

一手市場今年百花齊放 開價料吸引迎復常



39個新盤排隊登場 潛在供應逼2.9萬伙

由於2022年新盤推售步伐受加息等因素阻礙，積存單位不少，預計2023年一手市場供應將百花齊放。據發展商公布及業界推算，市場上至少有39個新盤項目部署於2023年推售，估計單位數目達28,721伙，當中尤其以啟德區及「北部都會區」的供應量最大。業界相信，雖然香港與內地即將恢復正常通關，但在一手供應充裕下，發展商為收復失地及追回業績，開價雖料會是開心價，並會較克制，甚至會推出更多優惠吸客，以刺激銷情。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

受新冠疫情影响及加息陰霾籠罩，2022年樓市處於水深火熱之中，新盤交投量大縮水，完全打亂發展商推售部署。中原地產根據地政總署資料統計，2022年共批出36份預售樓花同意書（部分拆開兩至三期推售），涉20,554伙，即使可以隨時開售，惟大多數發展商均按兵不動，當中僅16個新盤已開售，涉8,861伙；其餘20個尚未推售，涉11,693伙，主要是市區盤，全部要順延至2023年開售。連同2023年部署推售的新盤，至少有39個新盤合共28,721伙供應。

鐵路盤供應有望過萬伙

2023年新盤供應重點依然是啟德區，區內將有8個新盤排隊出擊，合共提供8,948伙，佔2023年新盤供應量31%。其中由嘉華、會德豐地產及中國海外合作發展的啟德跑道區豐道15號，合共提供2,138伙，屬區內發展規模最大的項目之一，共分兩期發展，各提供1,017及1,121伙；會德豐地產等合作MIAMI QUAY II及啟德承豐道19號亦計劃於2023年推售；恒基地產發展的啟德沐泰街8號HENLEY PARK，提供740伙，同樣傾向於2023年以現樓形式推售。

另一方面，2023年也有10個來自大型鐵路項目新盤，合共提供10,921伙，佔2023年新盤供應量逾38%，當中包括何文田站瑜一、黃竹坑站港島南岸第3期、港島南岸第4期、日出康城凱柏峰III、日出康城第12期、日出康城第13期、天水圍天榮站上蓋發展項目第1期及元朗The YOHO Hub第C期等，2023年一手市場勢成「鐵路盤」天下。至於「北部都會區」概念的元朗及天水圍亦有4,825伙。

一手交投料升至1.6萬宗

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，2023年一手供應較充裕情況下，發展商為收復失地及追回業績，2023年開價仍會相當克制，預料有貨源嚴重積壓區域，需較市價折讓一成出售，甚至會推出更多優惠吸客，以刺激銷情。他亦指，隨着香港經濟逐步復甦，美國通脹降溫而有更大空間減慢加息步伐，料有助住宅樓市交投氣氛，預料2023年一手成交量約1.6萬宗，較2022年全年約1.1萬宗回升逾40%。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明認為，現時本港正走向復甦，與內地全面恢復通關在即，相信樓市「最壞時刻已過」。隨着疫情對樓市的影響正日漸淡化，只要美國加息步伐減慢，屆時無論交投及樓價均有望回穩，預計2023年一手成交將按年急升至約1.6萬宗水平；同時帶動二手成交按年約35%，有望達至5萬宗的水平。至於2023年樓價則料將「先穩後升」，全年樓價或升約10%。



◆2023年市場上至少有39個新盤項目部署推售，當中尤其以啟德區及「北部都會區」的供應量最大。圖為啟德發展區。資料圖片



2022年樓市十大新聞

- 1 息口上升，本港銀行上調H按封頂息率
- 2 特區政府放寬按揭高成數按揭樓價上限，1,000萬元樓價最高可借90%
- 3 美聯儲連番加息，本港銀行相隔4年再展開加P
- 4 樓價下調近15%，第三季負資產個案按季急升9倍
- 5 一個月拆息升至逾14年新高，銀行結餘跌穿1,000億元
- 6 金管局放寬壓力測試至2厘
- 7 長實以逾207億元出售半山波老道21 BORRETT ROAD餘下152伙住宅等，成為2022年最大額交易
- 8 九龍灣高銀金融國際中心以56億元易手，成為2022年最大額商廈交易
- 9 一手成交宗數約9,100宗，銷售額約930億元，齊創2013年以來新低
- 10 長實以87.03億元投得的啟德商住地，樓面呎價降至6,138元，回到8年前水平

市場對2023年樓市看法摘要

地產代理	看法
中原	樓價有望在2023年首季觸底，全年樓價料於谷底反彈15%。
美聯	2023年樓價「先穩後升」，全年料升約10%。
利嘉閣	中小型住宅樓價料升5%至8%，豪宅冀漲5%。
港置	樓市最快2023年年中才呈現突破，預計樓價全年波幅約5%。
仲量聯行	中小型住宅價格2023年再跌10%，豪宅亦跌5%至10%。
萊坊	一般住宅樓價將跌5%至10%，豪宅則跌5%以內。

資料來源：各大代理行

計劃2023年推售新盤

區域	樓盤	單位數目(伙)
港島	港島南岸第3期	約1,200
	港島南岸第4期	800
	北角海璇II	351
	鴨脷洲凱玥	295
	西營盤興漢道項目	156
	中環ONE CENTRAL PLACE	121
	跑馬地山光道項目	約112
	灣仔春園街項目	約100
	赤柱ONE STANLEY	82
	啟德承豐道15號第1及2期	2,138
啟德承豐道19號第1至3期	1,590	
啟德協調道10號第1及2期	1,410	
啟德承豐道18號第1A及1B期	1,146	
啟德承豐道18號第2A及2B期	914	
油塘項目	860	
何文田站瑜一	844	
觀塘道55號	807	
九龍	啟德HENLEY PARK	約740
	啟德MIAMI QUAY II	571
	油塘站通風樓發展項目	500
	藍田KOKO HILLS第3B期	444
	啟德承豐道26號第1及2期	439
	九龍延坪道9號1期	332
	長沙灣映岸	262
	東京街項目	約180
	龍翔道188號第1至4期	133
	日出康城第13期	2,550
屯門NOVO LAND第2A及2B期	1,658	
天水圍天榮站上蓋發展項目第1期	1,393	
日出康城第12A及12B期	1,335	
元朗洪安里匯都第1及2期	1,025	
元朗The YOHO Hub第C期	939	
新界	元朗錦上路站柏瓏III	680
	日出康城凱柏峰III	680
	元朗十八鄉路的兩個地盤	約676
	大埔白石角University Hill	607
	屯門飛揚2期	400
	沙田瓏珀山第2期	139
	元朗大旗嶺266號	112

合計：28,721伙

▶長實2022年最矚目成交為出售半山波老道的21 BORRETT ROAD項目。



2022年各大發展商賣樓統計

發展商	售出單位	賣樓收入
長實	逾400伙	逾260億元
信和置業	逾2,150伙	逾237億元
新地	逾2,910伙	逾217億元
恒基地產	逾2,129伙	逾140億元
會德豐地產	585伙	逾95億元

註：連同車位及合作項目

發展商賣樓收入勝預期 長實成去年吸金王

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受第五波疫情、本港步入加息期等影響，2022年發展商推盤步伐明顯放緩，綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料，2022年新盤「量額」齊跌，一手成交量將由2021年的16,666宗，大跌約45%至2022年全年預測約9,100宗；全年銷售金額則預期錄得約930億元，較2021年的約2,212億元按年急降約58%，雙雙創自2013年《一手銷售條例》後的新低。雖然整體一手成交價量齊跌，但部分發展商賣樓收入依然勝預期，其中長實2022年只售出逾400伙住宅單位，但已吸金逾260億元稱冠，銷售額勝預期；新地2022年累積售出逾2,910伙，吸金總額逾217億元，更是高於2020及2021年全年水平。

新地沽逾2900伙銷量最高

受第五波疫情大爆發影響，2022年首季新盤市場氣氛淡靜，待疫情舒緩後，次季起各大發展

商相繼發力推盤。長實2022年賣樓成績不俗，最矚目莫過於9月底以逾207億元向新加坡公司華瑞資本出售半山波老道的21 BORRETT ROAD餘下總數152伙住宅，以及242個停車位和31個電單車停車位，加上與新地合作的屯門飛揚1期已售出一半單位（超過200伙），以及名日、九肚山等貨尾，縱然只售出400多伙，但長實2022年香港賣樓收入已逾260億元，比2022年年初預期的250億元還要高。

新地年內推售屯門NOVO LAND 1A及1B期、天水圍Wetland Seasons Bay第3期、大埔Silicon Hill及元朗錦田北PARK YOHO Bologna等售出逾2,910伙，成為2022年銷量最高的發展商，套現逾217億元，已高於2020年及2021年全年水平。其中上述4個新界新盤共售約2,400伙，套現達167億元，均佔新地同期銷售量、套現金額約八成。信和置業2022年在兩個合作項目元朗錦上路

柏瓏I及II、日出康城凱柏峰I及II熱賣帶動下，賣樓成績亦大收旺場，年內合共售出逾2,150伙，套現逾237億元；恒基地產年內透過出售粉嶺ONE INNOVALE系列、紅磡必嘉坊系列、旺角利奧坊、壹隅等合共售出逾2,129伙，套現逾140億元；會德豐地產2022年透過出售啟德MONACO MARINE、MIAMI QUAY I等合共售出585伙，套現逾95億元。

新界上車盤備受買家追捧

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，由於2022年樓市受疫情打擊，年初更一度未有全新盤登場，加上息口上調等不利因素影響，導致一手交投按年大減。劉嘉輝又指，2022年登場新界上車盤NOVO LAND 1A及1B期、柏瓏I及II、ONE INNOVALE 1至3期，涉及的1,000萬元或以下成交量合共超過3,570宗，佔同期全港1,000萬元或以下一手宗數6,885宗超過一半。