



# 經濟復甦驅動 新盤貨如輪轉

## 逾1.4萬伙下半年應市 聚焦四大地區

2023年上半年本港樓市乘着復常通關利好消息，一手交投表現活躍，展望下半年市況，業內人士估計，約有逾1.48萬伙新盤爭相推售，焦點集中於「北部都會區」、啟德、黃竹坑站及日出康城，由於經濟回復增長，「高才通」等人才入境政策，定必推動住屋需求，特區政府又有意再放寬首置人士入市按揭安排，料成為下半年樓市一個支撐點。然而，不同類型的樓盤將有不同的開價策略，尤其是息口未明朗下，新盤供應多的地區，持貨重的大型發展商依然會採取低開一至兩成的「貨如輪轉」銷售策略。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

下半年新盤供應重點之一為「北部都會區」，至少有5個新盤合共逾4,700伙推出，其中泛海位於洪水橋滙都I及II均已獲批預售樓花同意書，最快下月推出，項目提供1,025伙，其中第1期佔623伙，涵蓋一房至三房戶，逾七成為兩房戶。

### 「北都」5新盤推逾4,700伙最多

另外，新地旗下元朗YOHO Hub C期(939伙)及天水圍天榮站第1期(1,393伙)、路勁旗下屯門凱和山(693伙)及信置夥嘉華、中國海外合作錦上路站柏瓏III(680伙)均計劃於下半年推售。

另一個重點供應區為啟德區，至少有5個新盤合共逾3,600伙排隊登場，其中恒基地產旗下啟德HENLEY PARK共有740伙，發展商已公布首張價單共148伙，開放式折實入場518萬元，為近6年區內入場最平入場價新盤，市場估計，該盤有望於7月初推售。

### 啟德逾3,600伙新盤排隊登場

新地旗下啟德跑馬道天璽·海第1期(共有256伙)則有望於7月推出招標，項目主打大單位，實用面積約1,100平方呎至2,200平方呎的四房標準戶型，佔整體項目逾70%，另設23伙連平台或天台或陽台或複式的特色單位，其中8伙配備私人泳池，最大實用面積的單位逾4,600平方呎。

同系啟德天璽·天第1期亦有機會於下半年推售，項目由3座住宅大樓組成，提供906伙，涵蓋開放式至四房戶，更備有特色單位。嘉華夥怡和豐地產及中國海外合作啟德海灣I(共有1,017伙)及中國海外旗下維港·雙鑽(共702伙)亦部署下半年推出。

### 黃竹坑站日出康城齊現「雙盤」

黃竹坑站港島南岸下半年將有兩個新盤部署出擊，合共提供2,000伙。其中由嘉里、信置、太古地產及港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸第4期海盈山更有望於7月率先登場，海盈山由兩座住宅大樓組成，細分為4A及4B期發展，合共提供800伙，主打兩房及三房。長實與港鐵合作港島南岸第3期亦有機會於第三季推售，項目提供1,200伙，兩房起步。

日出康城亦有兩個新盤計劃推售，分別為會德豐地產旗下日出康城12期(共1,335伙)及信置、嘉華夥招商局置地合作日出康城凱柏峰III(共644伙)。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，隨着經濟復常，今年下半年發展商會繼續積極推盤，估計成交量約9,000宗至1萬宗，全年一手成交量約1.6萬宗。然而，面對息口走勢仍未完全明朗，他相信，下半年新盤供應多的地區，持貨重的大型發展商依然會採取低開一至兩成的「貨如輪轉」銷售策略，但土地儲備少的發展商及豪宅盤則會惜售，銷售策略會先求價再求量。

利嘉閣地產總裁廖偉強認為，「高才通」等人才入境政策，定必推動住屋需求，帶動租賃及買賣市場齊起動；而特區政府財金官員表示有意再放寬首置人士入市按揭安排，料成為下半年樓市一個支撐點。展望下半年一二手私宅合計買賣登記量可望持續反彈，料錄得3.1萬宗。他相信，在復常通關效應持續、經濟及失業率進一步改善下，中小型住宅下半年樓價再升5%；在高端人才支撐下，豪宅樓價亦看俏，下半年料錄3%的升幅。



洪水橋滙都



啟德天璽·天



日出康城



黃竹坑站

◆業內人士估計，下半年樓市焦點集中於「北部都會區」、啟德、黃竹坑站及日出康城，約有逾1.48萬伙新盤爭相推售。

資料圖片

### 擬於下半年推售新盤

區域	樓盤	單位數目
港島	黃竹坑站港島南岸第3期	1,200伙
	黃竹坑站港島南岸海盈山	800伙
	筲箕灣傲華	156伙
	中環ONE CENTRAL PLACE	121伙
	香港仔舊大街72-80號	約120伙
	灣仔春園街項目	約90伙
九龍	赤柱ONE STANLEY	逾80伙
	山頂種植道1號	20伙
	啟德海灣I	1,017伙
	啟德天璽·天第1期	906伙
	啟德HENLEY PARK	740伙
	長沙灣巴域街項目	730伙
	啟德維港·雙鑽	702伙
	長沙灣西洋菜北街項目	490伙
	長沙灣映岸	262伙
	啟德天璽·海第1期	256伙
新界	油塘親海駁1期	228伙
	長沙灣東京街項目	180伙
	土瓜灣明雋	76伙
	天水圍天榮站第1期	1,393伙
	日出康城12期	1,335伙
	洪水橋滙都	1,025伙
	元朗YOHO Hub C期	939伙
	屯門凱和山	693伙
錦上路站柏瓏III	680伙	
日出康城凱柏峰III	644伙	
合計:		14,883伙

製表：記者 梁悅琴

## 發展商低價搶客 上半年一手成交量升三成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)隨着今年本港復常通關，各大發展商趁勢加快推盤步伐，惟面對加息困擾，新盤都以低市價推盤為主，貨尾盤更要劈價促銷，令今年上半年新盤成交量回升至逾6,258伙(至昨日截止)，對比去年同期4,790宗回升30%，反映樓市交投氣氛持續良好。發展商的推盤策略亦各有不同，部分主攻推新盤，部分則專攻推售貨尾盤。

### 新地沽逾2400伙成賣樓王

當月中旬有樓賣的新鴻基地產主力推售全新樓盤，包括屯門NOVO LAND第2A期及第2B期、大埔白石角University Hill第2A及第2B期，單是這兩個獨資新盤已售出逾1,970伙，套現逾125億元，連同與長實合作的屯門飛揚第2期及其他貨尾盤，上半年新地已售出逾2,400伙新盤單位，吸金逾162億元，成為賣樓王。

### 會地半年賣樓套現約110億

會德豐地產今年亦相當積極推售全新盤，包括藍田KOKO ROSSO、KOKO MARE及啟德合作盤天瀧，至今售出22伙，吸金逾10.9億元，反而更主力促銷貨尾盤，包括粉嶺ONE INNOVALE系列、紅磡BAKER CIRCLE EUSTON、旺角利奧坊系列等，今年以來售出約877伙新盤單位，套現逾61.5億元。

華懋集團去年因疫情及加息影響，延至今今年才推售的何文田站一期，發展商以低市價出擊，雖然入場價仍接近千萬，銷情依然火熱，逾一系自3月開售以來售出418伙，套現逾70億元。連同啟德合作盤天瀧及系內豪宅貨尾

### 上半年各大發展商賣樓收入

發展商	售出單位	銷售額
新鴻基地產	逾2,400伙	逾162億元
會德豐地產	798伙	約110億元
華懋	446伙	逾77億元
信置	275伙	約70億元
恒基地產	877伙	逾61.5億元
長實	約485伙	逾29.2億元

註：數據截至6月24日 整理：梁悅琴

盤，華懋集團年內售出約446伙，套現逾77億元。

信和置業今年以來以推售貨尾盤為主，包括何文田豪宅盤ST. GEORGE'S MANSIONS、西南九龍維港灣等，受惠復常通關帶動不少內地客來香港買豪宅，ST. GEORGE'S MANSIONS今年以來銷情明顯轉旺，售出20伙大宅，套現逾19億元，連同其他貨尾盤，今年以來信和置業累計約275伙新盤單位，套現約70億元。

恒基地產今年以來推售的全新盤只有啟德合作盤天瀧，至今售出22伙，吸金逾10.9億元，反而更主力促銷貨尾盤，包括粉嶺ONE INNOVALE系列、紅磡BAKER CIRCLE EUSTON、旺角利奧坊系列等，今年以來售出約877伙新盤單位，套現逾61.5億元。

長實今年以來推售的全新盤只有屯門合作盤飛揚第2期，連同其他貨尾盤，至今售出約485伙，套現逾29.2億元。

## 啟德HENLEY PARK首日收逾千票

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基地產低價開售啟德HENLEY PARK，迅即吸引大批市民參觀現樓示範單位，該盤昨日開始收票，首日已收逾千票，以首張價單148伙計，超額登記近6倍。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，啟德HENLEY PARK昨日首天收票，即獲逾千票登記，正積極準備於日內加推應市。他指出，雖然昨天不時遇上驟雨，仍無礙向隅客冒雨親臨HENLEY PARK現樓參觀，截至昨晚7時，銷售中心仍為客人安排參觀，並錄得約6,500人次參觀。當中有住在啟德的投資客入票，並表示HENLEY PARK除了質素高之外，已屬現樓，可即買即放租，加上價單吸引，對低座單位更見興趣。

### 低座花園特色戶查詢者眾

他又指，該盤低座地下連私人花園的特色單位屢獲查詢，反應熱烈。HENLEY PARK首張價單共148伙，實用面積250平方呎至649平方呎，涵蓋開放式至三房戶，扣除最高10%折扣，折實價約518.22萬元至1,444.32萬元，折實呎價約19,580至22,937元，折實平均呎價約21,088元，創區內近6年來入場費最低新盤。

同系「北部都會區」的粉嶺ONE INNOVALE銷情亦見理想，加上已屬現樓，亦吸引不少向隅客前來，並於今日與社企合作舉辦親子手工藝工作坊，以塑膠廢料



◆林達民表示，HENLEY PARK正積極準備於日內加推應市。

「升級回收」以製作環保杯墊，希望藉此讓更多朋友增強環保意識及體驗到可持續發展的生活趣味。

### ONE INNOVALE 特色戶呎價破2萬

他表示，前日ONE INNOVALE亦透過招標售出3伙地下連花園的特色單位，當中包括Cabanna D座地下單位5的開放式連私人花園、E座地下單位23的一房連衣帽間連私人花園及E座地下單位1的三房一連儲物室連私人花園，成交呎價均高於2萬元，足見地下連花園的特色單位相當渴市。

### 按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

## 新盤下半年料續主導樓市

近期市場聚焦一手新盤，多個大型新盤錄得超額認購，銷情亦十分理想。根據土地註冊處的數據反映，今年首5個月一手住宅註冊宗數達6,626宗，較去年同期的3,647宗，大增逾八成，創近4年的首5個月新高。

相反，首5個月二手住宅註冊宗數達19,705宗，較去年同期的17,514宗，只有逾一成的增幅，而5月份單月二手住宅註冊宗數只錄得3,434宗，較去年同期的4,928宗大減三成。如此強烈的對比，反映發展商積極推盤，加上定價克制，開價貼近二手盤，使一手新盤較二手盤吸引。

### 一手按揭見17個月高位

一手新盤銷情理想，同時帶動一手按揭佔比上升，根據金管局最新資料顯示，今年4月份新批出按揭宗數達7,132宗，當中一手按揭佔1,735宗，佔整體新批出按揭宗數比例24.7%，按月升5.7%，創17個月的佔比新高；金額則錄得354億元，當中一手按揭佔97億元，創17個月新高，佔整體新批出按揭比例達27.3%，創4個月的佔比

新高。

另一方面，根據經絡按揭轉介研究部的內部統計，今年推售新盤的成交個案中，絕大部分樓盤的買家選用建期付款方式較即供付款方式多，更有樓盤超過九成買家選用建期計劃。以整年計算，今年已推售新盤中，平均選用建期的買家高達81.2%。

### 買家多承造高成數按揭

今年大多一手新盤買家傾向選用建期付款，相信是因「林鄭plan」及「波叔plan」放寬按揭保障計劃的樓價上限，使更多買家透過此計劃，以較少的首期及高成數按揭上車。根據香港按揭證券有限公司最新資料顯示，5月份新批出按揭保險計劃貸款宗數為3,791宗，當中31%為一手按揭，佔比連升2個月，創近4年新高。

估計下半年發展商將繼續積極推盤，在一手新盤的價格與二手盤價格相若，加上發展商積極推優惠吸納客戶下，料一手新盤將主導下半年樓市發展，成交量將進一步貼近二手市場。