

# 供應十九年來最多 啟德北都最重貨

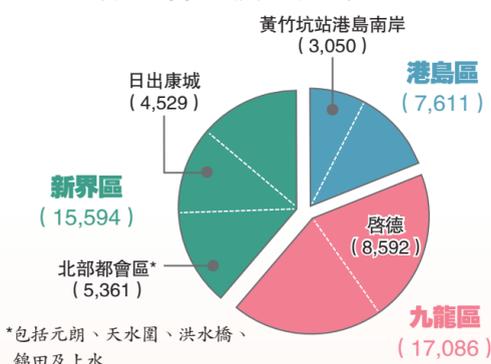
# 兔年新盤4萬伙 勢爆搶客大戰

### 今年新盤可售及實際推出伙數料為19年新高



啟德跑道區已有11個項目獲批預售樓花同意書，共涉6,362伙。  
資料圖片

### 各區新盤供應分布(伙)



\*包括元朗、天水圍、洪水橋、錦田及上水

### 兔年部分預計可供發售私宅項目

項目名稱/地址	單位(伙)
柴灣柴灣道391號	800
黃竹坑港島南岸3B期	642
黃竹坑港島南岸3C期	558
黃竹坑港島南岸4A期	432
黃竹坑港島南岸4B期	368
黃竹坑港島南岸5期	1,050
石硤尾巴域街1至27號及耀東街1至14號等	1,100
啟德協訓道10號(第1、2期)	1,490
啟德HENLEY PARK	740
啟德承豐道19號(第1、2期)	1,065
啟德MIAMI QUAY II	571
啟德跑道第4B區4號	856
啟德承豐道22號	566
啟德承豐道26號(第1、2期)	439
啟德海灣1	1,017
啟德承豐道18號(第1A、1B期)	1,146
啟德跑道第4E區1號	702
何文田瑜一(第1A、1B、1C期)	844
屯門NOVO LAND(第2A、2B期)	1,658
元朗The YOHO Hub(第C期)	939
天水圍天榮站上蓋項目(第1期)	1,393
洪水橋滙都(第1、2期)	1,025
大埔馬窩路項目(大埔市地段第243號)	1,500
日出康城凱柏峰III	644
日出康城12期(A、B期)	1,335
日出康城13期	2,550

資料來源：發展商年報及網頁、報章、屋宇署、地政總署及利嘉閣地產研究部

談及今年癸卯兔年一手供應特點，其中一點是九龍將超越新界成為全港新盤供應集中地，涉及約1.7萬伙，主因啟德多個前跑道區新盤即將應市出爐。該區約11個項目已獲批預售樓花同意書，共涉6,362伙，佔整個九龍供應近四成。而有望開售新盤包括有啟德海灣1、MIAMI QUAY II、承豐道18號第2A期及承豐道19號項目。連同非跑道區項目，整個啟德區今年共有8,592伙潛在供應。

### 啟德前跑道區涉逾6000伙

嘉華、會德豐及中國海外合作的承豐道15號第

一期命名為啟德海灣1，提供1,017伙，主打兩房，擬於農曆新年後開賣，市場預期將是兔年頭炮新盤。啟德海灣分兩期發展，合共提供2,138伙，均已獲批預售同意書。首先出場的第一期，發展商指定價參考同區、九龍東，以至港島東一帶的一、二手成交。

區內另一個大盤為中海外等四間發展商合作的承豐道18號項目，四期合共提供2,060伙，據悉已申請預售，以635伙估最多的1A期有望年內推出。至於相鄰的承豐道19號項目來自4B區1號地盤，當中三期已一次過於去年10月獲批預售，意味可隨時推售。項目由新世界、會德豐、恒地、中海外合作發展，共提供1,590伙。

### 新界大型鐵路盤紛登場

另一方面，近年政府大力發展「北部都會區」，環顧新界，包括元朗、天水圍、洪水橋、錦田等牽涉在內的地區已成一手供應重鎮，今年共有5,361伙應市，鐵路盤成為主力。其中，新地旗下有兩大與港鐵合作的鐵路項目，一為天水圍天榮站第1期，提供1,393伙，二為元朗站上蓋The YOHO Hub C期，提供939伙，戶型多元化。此外，由信置、嘉華及中海外發展的錦上路站柏曉III亦計劃年內推售，提供680伙。

除上述三個鐵路盤，「北都區」亦積累可觀盤源，有望今年推售。例如，元朗新發展區洪水橋有泛海國際旗下滙都，在去年已獲批預售，分成兩期發展，合共提供1,025伙，為區內大型全新盤，

兩房佔全盤約七成。至於星地產旗下雨後亦待批出預售樓花同意書後便出擊，提供335伙，涵蓋開放式至三房，發展商表示定價將參考同區項目。

受「北部都會區」建設帶動，周邊地區亦相繼有所發展。屯門兆康有史以來最大型的新盤NOVO LAND分六期發展，新地已預告第2A及2B期將於兔年伊始推出，已申請預售同意，分別涉929伙及729伙。

### 日出康城港島南岸受注目

其他地區，日出康城今年亦有4,529伙新盤供應，以信置、嘉里、嘉華、招商局聯拍港鐵的日出康城13期項目規模最大，總數達2,550伙，其他項目有日出康城12A期及12B期及凱柏峰III。

港島方面，黃竹坑港島南岸今年可供銷售總數超過3,000伙，佔港島整體供應約四成。長實發展的第三期為區內規模最大的一期，提供約1,200伙，包括3B期設642伙及3C期設558伙，已在去年入紙申請預售，預期今年中展開銷售。至於第四期及第五期分別涉及800伙及1,050伙，亦有機會今年內推售。

### 利嘉閣料一手買賣升50%

利嘉閣地產研究部主管陳海潮相信，內地及香港已大舉放寬防疫措施，並實行對外復常通關，港股亦已顯著反彈，美國再加息的幅度及壓力亦見放緩，相信發展商會重新積極推盤，以貼市價帶起銷情，藉以收復去年的失地，預期今年一手私宅買賣登記量可較去年升約50%至約1.5萬宗，登記金額亦料相應增加49%，上試約1,680億元。

## 二手樓虎年跌15%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港樓價在壬寅虎年經歷疫情與加息而反覆下挫，回顧反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，在虎年最後一周公布報157.87點，與牛年最後一周的185.93點相比，樓價在虎年全一躍跌足15.09%。

根據以往數字，虎年樓價波動較大，1998年虎年CCL大跌20.98%，2010年虎年大升18.47%。相反，兔年樓價走勢則相對平穩，1999年兔年CCL微跌3.32%，2011年兔年則升4.32%。

### 代理憧憬季節性旺市到來

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL最新報157.87點，按周微跌0.23%，為連升3周後單周回軟，走勢反覆向上。以CCL見底(156.37點)後近4周計，累升0.96%。最新指數是反映聖誕節長假後二手交投開始轉旺，樓價正累積力量突破上升。展望農曆新年後季節性旺市順利來臨，CCL有望重上160點水平，現時僅相差2.13點或1.35%。

### CCL壬寅虎年反覆下挫



### 虎年各大發展商賣樓收入

發展商	售出單位	賣樓收入
長實	逾400伙	逾260億元
新地	約2,920伙	逾219億元
信和	約2,230伙	逾229億元
恒地	逾2,200伙	逾146億元
會德豐地產	585伙	逾95億元

註：連同車位及合作項目

### 近12個農曆年CCL變化

農曆年	年末點數	全年變化
虎年(2022)	157.87	-15.1%
牛年(2021)	185.93	+5.3%
鼠年(2020)	176.53	-1.3%
豬年(2019)	177.09	+3.9%
狗年(2018)	169.95	+0.8%
雞年(2017)	168.6	+15.0%
猴年(2016)	146.8	+12.4%
羊年(2015)	131.01	-4.5%
馬年(2014)	137.2	+16.2%
蛇年(2013)	118.08	-2.9%
龍年(2012)	120.66	+27.7%
兔年(2011)	94.75	+4.32%

## 長實虎年吸金王 逾260億勝預期

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受第五波疫情及本港步入加息期等影響，虎年賣樓面對相當高挑戰，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，整個虎年新盤銷情量額齊跌，成交宗數約9,100宗，按年大跌約45%；銷售金額約930億元，按年急降約58%，雙雙創自2013年《一手銷售條例》後新低。雖然如此，部分發展商賣樓收入依然業績輝煌。其中，長實只靠售出逾400伙住宅，但已吸金逾260億元稱冠，銷售額勝預期。新地則售逾2,920伙佔最多，吸金總額逾219億元，遠高於牛年水平。

### 外資逾207億購波老道項目

去年首季第五波疫情大爆發下，虎年開首時市場氣氛淡靜，發展商待疫情紓緩後即發力推盤。長實年內賣樓成績不俗，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伙單位，以及242個車位和31個電單車位，再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，就算合計只售出400多伙單位，但香港賣樓收入已逾260億元，比虎年年初時預期目標的250億元還要高。

### 新地沽逾2900伙銷量最高

另一邊廂，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2,920伙，成為虎年銷量最高發展商，套現逾219億元，高於牛年水平。而上述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。

至於信和置業去年在兩個合作項目元朗錦上路柏曉I及II、日出康城凱柏峰I及II熱賣帶動下，成績亮麗，合共售出約2,230伙，套現逾229億元。恒基地產亦透過出售粉嶺ONE INNOVALE系列、紅磡必嘉坊系列、旺角利奧坊、壹隅等合共售出逾2,200伙，套現逾146億元。另一大型發展商會德豐地產則透過出售啟德MONACO MARINE、MIAMI QUAY I等盤合共售出585伙，套現逾95億元。