

# 九龍3盤推售200伙 合計賣出29伙

## 市場熱情減弱 新盤去貨慢熱

新盤混戰吸引市場注意力，惟連番猛攻後，加上港股表現反覆，左右市民入市信心，一手銷售反應受到影響。三個九龍區新盤昨日一同開售，涉及約200伙，合計去貨率不足兩成(29伙)。至於整體一手市場單日只賣出約35伙，銷情相當一般。當中，碧桂園香港旗下九龍城瓏碧售出14伙已算表現突出，其他項目僅得個位數銷量，反映一手市場購買力正在減弱。

◆香港文匯報記者 黎梓田

碧桂園香港旗下九龍城瓏碧昨日開展首輪70伙，發展商表示，項目昨售出14伙單位，佔開售量兩成，套現逾1億元。其中，成交單位中售價最平屬5樓B室，面積213方呎，為開放式間隔，成交價約530萬元；1房最平為20樓C室，面積281方呎，成交價約739萬元；2房為8樓G室，面積414方呎，成交價約986萬元。

### 瓏碧八成買家選擇自住

碧桂園地產(香港)營銷管理部總經理林曉菁表示，已推出單位折後全數為1,200萬元以下，吸引區內外用家及投資人士。買家中約八成為自住，約兩成為投資客。

根據資料，瓏碧共有190伙，戶型由開放式至2房，面積213至414方呎。首輪推出涉70伙，主打1房單位，面積為281至354方呎，折實價499.8萬至1,092.2萬元，折實平均呎價24,796元。

### 本月一手累計交投破千

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，項目入場費相對低，吸引九龍用家垂青，約佔八成。鄰近新盤日前加推優惠，九龍多個新盤開盤，造成競爭，開價克制下消費者得益。陳永傑指，截至前日，5月一手成交逾1,050宗，超越上月全月總和，創半年新高。他預計5月一手成交可達2,000宗，第

二季樓價有機會升3%至5%，再創歷史新高。

### 壹隅整體累售100伙

其他九龍新盤，恒基旗下大角咀項目利奧坊，壹隅昨亦開售15伙，包括2伙1房連儲物室戶及13伙1房戶，面積255至320方呎。折實價550.558萬至737.524萬元，折實呎價21,588至23,048元。恒基代理營業(二)部總經理韓家輝表示，項目昨日暫沽9伙，包括1伙開放式及8伙1房，套現約5,400萬元。至於項目整體累售100伙，套現約6.6億元。

### MARINE一日售出6伙

此外，會德豐旗下啟德MONACO MARINE昨日亦開售115伙，折實價824.4萬至1,757.8萬元，折實平均呎價25,532元。消息指昨日暫售6伙。

事實上，上周五錦上路站項目柏瓏II銷情不俗，即日售出逾九成單位涉約390伙，但昨日三個九龍區新盤去貨速度則大相逕庭。有市場人士分析指出，自4月政府為防疫措施鬆綁後，發展商迅即瘋狂推盤，經過一個多月新盤連番猛攻後，市場購買力開始減弱。再加上今番九龍新盤定價普遍折實平均呎價都在2.5萬元左右水平，相比日前開售的錦上路站柏瓏II的18,326元折實均呎價，吸引力自然較低。



◆碧桂園香港旗下九龍城瓏碧昨日開展首輪70伙銷售，發展商表示項目昨售出14個單位。



◆恒基代理營業(二)部總經理韓家輝表示，利奧坊、壹隅昨日暫沽9伙，套現約5,400萬元。

### 上周六一手銷情

項目	售出伙數
瓏碧	14
利奧坊·壹隅	9
MONACO MARINE	6
維港匯II	2
The Henley II	1
柏瓏II	1
御海灣II	1
蒼藍	1
總數	35

資料來源：市場及代理資訊  
製表：記者 黎梓田

## KOKO HILLS如期賣 海茵莊園照加推

香港文匯報訊(記者 黎梓田)面對昨日新盤銷情反應一般，發展商推盤態度未有改變。會德豐地產旗下茶果嶺KOKO HILLS維持周一(23日)推售96伙，包括公開發售80伙及招標16伙，戶型1房至4房，以及部分特色戶；單位實用面積366至770方呎。其中，公開發售的80伙，折實價807.5萬至1,733萬元，折實平均呎價21,412元。以建築期付款計劃計算，合共47伙低於1,200萬元。

### 海茵莊園加推172伙

至於九龍建下將軍澳海茵莊園昨日更加推172伙，新增兩種按揭計劃。九龍建業(市務及銷售部)高級銷售經理陳淑芳表示，新價單首度推出高層單位，亦同時提供「海茵超輕鬆置業計劃」，買家可選擇由指定財務機構提供，高達成交金額85%首2年免息免供或高達成交金額90%首2年供本不供息一按貸款優惠，幫助買家靈活輕鬆置業安居。

是次5號價單涉及的172伙，面積204至428方呎，包括開放式及1房間隔，分布於第1座及第2座，包括首度推出高層單位，價格因應樓層高低及景觀調整，發展商指屬原價加推。



◆KOKO HILLS周一推售96伙。 資料圖片

## 市場待售貨尾尚有1.4萬伙



◆第五波疫情收緊防疫措施下，住宅銷售及興建受到影響。香港文匯報記者 攝

香港文匯報訊(記者 黎梓田)運輸及房屋局早前公布最新「私人住宅一手市場供應」資料顯示，截至今年第一季錄9.9萬伙單位，按季增加1,000伙，創有紀錄以來新高。同時，由於第五波疫情爆發，社交距離措施收緊，首季全新盤推盤量寥寥可數，導致一手銷售僅960多伙，創自2013年實施一手住宅銷售條例後的季度新低。同樣受疫情影響，私宅施工量亦由去年第四季1.41萬伙回落至今年首季3,800伙。去貨放緩，供應積存，代理指首季現樓貨尾已升至1.4萬伙。

### 疫情緩和 積存情況料改善

若將未來3至4年新供應劃分，當中建築中未售單位達至7萬伙，創紀錄新高；現樓貨尾則升至1.4萬伙，亦為2007年第二季後的近15年新高。美聯物業首席分析師劉嘉輝卻指，隨著疫情緩和，樓市氣氛回暖，發展商已重拾推盤步伐，多個新盤應市，估計第二季新盤銷售量將回升至4,500伙，有望紓緩新供應積存。另一方面，首季已批出土地可隨時動工項目的單位數目則錄1.5萬伙，重返2014年第四季後的逾7年的低位。值得注意的是，近年未來3至4年

新供應得以攀升，主要來自賣地計劃的私人發展/重建項目類別帶動。若未來賣地計劃有不少私人發展/重建項目的話，未來3至4年新供應數字才能持續企穩高水平。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至今年3月，選取於2017年到2023年落成的新盤，A、B類3房或以下，已推出78,026伙，並已售出逾九成單位，涉及71,817伙。待售單位約有近一成，有6,209伙。而C、D、E類3房或以上新盤，已推出19,326伙，售出逾七成半單位，待售單位現有4,588伙。合計各類型待售單位涉逾1萬伙。

### 74%今年落成中小單位已售

以今年及2023年落成計，A、B類3房或以下新盤，已推出17,609伙，約七成半單位已售，貨尾單位有4,449伙，按季減少284個，現時待售比例為25.3%。C、D、E類3房或以上單位，已推出3,790伙，售出比例約四成半，待售仍有2,052伙。2017年至2021年落成新盤，A、B類3房或以下新盤已推出60,417伙，待售單位有1,760伙，待售比例為2.9%。C、D、E類3房或以上新盤已推出15,536伙，現有貨尾2,536伙，現時比例為16.3%。

## 專家料樓價年內平穩



◆戴德梁行陳健珩指，滾存的購買力爆出，只要發展商定價合理，新盤仍能被市場吸納。



◆仲量聯行李遠峰表示，發展商可能採取較進取的訂價策略，對二手住宅樓價造成壓力。

香港文匯報訊(記者 黎梓田、馬翠媚)本港新冠病毒感染個案數字回落，政府逐步放寬社交距離措施，物業銷售活動即時起動，一手市場爆發搶客戰，多個新盤同日推售盛況出現。戴德梁行董事及香港研究部主管陳健珩表示，第一季新盤成交量偏低，主要與疫情大爆發有關，這不代表新盤無需求。出於購買力不斷積存，半年至

9個月滾存的購買力一下子爆出，第二季發展商積極推盤，相信只要發展商定價合理，新盤供應仍能被市場吸納。陳健珩預料，目前一手市場已踏入小陽春的最初階段，估計會持續至第三季，如果新盤推售能夠配合，而第三季一手成交量將會比第二季更多。他估計，發展商的推售策略仍會以量為先。而在通脹的需求下，會有部分投資者追逐物業市場，相信能抵消部分加息帶來的負面影響，料今年全年住宅價格平穩發展。

### 發展商推售以量為先

仲量聯行香港主席曾煥平早前預測，現

時待批預售樓花同意書的單位數量處於高位，預料下半年將有大量新盤推售，年內或有逾兩萬伙獲批預售，將與2018年對上一個高峰期相若，加上受美國加息影響，均令樓價有受壓風險。

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，疫情令發展商推盤延遲，預料一手新盤供應將會增加，發展商可能採取較進取的訂價策略，對二手住宅樓價造成壓力，料今年第二、三及第四季住宅樓價將大致橫行。

### 審批預售有望恢復正常

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽指，疫情受控下政府部門回復正常運作，審批預售樓花同意書進度有望回復第五波疫情前的水平。而近日市場氣氛回暖，發展商一舉推售多個新盤，加上市場積存大批的購買力，相信在政府陸續放寬防疫措施時，一手註冊量有望重返第五波疫情前的水平，樓市會呈現「V形」反彈。

## 美國「息魔」傳導香港需時

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)受累高通脹，美國聯儲局繼3月加息0.25厘，5月再度加息半厘，美匯強勢持續。在聯匯制度下，資金持續流出港元資產，港匯過去兩周多次觸及7.85弱方兌換保證，金管局出手撐港幣，帶動1個月港幣拆息反彈。有分析認為，1個月及3個月拆息上升，但預計3個月拆息要到今年底才升至2厘，故美國「息魔」效應仍不需時傳導香港，短期內對樓市交投影響有限。

上商財資研究主管林俊泓表示，美聯儲放鷹，將美元匯價推升至近年罕見高位，港匯因而觸及7.85弱方兌換保證，迫使金管局出手買港幣以捍衛聯匯，亦是自2019年5月以來首次在弱方兌換保證入市，亦意味著流動性流出銀行體系，並象徵着貨幣政策一夜間從寬轉緊。

### 港銀結餘暫無「乾涸」危機

不過，截至5月，在金管局入市前，港銀體系結餘仍高見3,376億元，因而林俊泓認為金管局入市買入港幣亦只是杯水車薪，更重要的是，金管局入市並非史無前例，銀行都非常清楚美聯儲的雙重加息

的潛在衝擊，故早已留有後着。問到預期港銀體系總結餘何時「乾涸」，林俊泓指回望2018年至2019年，金管局以平均每天57億元的力度入市，當時亦非每天都需介入，因此有信心在今年第四季到來前，港幣利率仍保持低水，至於反映銀行資金成本的3個月拆息料至年底才升至2厘，他認為屆時或會令經濟活動冷卻，但「遠非危險降臨之先兆」。

假設美息趨下，1個月港幣拆息由現時大約處於0.2厘，增加1厘至1.2厘，令H按實際按息將由1.5厘升至2.5厘，以每借100萬元並繳造30年期按揭為例，每月供款由3,451元增至3,951元，意味加息後每借100萬元貸款，就需多付500元利息，如果以借400萬元為例，每月供款就要額外支付2,000元利息。

### 通過壓力測試 確保供款力

不過金管局總裁余偉文本月出席活動時曾表示，樓市受很多因素影響，加息只是其中之一，若樓市因而調整，必然會出現負資產，惟相信數目未必會很大，尤其敘造八成、九成等成數按揭只佔整體按揭

中較小部分，加上金管局有嚴格供款要求，包括要求敘造成數按揭的住宅必須自住，需進行壓力測試等，因此認為市民供款能力強。

余偉文亦提到，早前受疫情影響不少發展商推遲開售新盤，令樓市交投下跌，相信隨着本港疫情緩和，料樓市交投逐步回復正常。他又指難以預測未來樓市走向，惟暫時未見到有周期改變，強調如果日後樓市升幅太大，監管方仍有空間調整逆周期宏觀審慎措施，政府亦有空間可調整一些財政政策，如稅務等。



◆金管局表示，樓市受很多因素影響，加息只是其中之一。 資料圖片