

# 環球股市表現反覆 新盤貨尾增市場選擇

# 一手銷情平穩 Prince Central沽8伙

本港疫情逐步緩和，惟環球股市近日表現反覆下，加上昨天開售新盤平均呎價超過2萬元，6月份又有多個新樓盤推出可供選擇，多項因素左右了近兩周一手銷售，新盤去貨速度減慢。不過，發展商未有減慢推盤步伐，新盤、貨尾緊接登場。昨日兩個新盤混戰，其中新地何文田新盤 Prince Central 首輪開售 16 伙，其中 13 伙價單出售、3 伙招標，有區內客斥 2,000 萬元買入 1 伙中層三房戶。至於九龍建業旗下將軍澳新盤海茵莊園，昨開售 312 伙，並以先到先得方式發售。市場消息指，截至昨晚 9 時半，Prince Central 沽 8 伙，海茵莊園沽 10 伙。若以兩盤合計推出 328 伙計，共售出約 18 伙。連同其他貨尾，昨天一手共沽約 25 伙。

◆香港文匯報記者 馬翠媚

Prince Central 昨天設立售樓處，由於不設大手時段，現場不少準買家早上已到場，大多以家庭客為主，在排隊上樓登記時，部分時間出現較長人龍，雖然項目昨開售伙數不多，惟售樓處整體氣氛尚算熱鬧。項目以價單開售 13 伙，實用面積由 251 至 624 方呎，提供最高 15% 折扣，折實價 694.7 萬至 2,132.4 萬元，折實呎價 27,678 元至 34,173 元。

### 昨天一手共沽 25 伙

中原地產亞太區副主席住宅部總裁陳永傑昨透露，該行促成 Prince Central 價單內唯一的三房單位成交，有區內客斥資近 2,000 萬元購入 1 伙中層三房戶。他認為項目以區內年輕上車用家為主，料看借物業毗鄰旺角東站，受惠東鐵線過海段通車效應，及鍾情發展商品牌。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，Prince Central 昨首輪銷售，料吸引用家及投資客捧場，而在客源分布方面，九龍區客戶佔比約六成，新界區及港島區客則佔約四成。他認為，市區盤向來需求熾熱，料 Prince Central 的呎租可達約 70 元水平，回報率約 2.5 厘水平。

### 海茵莊園「打蛇餅」盛況不再

即將於今年夏天入伙的海茵莊

園昨在旺角設立售樓處，由於項目不設大手時段，以先到先得方式發售，現場所見，不少準買家早上已到場，並有秩序地排隊登記。而在發展商實施防疫措施疏導人流下，以往新盤「打蛇餅」排隊等登記的誇張景況不復見，亦明顯不及同一個項目首輪銷售時的「盛況」。

資料顯示，海茵莊園昨開售 312 伙，包括 23 伙開放式、248 伙一房及 41 伙兩房連儲物室單位，單位面積 204 至 428 方呎，以最高 3% 折扣計，折實價 504.3 萬至 982 萬元，折實呎價 19,572 元至 24,980 元，折實平均呎價 22,885 元。項目共提供 1,556 個單位，戶型包括開放式、一房、兩房連儲物室，以及三房特色戶，最快今年 8 月入伙。

### 5月一手成交料創半年新高

總結 5 月至今一手成交近 1,400 宗，創半年新高，並以新界鐵路大盤大量成交撐起一手市場。陳永傑料全月一手宗數可達 1,600 宗，雖然月初美國開始加息，但月內香港新盤銷情不俗，證明香港樓市仍獲得支持，料 6 月份可達 2,000 宗一手成交。

布少明亦認為，隨著本月多個新盤輪流登場，料 6 月一手成交有望達約 2,000 伙。



◆Prince Central 昨以價單開售 13 伙，另有 3 伙招標出售。雖然項目昨開售伙數不多，惟售樓處整體氣氛尚算熱鬧。



◆從海茵莊園的售樓處所見，在發展商實施防疫措施疏導人流下，以往新盤「打蛇餅」排隊等登記的誇張景況不復見。



中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑

雖然月初美國開始加息，但月內香港新盤銷情不俗，證明香港樓市仍獲得支持，料 6 月份可達 2,000 宗一手成交。

### 昨日一手銷情

項目	售出伙數
海茵莊園	10
Prince Central	8
星凱·堤岸	3
MONACO MARINE	1
逸環·龍灣	1
上嵐	1
利奧坊·壹隅	1
合共	25

資料來源：市場及代理資訊  
製表：香港文匯報記者 馬翠媚

## 本月一手註冊量升幅 4.84 倍 跑贏二手

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）本港疫情逐步受控，發展商加快推盤步伐以追落後，帶動新盤市場復甦比起二手來得更猛烈。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指，截至 5 月 25 日，一手私人住宅買賣合約登記暫時錄得 1,279 宗，總值 146.9 億元，他預期整月一手私人住宅買賣合約登記約有 1,500 宗，總值 170 億元，將較 4 月的 257 宗及 36.2 億元，分別急升 4.84 倍及 3.7 倍，表現料大大優於二手私宅註冊量按月增幅。

### 大型新盤開售帶動銷情

黃良昇料 5 月全月一手私人住宅買賣合約登記約有 1,500 宗及 170 億元，估計數字將是自去年 11 月錄得 1,857 宗及 197.2 億元之後的 6 個月新高。他認為有關數字反映 4 月期間多個大型新盤開售，銷情理想，帶動一手買賣重返一千宗以上，加上 5 月份發展商積極推售新盤，預料 6 月的一手登記將維持逾千宗水平。

資料顯示，截至 5 月 25 日，5 月份登記宗數最高的新盤為錦上路站柏瓏 I，暫錄 611 宗，總值 56.67 億元；啟德 MONACO MARINE 錄 251 宗，排名第二，總值 31.86 億元；大角咀利奧坊·壹隅錄 54 宗，位列第三，總值 3.61 億元。

### 二手登記或重上 4000 宗

至於二手方面，截至 5 月 25 日，5 月份二手私人住宅買賣合約登記暫時錄得 3,645 宗，總值 330.3 億元，黃良昇預測整月登記約 4,500 宗及 410 億元，將較 4 月的 3,366 宗及 302.5 億元，分別上升 33.7% 及 35.5%，雖按月升幅表現遠遜不及一手，惟估計數字將自去年 7 月的 5,088 宗及 476.7 億元之後，創 10 個月新高。

黃良昇認為，二手登記量重上 4,000 宗，反映樓市氣氛暢旺，放寬按揭及樓價止跌回升，增強買家的入市意慾，刺激二手成交活躍。大型屋苑方面，截至 5 月 25 日，5 月份美孚新邨、嘉湖山莊、太古城及沙田第一城，分別暫錄 53 宗、41 宗、40 宗及 32 宗買賣登記。

## 6月至少3000伙新盤排隊登場

香港文匯報訊（記者 黎梓田）5 月的新盤攻勢以鐵路盤作為主導，發展商亦趁勢而行，推出具鐵路站優勢的新盤應市，預計 6 月可供推售的新盤至少涉及 3,007 伙，其中最大型項目為恒基旗下紅磡大型重建項目必嘉坊第 1 期，涉及 1,000 伙，主打一房至兩房單位。另一矚目項目為將軍澳日出康城 11 期項目 Villa Garda，分 3 期推售，第 1 期涉及 592 伙，料最快 6 月登場。

### 紅磡必嘉坊擬下月應市

恒基旗下位於九龍紅磡大型商住重建項目命名為必嘉坊（Baker Circle），為近 30 年全港最大型私人發展商 999 年地契市區舊樓重建計劃，共提供約 2,800 伙單位。當中第一期涉及約 1,000 伙，主打一房至兩房單位，最快下月推售。恒基代理營業（一）部總經理林達民早前表示，必嘉坊整個發展規劃分為 8 個地盤，橫跨多條街道，共建 9 幢住宅大樓，提供約 2,800 伙住宅單位，將按 3 個分期數分階段推出市場。

必嘉坊項目總樓面面積約 100 萬方呎，包括約 16.8 萬方呎的立體商業步行街，總長超過 850 米，較灣仔利東街（蘭帖街）重建項目的 350 米長逾一倍。值得注意的是，項目毗鄰機利士南路，位置剛好處於港鐵紅磡站、何文田站及黃埔站之間，盡享三站便利。

然而，會德豐地產旗下茶果嶺 KOKO HILLS 第 3A 期，涉及 392 伙，發展商透露最快或於 6 月底推出，目前仍待批售樓花，預計關鍵



◆紅磡必嘉坊共提供約 2,800 伙單位，當中第一期涉及約 1,000 伙。

日期為 2024 年 9 月 30 日。發展商補充，最近收到港鐵通知，正式將 KOKO HILLS 加入港鐵站內的出口指示牌，由藍田站 D1 出口步行 4 分鐘即可到達。

### Silicon Hill Villa Garda 快推售

此外，新地旗下大埔白石角項目 Silicon Hill 第 1 期，涉及 576 伙，日前已公布首張價單涉及 116 伙，折實均呎 17,498 元，呎價較同區新晉二手屋苑低約一成，而項目將受惠於未來計劃興建的港鐵白石角站。項目早前已經開放於九龍站環球貿易廣場的 Silicon Hill 示範單位。市場估計，Silicon Hill 第 1 期將於本月底至 6 月初期間開展首輪銷售。

信置、嘉華、招商局置業及港鐵合



◆如日出康城 11 期 Villa Garda 成功獲批預售，有望在 6 月登場推售。

作的將軍澳日出康城 11 期項目 Villa Garda，項目全數 3 期合共提供 1,880 伙，約八成屬於實用面積 300 餘至 400 餘方呎的一房及兩房戶型，針對年輕分支家庭客群，其餘戶型包括三房戶，其中 Villa Garda 第 1 期涉及 592 伙，預計短期內有機會獲批預售樓花。發展商表示，如果 Villa Garda 成功獲批預售，將爭取最快上半年內，即 6 月登場。項目分 3 期發展，關鍵日期介乎 2024 年 10 月至 12 月，樓花期長約兩年半。

華懋集團早前也透露，已申請預售的何文田站第 1A 期，涉及 447 伙，當取得預售文件後會緊接推出市場。翻查資料，發展商曾於年初透露該項目計劃於今年年中推售，意味有機會在 6 月登場。

## 低價策略奏效 鐵路新盤熱潮起

### 專家睇市

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近期有個別新盤出現了「好多人去搶」的現象，特別是錦上路站項目柏瓏於 1 個月內速沽 1,350 伙，合共套現逾百億元。香港大學房地產及建設系講座教授鄒廣榮向香港文匯報記者表示，主要原因是與開價有關係，比起二手有一定折讓，而且呎數也比較適合家庭居住，反映發展商推盤開價已不如以往般進取，也不會惜售。

鄒廣榮指，全球經濟出現下行，住宅物業的投資需求會萎縮，需求仍會以用家作為主導，而發展商為避免坐貨，推盤策略也會「以量為主」，並且會成為趨勢，原因在於美國加息周期才剛展開不久，以目前形勢而論起碼加到明年，息口更會在明年橫行多一段時間，意味發展商平價賣樓的動作會持續至明年。昨（28 日）有數百伙小型單位或納米樓開售，鄒廣榮認為，此類單位不適合用作投資，原因是市場有很多投資產品的回報都比它理想，而且預計來屆政府未來更會着力解決房屋供應問題，自住的話則視乎個人因素而定。

### 莊大量料全年樓價升 5%

香港中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊大量表示，本港樓市剛性需求一直都非常殷切，加上市場剛由疫情中走出來，預計失業率下跌，經濟回暖之下，即使美國加息都不會太影響置業需求。他分析指，本港銀行結餘仍有約 3,000 多億元，美國持續加息下令港元流走，假設本港銀行結餘每星期流出 100 億元，估計本港最優惠利率 (P) 最快 9 月就會上調。

莊大量提到，香港的樓市其實不需要太多人就可以「谷」上去，在住宅供不應求下，依靠本身

的正常需求就可以令香港樓市出現穩定增長，估計下半年樓市可出現反彈，有機會追回上半年跌幅並「升夾」，料全年樓價升 5%。

他又指，近期鐵路盤熱賣反映出新界盤與市區盤的吸引力正在拉近，在完善的鐵路網下，由新界搭車去金鐘有時比由市區去金鐘更加方便，惟納米樓在政府新房屋政策的影響下，將不會是市場的主導。

### 伍冠流：市場購買力未見底

資深投資者伍冠流表示，目前全球經濟處於下行趨勢，內地及香港經濟亦備受關注。他留意到本港新盤銷情成績很好，經常錄得超額認購。他看到柏瓏 I、II 期售出九成以上，看得出來暢旺的銷情還是會持續下去。

伍冠流指，鐵路站新盤銷情理想，不過市區新盤銷情卻一般，反應兩極。但他認為市場購買力不見得是已經見底，鐵路站的樓盤銷量好，主要是因為價錢比市區平，而交通亦方便很多。新界去香港上班特別是中環一帶的，搭車時間省了十幾分鐘，顯示出住新界省錢之餘又不見得多花了很多搭車時間。

至於新盤銷售部署，伍冠流又指，目前待售新盤有 2.5 萬伙之多，是廿年來的新高。在此龐大數量的壓力之下，他預料疫情好轉之後，發展商會盡量促銷。他稱，內地投資仍然持續，會影響到本港豪宅新盤的價格，因為他們的購買意慾轉弱，來的人數又減少所致。

伍冠流分析，納米樓或細單位用來做收租投資是不錯的選擇。在通貨膨脹之下，物價必然上升，買樓可以保值。新的細價樓有市場，容易租出去。買樓比起其他投資工具來講是十分穩妥。



鄒廣榮



莊大量



伍冠流