

樓市新形勢

疫情下大部分經濟活動停頓，發展商亦押後推盤，近月新盤銷售近乎「冰封」，二三月更出現「0全新盤」局面。按政府放寬社交距離路線圖，即大部分積壓新盤要到下半年才會推出市場，相等於「全年的樓要用半年去賣」。香港文匯報記者翻查地政總署資料，發現目前已批預售及待批預售的全新盤竟超過2.62萬伙，較近8年平均每年約1.7萬伙新盤吸納量多54%，若連同市場現存的約1.34萬伙貨尾，新盤積壓量達3.96萬伙，較每年新盤吸納量多1.33倍。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

本港最近確診人數回落，政府早前指，若疫情不再反彈，個案持續呈下降趨勢，當局會由4月21日起計三個月，分三階段解除大部分社交距離措施。以此推算，鑑於發展商年報要交數，估計積壓的大部分新盤會於下半年相繼登場。

屯門啓德共逾1.5萬伙佔六成

香港文匯報記者翻查地政總署資料，目前已批出預售而未推出項目有15個，涉及2,689伙，而待批預售的單位更多達23,590伙，來自24個項目。換言之，目前已登記積壓待售的樓花新盤，多達26,279伙，處於近十多年的高位，當中又以屯門與啟德提供單位數量最多，兩區分別提供6,163及9,291伙，合共多達15,454伙，佔總數比例近六成。

其餘幾個新盤大區，分別為大埔白石角、將軍澳和元朗，每區均有過千伙單位供應，而觀塘、何文田及黃竹坑，亦有不少屬目新盤待售。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明接受香港文匯報訪問時估計，今年一手銷售量與去年接近，成交量約1.7萬伙，換言之，下半年平均每月一手成交量或會出現2,000宗以上。



布少明

或見五六個新盤同時推盛況

由於市場積壓大量新盤，布少明指出，這相等於發展商要用半年時間去賣全年的貨源，市場承接力受考驗，但由於疫情下市場亦積存了一定購買力，相信當全新盤群起推出的首個月，市場仍能夠消化，一手成交量料會出現「報復式」反彈。他相信發展商亦會留意市況，搶飲新盤銷售「頭啖湯」，屆時或出現幾個新盤同時推出的場面，「如果5至6個盤同時推，一個月錄得3,000至4,000宗新盤成交都有機會」。

那麼當新盤爭食，樓價又會否受壓？布少明指，單位數量較多的項目，面對競爭較大的時候，相信首批造價會較平，之後再視乎市況提價，但由於當疫情緩和時，市場氣氛亦會較好，相信發展商亦未必會因為競爭大就大幅減價。事實上，自政府宣布最快4月有限度放寬限聚措施，近日已有發展商乘勢加推新盤餘貨，他預計4月份一手成交量將會有明顯升幅。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚接受香港文匯報訪問時，同樣預測下半年會有大量新盤登場，但他認為香港本身房屋供不應求，過去甚至常見新盤帶動二手屋苑的情況，而當新盤以市價推盤時，亦會令二手業主得到參考數據，減少近期恐慌性賣樓的現象，對樓市會有帶動作用。再者，私人土地供應不足下，相信發展商會因應疫情放慢賣樓步伐，但未必會因此而減價賣樓，因發展商本身在香港亦難以填補土地儲備。

疫情如受控 全年樓價小升

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒亦表示，雖然目前待批及已批售樓紙項目逾2.6萬伙，但預計發展商會分階段發售項目，實際今年推出單位或只有1.8萬至1.9萬伙，而美國加息及疫情影響市民收入，相信今年一手成交量只有約1.2萬伙，較去年約1.7萬伙下跌，按年少5,000伙或三成，即下半年平均每月成交約1,500至2,000宗。

王兆麒續說，下半年如果疫情緩和，相信新盤不用減價促銷，因為新盤對準買家來說始終有吸引力，但由於市場競爭較大，去年市況理想時發展商的提價現象就未必會出現，相信新盤開價上都會較為克制。

對於後市，萊坊預計一旦疫情好轉，市況亦會回穩，樓價全年可望升3%至5%，升幅會集中在下半年。美聯亦同樣對後市樂觀，料全年錄約5%升幅，當中下半年樓價可望反彈8%。張翹楚則對後市相對保守，擔心下半年即使樓價上升亦未必能抵消年初跌幅，料全年橫行或升3%。



王兆麒

# 新盤積壓4萬伙 下半年勢逼爆市

## 受累疫情推遲登場 「全年的樓要半年賣」



◆屯門兆康第54區地盤為待批樓花新盤中規模最大項目，涉4,585伙，供應量接近半個沙田第一城。

### 待批售樓紙之樓花新盤

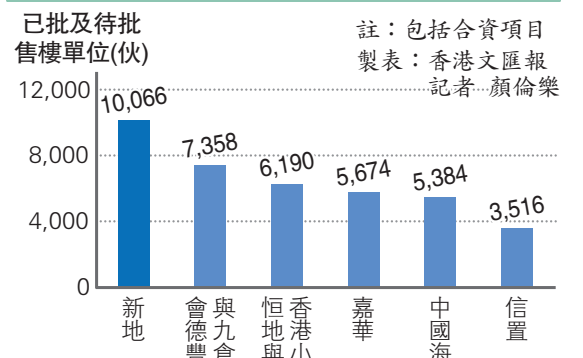
地區	項目名稱	發展商	單位數量(伙)
屯門	兆康第54區項目	新地	4,585
	小秀村項目1及2期	長實、新地	800
	管翠路18號	路勁基建及深圳控股	698
	青霞里8號	尚嘉控股	80
將軍澳	日出康城第11期B、C、D期	信置、嘉華及招商局置地	1,880
大埔	白石角優景里63號1期、2A期、2B期	新地	1,871
元朗	The YOHO Hub第C期	新地、港鐵	939
	錦上路站1A期	信置、嘉華、中國海外、港鐵	715
<b>新界區 合共</b>			<b>11,568</b>
啟德	第4A區2號地盤第1期、2期、3期、4期	中國海外、恒地、嘉華及九倉	2,062
	第4B區1號地盤第1期、2期、3期(承豐道19號)	新世界、恒地、會德豐地產及中國海外	1,590
	第4B區3號地盤第1期、2期	新世界、恒地、會德豐地產、帝國集團	1,219
	第4A區1號地盤第1期(承豐道15號)	中國海外、嘉華及會德豐地產	1,017
	第1F區1號地盤第1期	新地	906
	第1L區3號地盤(沐泰街8號)	恒地	756
	第4C區1號地盤(承富里2號)	華潤置地、保利置業	582
觀塘	第4C區3號地盤第1期	新地	299
	KOKO HILLS第3A期、第3B期	會德豐地產	836
	恒安街18號(Bal Residence)	麗新發展、市建局	156
油塘	高超道項目	保利置業、尚嘉控股	634
何文田	忠孝街1號第1A期、第1B期	華懋、港鐵	631
深水埗	通州街280號	香港小輪、市建局	262
九龍城	賈炳達道138號(瓏碧)	碧桂園	190
<b>九龍區 合共</b>			<b>11,140</b>
黃竹坑	港島南岸第4A期、4B期	嘉里、信置、太古、港鐵	800
赤柱	黃麻角道128號	建瀾地產	82
<b>港島區 合共</b>			<b>882</b>
<b>全港 總數</b>			<b>23,590</b>

### 已批售樓紙但尚未開售之新盤

地區	項目	發展商	單位總數(伙)
啟德	MONACO MARINE	會德豐地產	559
北角	海璇(第2B—2期、3期)	新地	351
筆架山	延坪道9號(第1期)	世茂房地產	332
啟德	THE HENLEY II	恒地	301
鴨脷洲	利南道66號	龍光地產、合景泰富	295
大埔	露輝路36號	希慎興業、香港興業	262
沙田	瓏珀山發展項目第2期	新地	139
中區	ONE CENTRAL PLACE	信置、市區重建局	121
何文田	Prince Central	新地	101
	太子道西233號	新地、會德豐地產	75
半山	21 BORRETT ROAD(第2期)	長實	66
筆架山	緩外	嘉里	64
南區	壽臣山道西15號	英皇國際、許榮茂及明發集團	15
大嶼山	南輿高林	遠洋地產	6
	嵐玥	陳思銘	2
<b>總數</b>			<b>2,689</b>

資料來源：地政總署、美聯物業、市場資訊  
製表：香港文匯報記者 顏倫樂

### 六大重貨發展商



## 新地「最重貨」逾1萬伙待售

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)目前政府已批預售及待批預售的逾2.6萬伙樓花新盤中，涉及單位最多的6個發展商，依次序分別為新地、會德豐、恒地、嘉華、中國海外及信置，這還未計及各發展商目前所持有的貨尾單位，相信這批發展商會是目前最心急推盤的市場份額者。而當中又以新地「最重貨」，單計新地目前已批及待批預售的新盤便有超過1萬伙，佔比例多達38%。

### 新地已批待批達10項目

地政總署資料顯示，目前新地持有之已批及待批樓花的新盤單位，來自10個項目，單位數量多達10,066伙，當中規模最大的一個為兆康第54區地盤，單一項目已涉及4,585伙單位，接近半個沙田第一城(10,642個)。項目2018年獲批圖則，屋宇署准其於1層平台及2層地庫之上，興建14幢20至30層高的分層住宅，涉及住宅樓面約227.14萬方呎，非住宅樓面積約5.2萬方呎(將用作零售樓面)，現分成6期向署方申請售樓紙。  
新地其他大型項目，還包括與長實合作的小秀村項目(800伙)、大埔白石角優景里地盤(1,871伙)、The YOHO Hub第C期(939伙)、啟德第1F區1號地盤第1期(906伙)、啟德第4C區3號地盤第1期(299伙)、北角海璇第2B—2期及3期(351伙)等等。分析顯示，新地貨源主要分布在新界區，涉及8,334伙，佔比逾八成，其餘則來自啟德、何文田、北角。

值得注意的是，上述數字仍未計算目前這些發展商所持有之貨尾單位。根據中原2月份的一份研究報告中，以新地為例，目前持有貨尾單位有2,414伙，數量亦為各發展商之冠；恒地排第2，貨尾量有1,539伙，信置排第3，持有貨尾1,261伙。換言之，新地現時持有之可發售及待批售樓紙的單位數量其實多達12,480伙，觀乎香港一年的新盤消耗量，去年一手註冊登記錄得17,470宗，這意味新地貨量相等於全年一手成交量約七成，推盤壓力可謂相當大。

### 會德豐地產九倉第二多

至於排第2至6位的重貨發展商中，大部分均涉及啟德幾個大型的合資項目，導致手持貨量較多，其中較為突出是會德豐地產與九倉，除了與多名發展商合作之啟德地盤已申請預售外(共涉及5,888伙)，目前待批預售之新盤還有觀塘KOKO HILLS第3A期與第3B期，而旗下獨資發展之啟德MONACO MARINE(559伙)早前已獲批售，但受疫情影響遲遲無法推盤，為此發展商本月推出網上優先預約睇樓，並揚言希望可成為疫情緩和後首個推售的住宅項目，反映其推盤心態相當心急。

商如要借力今次政策促銷新盤，就要在建期付款上多下功夫。

### 增建期優惠吸二手客

其實，發展商過去為吸引準買家入市，賣樓時都會推出折扣優惠，尤其即供付款因為發展商能提早收齊完整樓價，方便資金周轉，往往折扣優惠都會較建期付款為多，許多時，建期付款甚至連折扣也沒有。但布少明相信，日後發展商或會增加建期優惠，吸引買家轉用建期付款，「指定樓價的單位，建期優惠甚至可能會與即供睇齊」。

在「財爺Plan」下，往後買家可透過按保以高成數按揭買入二手物業，將導致不少購買力流入二手市場，發展商如果能增加建期優惠，就可將流入二手市場的客源吸回過去一手市場。  
◆香港文匯報記者 顏倫樂

## 積壓貨尾佔1.3萬伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)疫情影響下，新盤市場成交量大跌，積壓的除了全新樓花盤外，大批的貨尾單位亦遲遲未能被市場吸納。據美聯物業房地產數據及研究中心資料顯示，2月份累積貨尾量(包括樓花及現樓)錄約13,396伙單位。

今年受新一波疫情影響，發展商推盤步伐大幅放緩，2月份更未有全新盤登場，一手市場僅以銷售貨尾為主，亦令首兩個月新盤銷售量按年大減。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示，首兩個月新盤銷售量共約811伙，較去年同期

約2,679伙按年下跌近七成，並創自2016年同期後的6年新低。

資料顯示，今年首兩個月售出的811個新盤單位中，約559伙為去年或以前推出的貨尾，佔約68.9%，今年首季除市建局與恒地合作的長沙灣映樂於1月開售外，2月及3月疫情嚴峻期間，更是完全未有全新盤推出。市場預計，首季一手成交料不足1,000宗，按季跌近八成，並創2013年《一手銷售條例》生效後的季度新低。但香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽相信疫情一旦受控，第二季一手成交估計能回升至約2,300宗。

## 「財爺Plan」後 建期付款勢增優惠?



### 特稿

過去發展商賣樓時，經常會推出折扣優惠吸客，但大多集中在即供付款辦法上，建期付款的折扣優惠一般較少，甚至許多時沒有折扣。但情況隨着政府今年2月宣布放寬按揭而改變，由於新措施只適用於現樓按揭，這意味即供付款無法受惠，發展商日後或要在建期付款上增加吸引力，才能把流入二手市場的客源重新吸引到一手新盤。

### 只適用於現樓 可借力促銷

2019年10月份，特首於施政報告上公布將按揭保險的成數上限提升至800萬元內可以做

九成，800萬至1,000萬元可以做八成按揭，市場俗稱「林鄭Plan」。而今年財政司司長陳茂波推出「加強版」，將九成的按揭推高至樓價上限1,000萬元，八成按揭的樓價上限則延至1,000萬至1,200萬元，「財爺Plan」的出現，或許將影響日後新盤賣樓部署。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明分析，過去新盤造價只要超過1,000萬元，銀行只肯借五成，而這類物業的買家客群又較窄，發展商為了吸引準買家買一手樓，便要提供二按等，協助買家上會。但「財爺Plan」的出現，情況就發生微妙轉變，發展商或會借助新政策，降低主動借貸的風險。布少明說，由於新計劃只適用於現樓，意味發展



布少明