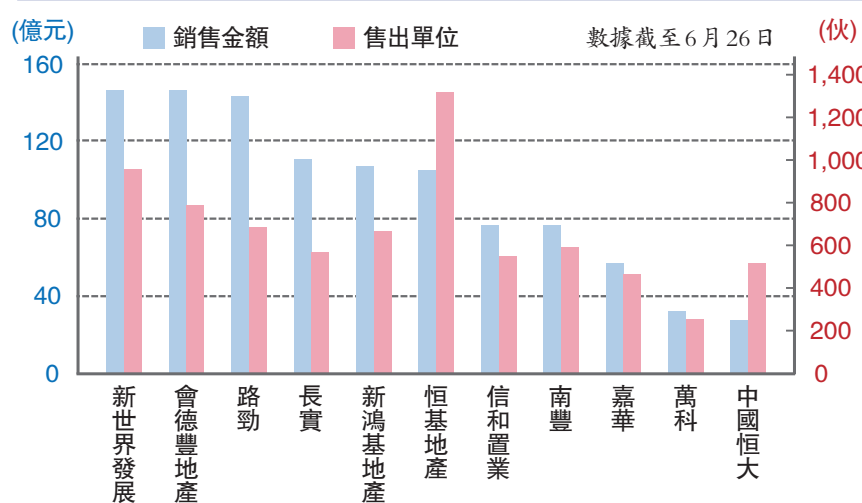
### 今年以來一手成交量



註：\*數據截至昨日為止

# 半年一手沽逾8500伙 吸金1240億

### 上半年主要發展商賣樓收入



數據截至6月26日

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)低息環境持續，通脹升溫，不少市民選擇買樓抗通脹，加上剛需帶動，今年上半年一手住宅樓市價量齊升，由山頂超級豪宅以至中小型上車盤都受到一定程度追捧，發展商亦見大豐收，至少有6間發展商半年的賣樓收入逾百億元。綜合《一手住宅物業銷售資訊網》及發展商公布顯示，截至6月26日今年以來一手盤售出約8,569伙，吸金約1,240億元。美聯

### 多個新盤齊錄超購

物業首席分析師劉嘉輝預期上半年一手盤成交量約8,700伙，比去年下半年約7,000伙升24%，成交額約1,300億元，比去年下半年約870億元升近49%。今年上半年一手盤可謂各自精彩，1月樓市已提早見「小陽春」，全港一手盤售出約1,453伙，較去年12月的590宗一手成交，按月激增近1.5倍。新

盤收票反應一浪比一浪熱情，年初會德豐旗下啟德MONACO打響今年「頭炮」，於1月17日首推145伙，累收約3,727票，超額認購近25倍，創同區3年內新高。其後，南豐及港鐵合作發展的將軍澳日出康城LP10接力，於1月23日首輪銷售179伙，最終累收達5,160票。路勁等港鐵合作的黃竹坑站港島南岸晉環於5月1日開售首輪240伙，更收約5,500票。不過，本月推售由新世界與港鐵合作的大圍站柏傲莊III再見突破，首輪銷售已收2.7萬票見今年收票新高，到第三輪銷售更收達3.05萬票，打破香港新盤收票紀錄。

### 豪宅樓價屢創新高

除了收票見新高紀錄外，豪宅樓價亦見新高。長實於港島半山21 BORRETT ROAD第1期於今年初首推天池屋單位招標，並於2月初以逾4.59億元售出23樓1室天池屋單位，連3個車位，呎價高達13.6萬元，創下亞洲分層戶的新高呎價紀錄。而九龍倉旗下山頂超級豪宅77/79 PEAK ROAD亦於1月首推招標，首輪標售3幢洋房於兩星期內全數沽清，總成交逾17億元，其中77F Peak Road，實用面積6,061方呎，成交價約5.58億元，呎價約92,088元，創項目新高。此外，港島區近年欠缺大型新盤推售，路勁等港鐵合作的黃竹坑站港島南岸晉環成為該站首個推售新盤，縱然300多呎的一房索價千萬，依然吸引全城哄哄，不但首輪收約5,500票，更吸引一批名人及富二代入市，湧現大手客億元掃貨場面。不過，面對失業率高企、疫情一度反覆、開價進取及樓花期太長的利淡因素影響，上半年亦不是每個樓盤都能開紅盤，華懋集團於觀塘安達臣道安峯、新地於太子道西PRINCE CENTRAL、富豪酒店於西營盤尚瓏以及會德豐豐信置等5大發展商合作的西南九龍維港III銷情都遇冷，PRINCE CENTRAL更要利停收票，留待入伙後推售，為近年罕見。

### 6發展商銷售破百億

總結今年上半年的賣樓收入，以新世界、會德豐、路勁、長實、新鴻基地產及恒基地產表現最佳，全部均錄逾百億元收入，銷售數量則以恒基地產最多，售出逾1,300伙，主要來自帝御·嵐天、THE HENLEY I、逸南及其他貨尾盤。

## 維港1號兩日收2600票超額逾11倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港新冠肺炎疫情轉趨穩定，低息環境持續，加上屯馬線全面通車，中國海外旗下啟德跑道區首個新盤維港1號自上周四公布首張價單後，昨天首個周末吸引不少市民到九龍灣國際交易中心售樓處參觀示範單位及入票，消息指，首兩日累收2,600票，以首張價單212伙計，超額登記逾11倍。

樓花期21個月的維港1號提供1,059伙，首張價單共有212伙，面積329至643方呎，扣除最高13.5%折扣，折實價656.3萬至1,654.4萬元，折實平均呎價22,977元。

### 柏傲莊開放式呎售3.3萬雙破頂

趁維港1號收票之際，九龍區多個貨尾盤爭相推售，其中長實與市建局合作的長沙灣愛海頌昨日推售最後103伙，包括25伙兩房戶及78伙三房戶，折實入場費927.3萬元，消息指售出16伙。恒基地產旗下旺角利奧坊·熾岸亦推售10伙，一房及兩房各佔一半，折實入場630.99萬元，消息指售出1伙。



●維港1號首個周末吸引大批市民到九龍灣國際交易中心售樓處參觀示範單位。香港文匯報記者梁悅琴攝

同樣受惠屯馬線通車，新世界夥港鐵合作大圍站柏傲莊I及II昨分別以價單發售18伙及67伙，合共85伙。市場消息指，截至昨晚7時，第一及二期推售單位共沽79伙，接近沽清，套現近10億元。而第三期亦錄1伙四房戶成交，實用面積1,022方呎，成交價2,734萬元，呎價26,751元。

其中柏傲莊II開放式天台戶以874.3萬元售出，實用面積264方呎連128方呎天台，成交呎價33,117元，料創同類戶型項目及新界雙新高。柏傲莊自上年10月開售至今，9個月內第一至三期火速售出3,022伙，佔整個項目逾97%，套現近372億元。總結昨日全港一手盤售出117伙。

## 代理豐收 美聯發盈喜派花紅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年上半年樓市交投轉旺，令地產代理佣金收入回升。美聯集團(1200)發出「正面盈利預告」，預期今年上半年業績可望轉虧為盈；中原住宅部半年佣金收入更是半年計的新高。

美聯集團發出「正面盈利預告」，預期今年上半年業績可望轉虧為盈。根據未經審核綜合管理賬目之初步審閱及現有之其他資料，錄得權益持有人應佔綜合淨溢利約1.6億元；及預期截至2021年6月30日止六個月將錄得權益持有人應佔綜合淨溢利，對比截至2020年6月30日止六個月之權益持有人應佔綜合淨虧損約2,400萬元。

能夠轉虧為盈的主因基於該集團於香港之市場佔有率上升，並抓緊香港住宅物業市場之反彈；以「美聯物

業」品牌經營之業務於今年首五個月較去年同期顯著上升；及以「香港置業」品牌經營之業務轉虧為盈。美聯集團副主席黃靜怡表示，上半年至今，美聯集團已增聘逾1,700名新員工，於多個新盤項目爭取佳績，一手及二手市佔再度齊升。

美聯集團亦提早宣布，將向中央專業部門(CPU)及前線文職同事發放上半年花紅，具體金額將於7月內公布。

### 中原上半年佣金收入破頂

中原地產亞太區副總裁兼住宅部總裁陳永傑表示，本港新冠肺炎疫情受控，市民加快接種疫苗帶來希望，經濟逐步反彈，令上半年住宅樓市呈大牛市，中原住宅部上半年佣金收入料達27.7億元，以半年計屬歷史新高，按年亦勁升43%。他預計下半年佣金收入料達32億元。