

# 明年逾2.4萬伙新盤登場

## 啟德區及北部都會區佔近半 料開價克制



### 2024展望

2024年美聯儲有機會減息，加上大批內地專才獲批來港，本港失業率維持2.9%，無疑有利本港經濟發展及樓市氣氛，市場預計2024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49個新盤項目部署於2024年推售，估計單位數目達24,425伙，近半數供應量集中於啟德區及「北部都會區」；至於逾千伙大型新盤亦至少有6個。業界指出，本港經濟前景仍充滿挑戰，近兩年一手成交低迷，令一手貨尾積存量升到逾2萬伙，加上又有全新盤推出，相信部分一手供應充裕的地區，發展商為了追業績，開價仍會較克制，甚至會繼續推出優惠吸客，以刺激銷情。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆今年樓市表現不濟，但市場看好明年轉好，因為有美國減息、專才置業需求等利好因素。

明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6,319伙，佔2024年新盤供應量約26%。其中新地旗下天璽·天屬區內發展規模最大的項目之一，分兩期發展，合共提供約1,490伙，第1期由3座組成，提供906伙，單位涵蓋開放式至四房間隔；同系天璽·海分兩期發展，第1期提供256伙，第2期提供183伙，合共提供439個單位，主打實用面積約1,100至2,200平方呎的4房戶，佔全盤約七成，另設23伙特色戶。區內其他新盤還包括嘉華聯會德豐地產及中國海外的啟德海灣2期、長實旗下啟德4E區2號地盤、中國海外旗下維港·雙鑽、會德豐夥恒基地產、新世界及帝國集團合作MIAMI QUAY II等。

另一方面，「北部都會區」概念的元朗及古洞亦有3,894伙，當中包括元朗The YOHO Hub第C期、錦上路柏瓏III、元朗十八鄉路39號項目、粉嶺粉錦公路與青山公路—古洞段交界項目及古洞24區項目第1期等。

### 10個鐵路盤排隊輪住推售

2024年也有10個來自大型鐵路項目新盤，合共提供9,357伙，佔2024年新盤供應量約38.3%，當中包括何文田站1期、黃竹坑站港島南岸第3期、港島南岸第4B期、港島南岸第5期、港島南岸第6期的第1期、日出康城第12期第A期、日出康城第13期、元朗The YOHO Hub第C期、錦上路柏瓏III及油塘通風樓物業發展項目等。主要供應集中於黃竹坑站港島南岸第3至6期，提供2,828伙，2024年一手市場勢成「鐵路盤」天下。

### 貨尾或減價去貨 市區盤續惜售

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，2023年一手成交量只有約1萬宗，實屬偏低水平，展望2024年美聯儲有機會減息，加上經濟慢慢復甦中，是利好樓市的訊息，相信首季發展商會爭相推盤，估計超過500伙的大型新盤，及位處新界區的新盤，發展商會先求量再求價，仍會採取低開推盤策略；相反，市區單幢樓及豪宅盤，因供應不多，發展商又難以吸納市區土地儲備，相信發展商會採取惜售策略。另外，一手貨尾量亦達2萬伙，料發展商會同步增優惠或減價去貨。他預期，明年一手成交量會回升至14,000至15,000宗。

### 高端人才來港利中價樓交投

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，隨着美國最新一次議息再宣布維持息率不變，並表示明年減息三次共0.75厘，相信在利好消息刺激下，明年首季將現成交量「小陽春」，預計發展商仍會以低價推盤，貨尾盤亦會推出各項優惠吸客，預料明年一手市場可錄約1.5萬宗成交，按年升50%。由於政府着力搶人才，包括推出高端人才通行證計劃及優化原有的人才入境計劃，加上施政報告中「先免後徵」的優惠，將有利於中價樓及豪宅交投。若明年首季「撒辣」，上半年樓價升約5%。

### 2023年樓市十大新聞

- 政府為樓市減辣，額外印花稅(SSD)適用年期由3年減至2年，買家印花稅(BSD)和新住宅印花稅(NRSD)均由15%減半至7.5%，並為外來人才置業印花稅實施「先免後徵」安排；
- 政府年內6幅官地流標，為史上最多地皮流標的一年；
- 美息再升，本港新造按揭息率一度升至4.125厘，創16年新高；
- 金管局放寬逆周期措施 調整銀行及按揭保險按揭成數上限；
- 長實波老道豪宅207.66億交易告吹，殺訂21億，史上最大殺訂金額；
- 長實大劈價推售油塘親海II，平均折實呎價14,868元，為近7年以來最便宜的市區新盤，折實入場290萬元；
- 政府放寬樓花按揭成數上限，與現樓按揭睇齊；
- 樓價於第三季按季跌約4.8%，令負資產宗數按季升2.3倍至1.11萬宗，逼近2022年底水平；
- 證監會斥資54億向太古地產購入鯉魚涌港島東中心12層寫字樓作總部，為今年最大額分層商廈成交；
- 四大地產代理被指合謀定佣，中原舉報免起訴，競委會控美聯五高層。

### 市場對2024年住宅樓市看法

代理	看法
仲量聯行	預期美國聯儲局從明年年中開始降息，但本地銀行可能不會立即跟進，預期中小型住宅樓價將下跌約10%。
戴德梁行	息口高企及股票市場反覆拖累，料明年上半年樓價再跌5%。
中原	預期明年美國減息，加上政府推出高端人才通行證計劃及優化原有的人才入境計劃，外來人才置業印花稅「先免後徵」的優惠，將有利於中價樓及豪宅交投。若明年首季再「撒辣」，明年上半年樓價升約5%。
美聯	若明年美國減息，屆時本港息率亦有望隨之下調，料明年樓價有機會止跌回升約5%，屆時「價量齊跌」有望斷纜。
利嘉閣	預期財政預算案會為樓市減辣，加上政府銳意引入大量專才及資金，住宅樓價全年料升約8%，租金料升6%。
香港置業	預期美息明年中息口有機會掉頭回落，如果財政預算案為樓市帶來好消息，料本港樓價年中見底，預計全年升3至5%。
萊坊	預期樓價走勢呈「L型」，上半年將繼續受壓，下半年相對平穩，中小型住宅樓價約有0%至5%的下調，租金則上升5%至8%；豪宅樓價保持平穩，租金則上升3%至5%。

### 2023年各大發展商賣樓收入

發展商	售出單位	賣樓收入
新地	逾3,600伙	逾263億元
會德豐地產	逾1,029伙	逾160億元
恒基地產	逾1,600伙	逾157億元*
長實	約1,400伙	約115億元**
信和置業	約555伙	約108億元
華懋	約485伙	逾92.6億元

\*計入北角高廈及啟德商場 \*\*計入波老道項目撻訂20.76億元

### 2024年計劃推售新盤

區域	樓盤	單位數目
港島區	黃竹坑站港島南岸第3期	約1,200伙
	柴灣巴士車廠重建住宅項目	850伙
	黃竹坑站港島南岸第5期	800伙
	黃竹坑站港島南岸第6期第1期	460伙
	北角皇都戲院 重建第1期	約400伙
	黃竹坑站港島南岸第4B期	368伙
	北角英皇道101號	約250伙
	中環ONE CENTRAL PLACE	121伙
	渣甸山峻峯·渣甸山	114伙
	鯉魚涌芬尼街3-9號	約90伙
	灣仔春園街項目	88伙
	赤柱ONE STANLEY	82伙
	薄扶林道 MOUNT POKFULAM	7伙
	山頂種植道1號第1期	5伙
山頂盧吉道29A洋房	1伙	
九龍區	啟德天璽·天	1,490伙
	啟德啟德海灣2期	1,121伙
	長沙灣巴域街項目	1,100伙
	啟德4E區2號地盤	1,000伙
	何文田站第1期	918伙
	九龍灣觀塘道55號	807伙
	油塘通風樓物業發展項目	792伙
	啟德維港·雙鑽	702伙
	啟德跑道區4A區2號1A期	約635伙
	啟德MIAMI QUAY II	571伙
	紅磡BAKER CIRCLE SITE B	約450伙
	啟德天璽·海	439伙
	啟德跑道區4B區1號第1期	361伙
	九龍城南角道4至24號	約310伙
長沙灣映岸	262伙	
黃大仙薈鳴	230伙	
旺角利奧坊5期	約230伙	
長沙灣東京街28號	198伙	
太子道西233號	75伙	
太子道西292號	58伙	
旺角Elize PARK	52伙	
新界區	將軍澳日出康城第13期	2,550伙
	元朗YOHO HUB第C期	939伙
	粉嶺粉錦公路與青山公路—古洞段交界項目	700伙
	錦上路柏瓏III	680伙
	將軍澳日出康城第12期第A期	650伙
	元朗十八鄉路39號項目	594伙
	屯門NOVO LAND第3A期	534伙
	古洞24區項目第1期	457伙
	元朗錦田錦泰路項目	330伙
	大埔美新里項目	120伙
元朗大旗嶺項目	112伙	
元朗大棠路111號	82伙	
西貢蠟涌項目	40伙	

# 今年一手交投重越萬宗 豪宅轉旺

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)隨着2023年本港復甦通關，各大發展商年初一度趁勢加快推盤步伐，惟面對加息困擾，下半年發展商減價潮帶動，本港樓市一手交易量有所回升，全年重越1萬宗大關約達10,800宗，較2022年約9,966宗增8.4%，但仍屬2013年一手新例實施後的第三低位，反映樓市交投氣氛持續低迷；由於年內豪宅新盤交投轉旺，成交金額約1,340億元，較2022年大增19%。

### 新地賣樓吸金逾263億成「賣樓王」

當中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、天水圍YOHO WEST，單是這三個新盤已售出逾3,286伙，套現逾200億元；其中屯門NOVO LAND第2期合共售

出1,192伙，成為2023年銷情最佳新盤；連同與長實合作的屯門飛揚第2期及其他貨尾盤，年內售出逾3,600伙新盤單位，吸金逾263億元，成為賣樓王。其中特區政府於10月底公布一系列樓市「減辣」措施後，辣稅稅率大減一半，新地旗下九龍站天璽一個特色戶隨即以約1.57億元售出，呎價逾10萬元，創出九龍站一手分層呎價新高紀錄，買家為土耳其客以公司名義買入。

### 會德豐力銷全新盤 套160億

會德豐地產於2023年亦相當積極推售全新盤，包括藍田KOKO ROSSO、KOKO MARE及啟德合作盤天灩，連同維港滙等貨尾盤，年內售出逾1,029伙，套現逾160億元。恒基地產於2023年以來推售的全新盤包括啟德合

作盤天灩、啟德HENLEY PARK，紅磡BAKER CIRCLE GREENWICH、長沙灣曉柏峰；同時亦主力促銷貨尾盤，包括粉嶺ONE INNOVALE系列、紅磡BAKER CIRCLE EUSTON、旺角利奧坊系列等，年內售出逾1,600伙，連同出售啟德THE HENLEY商場及北角高廈「港匯東」，套現逾157億元。

### 長實劈價吸客 年內套現115億

長實於2023年以來不斷劈價推售新盤及貨尾盤，當中全新盤包括油塘親海II及屯門合作盤飛揚第2期，其中以近7年市區新低價推售的油塘親海II及II累售871伙，吸金57億元；連同其他貨尾盤，年內售出約1,400伙，計及波老道21 Borrett Road世紀撻訂逾20億元，年內套現約115億元。

信和置業於2023年以來推售的全新盤只有合作盤日出康城凱柏峰III，其餘主力推售貨尾盤，包括何文田豪宅盤ST. GEORGE'S MANSIONS、西南九龍維港滙、旺角ONE SOHO等，受惠復甦通關帶動不少內地客來港買豪宅，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，年內信和置業累售約555伙新盤單位，套現約108億元。

華懋集團因2022年疫情及加息影響，延至2023年3月才推售的何文田站瑜一，發展商以低市價出擊，縱然入場價仍接近千萬，銷情依然火熱，瑜一系列自3月開售以來售出438伙，套現逾75億元。連同啟德合作盤天灩及系內豪宅盤如VICTORIA COAST及大學閣等，年內售出約485伙，套現逾92.6億元。