

龍年迎新盤長龍近5萬伙排隊

啟德「北都區」佔近四成半 發展商勢龍爭虎鬥

甲辰龍年是九運的第一年，代表着各方各面都在變化，樓市作為香港經濟基石之一，已經在3年疫情中逐步走出陰霾，只是息口走勢及積壓的供應量仍壓抑着樓價。不過，龍年樓市利好因素也正在積聚待發，如對美國減息、香港再「減辣」及專才在港置業充滿憧憬，成交量屆時可望回升。業界預期，龍年將有逾2.7萬伙新盤出擊，加上逾2萬伙貨尾，發展商在搶奪客源上將有一番龍爭虎鬥。

◆香港文匯報記者
梁悅琴

過去3年的疫情，令市場累積不少貨尾及延後推出的全新項目，預計龍年將有逾2.7萬伙新盤爭相出擊，近四成半供應量集中於啟德區及「北部都會區」；亦有10個鐵路項目新盤，合共提供10,764伙，佔龍年新盤供應量約39%，主要集中於黃竹坑站港島南岸，以及將軍澳日出康城。與此同時，由於一手貨尾亦有逾2萬伙，業內預料部分一手供應充裕的地區，發展商開價仍會較克制，以刺激銷情。

鐵路盤看港島南岸日出康城

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，黃竹坑站新盤將成龍年港島區焦點所在，始終港島區已多年未有大型私人屋苑推售，因此港島南岸第3期、4B期、5期、6期之第1期合共4個新盤的開價策略備受矚目。

他指，日出康城亦是另一個鐵路盤焦點，其中會德豐地產旗下日出康城第12期已部署在龍年打頭陣，信置等發展的第13期亦計劃年內推售。其他鐵路新盤還包括何文田站朗賢峯、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。

啟德8盤 天璽·天發展規模大

另一受注目的供應重鎮是九龍區的啟德，區內將有8個新盤排隊出擊，合共提供6,319伙，佔龍年新盤供應量約23%。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。而第1期由3座組成，提供906伙，涵蓋開放式至四房間隔；同系天璽·海亦分兩期發展，分別提供256伙及183伙，主打面積約1,100至2,200方呎的4房大單位，佔全盤約七成，另設23伙特色戶，已部署在龍年率先推出招標發售。

至於啟德區內其他新盤還包括嘉華彰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，會德豐彰恒基地產、新世界及帝國集團合作的MIAMI QUAY II等。

上水元朗古洞供應近6千單位

另一方面，擁有「北部都會區」概念的新界區上水、元朗及古洞亦有5,792伙，包括上水馬適路項目、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。



龍年樓市利好利淡因素

利好因素

- 1 息口見頂，有機會回落；
- 2 金管局或放寬壓力測試；
- 3 政府或會全面「減辣」；
- 4 各類專才來港利好住屋需求；
- 5 中央降準釋放資金救市、股市及經濟轉穩帶動樓市；
- 6 重啟投資移民，帶動住屋需求。

利淡因素

- 1 負資產數字已逾2.5萬宗，若進一步上升，銀行或對地產業務進一步收緊；
- 2 一手供應多，貨尾和已出入伙紙待售的單位超過3萬伙；
- 3 利率仍在高位徘徊，對樓市及經濟都不利。

◆啟德區將成為新盤供應重鎮，區內將有8個新盤排隊出擊，合共提供逾6,300伙。資料圖片

市場對龍年住宅樓市看法

仲量聯行	預期美聯儲年中開始降息，但本地銀行可能不會立即跟進，而在息口高企及股市反覆拖累下，上半年樓價料再跌5%。
戴德梁行	美國料今年減息，加上政府推出高端人才通行證及優化原有人才入境計劃，外來人才置業印花稅「先免後徵」，有利中價樓及豪宅交投。
萊坊	樓價走勢料呈「L形」，上半年繼續受壓，下半年相對平穩，中小型住宅樓價約有0%至5%下調，租金則升5%至8%；豪宅樓價保持平穩，租金則升3%至5%。
中原	若政府首季再「減辣」，上半年樓價料升5%。
美聯	若美國今年減息，本港息率有望隨之下調，政府屆時又再「減辣」，今年樓價有機會止跌回升5%。
利嘉閣	預期財政預算案為樓市「減辣」，加上政府銳意引入大量專才及資金，樓價及租金全年料升8%及6%。
港置	美息年中有機會掉頭回落，如果財政預算案為樓市帶來好消息，料樓價年中見底，全年升3%至5%。

龍年全港可供推售新盤總數逾2.7萬伙

樓盤	單位(伙)
港島區	
黃竹坑站港島南岸第3期	約1,200
柴灣巴士車廠重建項目	850
黃竹坑站港島南岸第5期	800
黃竹坑站港島南岸第6期第1期	460
北角皇都戲院重建項目第1期	約400
黃竹坑站港島南岸第4B期	368
北角英皇道101號	約250
中環ONE CENTRAL PLACE	121
渣甸山峻譽·渣甸山	114
鯉魚涌芬尼街3-9號	約90
灣仔春園街項目	88
赤柱ONE STANLEY	82
北角琉璃街項目	約70
西營盤醫院道項目	約60
薄扶林道MOUNT POKFULAM	7
山頂種植道1號第1期	5
山頂盧吉道29A洋房	1
九龍區	
啟德天璽·天	1,490
啟德啟德海灣2期	1,121
長沙灣巴域街項目	1,100
啟德4E區2號	1,000
何文田站朗賢峯	990
九龍灣觀塘道55號	807
油塘通風樓物業發展項目	792
啟德維港·雙鑽	702
啟德跑道區4A區2號1A期	約635
啟德MIAMI QUAY II	571
紅磡BAKER CIRCLE SITE B	約450
啟德天璽·海	439
啟德跑道區4B區1號第1期	361
九龍城南角道4至24號	約310
長沙灣映岸	262
旺角利奧坊5期	約230
長沙灣東京街28號	198
太子道西233號	75
太子道西292號	58
九龍城嘉林邊道2號	5
新界區	
將軍澳日出康城第13期	2,550
將軍澳日出康城第12期	1,985
上水馬適路項目	1,898
元朗The YOHO Hub第C期	939
粉嶺粉錦公路與青山公路—古洞段交界項目	700
錦上路柏瓏III	680
元朗十八鄉路39號項目	594
屯門NOVO LAND第3A期	534
古洞24區項目第1期	457
大埔馬窩路19號第1期	403
元朗錦田錦泰路項目	330
大埔美新里項目	120
元朗大旗嶺項目	112
元朗大棠路111號	82
西貢蠔涌項目	40
大嶼山嵐玥	2

啟德豪宅與康城大盤爭響龍年新盤頭炮

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)龍年伊始，部分大型發展商都爭取推售龍年第一盤，期望開紅盤，帶旺樓市氣氛，新地旗下啟德豪宅盤天璽·海及會德豐地產旗下日出康城第12期、灣仔春園街項目皆有望率先打頭陣。

天璽·海主打逾千呎單位

位於啟德跑道區的承豐道26號天璽·海主打四房大單位，新地副董事總經理雷雲早前形容該盤為「皇者再臨」，屬龍年頭炮大盤，將於近日上載樓書及招標推售，造價會參考跑道區同類住宅，以及集團九龍站天璽成交造價。

該盤分兩期發展，當中第一期已獲批預售文件，涉及256伙，包括1、2、3、5、6座大樓以及Mansion1及2，同時設有2.4萬方呎基座商場。項目九成單位可望海景，四房戶佔七成，面積1,140至2,200方呎不等。另設23伙特色戶，最大一伙面積4,600方呎，其中8伙設有私人游泳池。同時單位與車位比例超過九成及將設7人轎車往返服務。

康城12期近2千伙獲批預售

至於日出康城第12期分3期發展，合共提供1,985伙，悉數已獲批預售，分別有650伙、685伙及650伙。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀日前透露，集團計劃龍年打頭陣推售的新盤包括日出康城第12A期及灣仔春園街項目，前者第一期提供650伙；後者提供88伙，主打一房及兩房。

代理睇好3張牌 減息 減辣 專才



◆美聯物業布少明表示，重推投資移民計劃，預料價值逾1億元的住宅成交量會上升。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)回顧癸卯兔年，本港樓市呈先升後跌格局。以反映二手樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)來看，兔年最後一周(2024年2月4日)報145.12點，與虎年最後一周(2023年1月15日)的157.87點相比，兔年全年樓價累跌8.08%，較虎年的15.09%跌幅為少。另一指標，最新差估署樓價指數在過去一年則累跌近7%。放眼甲辰龍年，代理認為樓市選看3張「憧憬牌」，即息口下調、樓市「減辣」及專才置業，若能成真，樓價隨時至少回升5%，一手成交更可彈升四成或以上。

投資移民對豪宅有幫助

對於龍年樓價及成交情況展望，美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，龍年樓市可望有減息及政策再「減辣」的利好消息帶動成交，二手樓交投料升30%，一手樓料升40%至1.5萬宗成交，樓價有望回升5%。

另外，他認為，1,000萬元以下用家盤成交表現會跑贏大市。而今年下半年重推投資移民計劃，對豪宅一定有幫助，料價值逾1億元的住宅成交量會上升。從區域來看，他認為，黃竹坑站、日出康城、啟德區以及「北部都會區」的

元朗、屯門及粉嶺等新盤都會是市場焦點，畢竟這些新盤所在地區都吸引不少本港以至港漂等入市。

料貼市價開盤爭購買力

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，去年10月底的施政報告放寬樓市辣招，加上暫停加息，息口呈現見頂回落的趨勢，令市場氣氛有所好轉，交投量略有增加。此外，市場仍憧憬2月底的財政預算案會有刺激經濟措施及進一步「減辣」；而下半年在新資本投資者入境計劃帶來的間接住屋需求下，亦有利推動一手市場，相信樓市在以上多重利好因素刺激下有望逐步回暖。

另外，放寬買家印花稅及為專才提供「先免後徵」安排，亦可刺激大量已到港的專才置業。綜觀目前環境，發展商仍會以貼市價開盤，以吸納市場購買力，相信除可帶動逾8萬新增到港的專才人口置業外，本地之前被扣起的購買力亦將回流，可推動今年一手新盤成交量。他預期，今年一手私宅買賣登記量可較去年增逾四成，至約1.5萬宗水平，而登記金額亦料相應增加47%，上試約1,900億元。

◆利嘉閣陳海潮認為，發展商仍會以貼市價開盤，料今年一手登記量可增逾四成。資料圖片

