

2022年 展望

之香港樓市

隨着新冠疫情緩和，2021年整體樓市出現顯著反彈，二手樓市全年升4.73%，大幅跑贏股市，新盤亦暢旺。根據土地註冊處資料，截至12月30日，一手買賣登記量值分別錄得17,446宗及2,266億元，較2020年全年分別升13%及31%。展望2022年，市場預期全年可達1.9萬宗買賣登記，有望創十年新高；目前待批預售項目連同發展商消息，有逾30個項目排隊登場，估計潛在新盤供應可達2.2萬伙或以上。

◆香港文匯報記者 黎梓田



啟德11項目待批預售 超越新界成供應重鎮

逾30新盤排隊登場 潛在私宅2.2萬伙



啟德有11個項目待批預售，成為2022年最大供應區。

根據地政總署資料，截至11月30日，除了2021年底推售的元朗站上蓋新盤The YOHO Hub (The YOHO Hub第B期)外，其餘待批預售樓花同意書的住宅項目累計有29個，總共涉及14,981個單位，預計於2022年登場。

大埔4盤料成市場焦點

地區分布方面，基於啟德有大量項目待批預售的關係，因此九龍區一反常態，超越新界區成為最多供應的地區，涉及8,669伙，比起新界區的6,312伙多出37%。而待批預售的啟德住宅項目共有11個，涉及6,556伙，數字更超越新界區，順理成章成為2022年最大供應區。

另外，大埔區亦是2022年的供應重鎮，待批預售的住宅項目共有4個，涉及2,133伙。其中3個項目來自大埔白石角，分別為大埔優景里與博研路交界項目的第1期、第

2A期及第2B期，均屬新地旗下項目，該3個項目涉及1,871伙；而大埔露輝路36號項目由希慎興業及香港興業合作發展，涉及262伙。

康城黃竹坑項目快推出

年底亦有發展商透露2022年賣樓大計，除了待批預售項目之外，亦包括港鐵上蓋大型項目，例如將軍澳日出康城第11期、第12期以及黃竹坑站港島南岸第3期等，如各項順利在2022年獲批預售，預計可為2022年增加約5,000伙供應，連同其他新盤及待批預售項目，2022年至少有約2.19萬伙潛在供應。

會德豐地產常務董事黃光耀日前表示，集團旗下啟德MONACO ONE第2期預計快將獲批預售樓花同意書，料成集團2022年「頭炮盤」。黃光耀指，MONACO ONE第2期分高低座設計，高座大樓

包括第1A及第1B座、低座則有A座至D座，全盤提供559伙，主打兩房至三房戶型。至於將軍澳日出康城第12期，共有3座住宅大廈，合共提供約2,000伙。黃光耀稱項目會分2至3期發售，最快2022年第四季安排預售樓花。

嘉華擬啟德區連環出擊

嘉華國際營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，集團與會德豐、中國海外合作發展的啟德第4A區1號住宅新盤，將分兩期發展涉及約2,100伙，第1期料最快在2022年首季末推出，提供1,017伙；而同區4A區2號項目將緊接推出。嘉華表示，與信置、中國海外合作發展的錦上路站項目，提供約2,200伙，第1A期涉及715伙，料最快2022年上半年推售。

至於日出康城第11期則與信置、嘉華

及港鐵合作發展，提供1,880伙，目前未申請預售樓花。溫偉明補充，估計今年年中推售。

長實部署推售3全新盤

長實執行董事趙國雄早前表示，集團正部署2022年推出油塘東源街5及8號項目（903伙）、與新地合作之屯門小秀村項目（第1期400伙），以及與港鐵合作之黃竹坑站港島南岸3期（約1,200伙），合共3個全新大型住宅；同時亦會推出半山21 BORRETT ROAD第2期（66伙），上述4盤合共涉逾2,500伙。

新地表示，集團2022年首季計劃推出北角海璇II、何文田Prince Central、天水圍Wetland Seasons Bay第3期，而大埔白石角項目及屯門兆康項目，有機會於農曆新年後「雙盤齊發」，5盤涉逾2,000伙。



溫偉明



趙國雄

集團正部署2022年推出油塘東源街5及8號項目、屯門小秀村項目，以及黃竹坑站港島南岸3期3個全新大型住宅。

疫情受控 一手有望延續旺勢

總結2021年整體私宅表現，根據土地註冊處資料，截至2021年12月30日為止，2021年整體私人住宅累錄77,590宗買賣登記，涉及金額約為7,406.7億元，較2020年全年升29.6%及35.1%。

利嘉閣地產董事陳大偉表示，隨着疫情轉趨緩和，2021年整體樓市出現顯著反彈，一手表現暢旺之餘，二手表現更旺，尤以上半年最為火熱；不過時至年中，股市大幅回落，加上盤源及購買力已被大量消化，令下半年交投徐徐回落，出現量跌價穩的情況。

在一手私宅市場方面，2021年展開後，疫情趨向穩定，確診數字有所回落，發展商亦放膽推盤，結果入票反應十分踴躍，為市場打開了缺口，造就2月起的一手私宅買賣登記量於整個上半年均維持每月至少逾千宗的相對高水平。首11個月以來，只有1月及8月不足千宗，而6、7月

及9月更有約二千宗的登記，反映經歷過疫情後，買家已作出調適，亦無懼入市。

總結2021年一手私宅市場，截至12月30日，買賣登記量值分別錄得17,446宗及2,266億元，較2020年分別升13%及31%。值得注意的是，一手買賣登記量除按年上升外，亦為2008年以來14年來的第三高，反映疫情下新盤仍然受追捧；而2,266億元的登記額已是歷來第三高。

新盤搶客 二手交投或回調

利嘉閣地產總裁廖偉強相信，發展商2022年會繼續積極推售新盤，迎接本地及外來人口的需求。至於二手市場在2021年已消化了不少購買力，加上一手持續積



隨着疫情轉趨緩和，2021年新盤銷情持續暢旺。圖為買家於售樓處排隊購買ONE SOHO單位。

極推盤搶客，2022年二手交投或有輕微回調。預期2022年整體一二手私宅合計登記量料將由2021年約6.83萬宗，微增1%至約6.9萬宗，有望創十年新高；當中一手私宅買賣料達1.9萬宗，較2021年的約1.7萬宗增約12%。

供應恐現斷層 樓價短期難大跌

根據政府《香港物業報告2021》的初步統計數字，當中預測2022年私人住宅單位落成量將跌至19,980伙，較2020年的20,890伙跌約4.4%；若與1999年至2003年高峰期平均每年約2.7萬伙單位落成相比，跌幅更高達26%。

私宅施工量落成量急挫

根據運輸及房屋局公布的資料，2021年第三季私宅施工量僅得700伙，按季大跌約83.7%，同期落成量亦只有2,200伙，按季回落約67%，兩項數據雙雙大跌，預示未來數年私宅供應仍將面對十分緊張的情況。

近年政府改變公營房屋比例至七比三，以致私宅施工量持續下滑，除影響往後落成量外，短期房屋供應不足亦會令樓價居高難下，預測數年後情況將惡化，即使政府已有中長期供應大計，但

如何解決「頭輕尾重」的問題，包括簡化規劃程序等都屬當務之急。

如翻查屋宇署統計數字，過去3年，私宅動工量已由之前2015至2017年的介乎約1.8萬至2萬伙，大幅萎縮至2018及2019年的只有不足1.3萬伙，反映2022年起實際落成量亦會相應陸續減少，不排除最快2023年私宅供應便會開始出現斷層的情況。

此外，發展局日前公布本財年第四季(22年1月至3月)賣地計劃，合共提供約5,680個單位，而全年(21年4月至22年3月)合計更達20,080個單位，比起全年目標1.29萬伙高出約56%。但當中私人發展/重建項目超過1.1萬伙，即佔約57%，成為各類土地來源之中最多；反觀，官地供應方面，本財年僅提供約3,410伙，僅佔約17%。反映政府供地相當依賴私人項目，未來土地供應或有斷裂的可能。

樓市疫市不倒七大原因

1. 新冠疫情受控，購買力釋放
2. 經濟復甦，GDP及失業率改善
3. 市場資金充裕、低息環境持續
4. 全球通脹升溫，買磚頭保值
5. 市場預期通關後北水流入，買家偷步入市
6. 「明日大嶼」、「北都區」遠水難救近火，私樓土地供應嚴重不足
7. 平均輪候公屋時間長達5.9年，市民住屋剛性需求龐大

部分待批預售項目(截至2021年11月30日)

項目	發展商	伙數
啟德沐泰街8號	恒地	756
大埔露輝路36號	希慎興業及香港興業	262
粉嶺馬道路8號	恒地	603
沙田瀾珀山發展項目(第2期)	新地	139
九龍城瓏碧	碧桂園	190
啟德MONACO ONE第2期	會德豐	559
深水埗通州街/桂林街重建項目	香港小輪及市建局	262
屯門兆康第54區商住項目第1A及1B期	新地	1,624
長沙灣映翠	恒地及市建局	337
啟德第4B區3號第1期及第2期	新世界、恒地、會德豐及帝國	1219
大埔優景里與博研路交界項目第1期	新地	576
屯門管翠路18號項目	路勁基建及深圳控股	698
深水埗坪坪道9號項目第1期	世茂房地產	332
觀塘BAL RESIDENCE	麗新及市建局	156
啟德第4A區2號第1期至第4期	中國海外、恒地、嘉華及九龍倉	2,062
屯門小秀村項目第1期	新地及長實	400
大埔優景里與博研路交界項目第2A期	新地	607
啟德第4B區1號第1期	新世界、恒地、會德豐及中國海外	361
錦上路站第1A期項目	信置、中國海外及嘉華	715
啟德第4A區1號第1期	中國海外、嘉華及會德豐	1,017
藍田KOKO HILLS第3A期	會德豐	392
大埔優景里與博研路交界項目第2B期	新地	688
藍田KOKO HILLS第3B期	會德豐	444
啟德第4C區1號	華潤置地及保利置業	582
總共		14,981

其他潛在大型新盤

將軍澳日出康城第11期	信置、嘉華及港鐵	1,880
將軍澳日出康城第12期	會德豐及港鐵	約2,000
深旺道5號	恒地	約600
黃竹坑站港島南岸第3期	長實及港鐵	約1,200
油塘東源街5及8號項目	長實	903
天水圍Wetland Seasons Bay第3期	新地	384
總共		約9,667

資料來源：地政總署及市場消息

製表：香港文匯報記者 黎梓田