

# 逾8100新盤待發 主導次季樓市

## 趁「撤辣」效應持續 隨時負溢價去貨套現

政府於2月28日全面撤銷樓市辣招稅，帶動一手成交，令今年首季一手樓成交量近4,900伙，按年升40%。展望第二季樓市，地產界人士相信，發展商會繼續積極推售新盤，估計有逾8,100伙新盤單位部署在第二季推售，連同貨尾盤，由於新盤競爭激烈，加上利息仍然高企，發展商會繼續以負溢價(即開價低於同區二手呎價)銷售策略推盤，估計次季新盤成交量可望約達6,000伙至7,000伙，按季升22%至43%，樓市小陽春有望延續。

◆ 香港文匯報記者 梁悅琴



▲ 高力香港研究部主管李婉茵認為，新盤競爭激烈，發展商未必會提價。

▶ 以平絕黃竹坑站港島南岸首批價單開價的Blue Coast，折實平均呎價21,968元，成為第二季最引起市場關注項目之一。



### 計劃第二季推售新盤

地區	樓盤	伙數
港島	黃竹坑站 Blue Coast	642伙
	黃竹坑站 Blue Coast II	558伙
	中環 ONE CENTRAL	121伙
	渣甸山峻譽·渣甸山	114伙
	鯉魚涌芬尼街3至9號	約90伙
	灣仔春園街項目	88伙
	赤柱 ONE STANLEY	82伙
九龍	薄扶林 MOUNT POKFULAM	7伙
	何文田站朗賢峯	990伙
	啟德維港·雙鑽	702伙
	紅磡 BAKER CIRCLE SITE B	約450伙
	九龍城南角道4至24號	約310伙
	長沙灣映岸	262伙
	長沙灣東京街28號	198伙
新界	元朗 The YOHO Hub II	939伙
	日出康城第12B期	685伙
	錦上路站柏瓏III	680伙
	日出康城第12C期	650伙
	屯門 NOVO LAND 第3A期	534伙
	合計	約8,102伙

計劃次季推售新盤不乏大型新盤及豪宅盤，打頭陣是剛於復活節假期前以平絕黃竹坑站港島南岸首批價單開價的Blue Coast，折實平均呎價21,968元，三房折實入場呎價更低過1.9萬元，連即令市場起哄，首四天累收逾12,000票，並已加推110伙，最快4月初展開首輪銷售。由於Blue Coast整個項目共有1,200伙，屬大型鐵路盤，又主打三房大單位，正好受惠「撤辣」帶動換樓，為引起市場關注，發展商長實不惜以蝕讓方式開價，無疑有一定的震撼性。

### 鐵路盤獨立屋紛登場亮相

此外，建灝地產旗下赤柱 ONE STANLEY 亦已於假期開放現樓示範單位供準買家預約參觀，相信4月會公布首批招標安排。發展商表示，首批單位將先推出3,500方呎以下獨立屋，以及逾1,800至逾2,500方呎的四房或五房低密度特色單位招標。

其他較矚目新盤還包括日出康城第12B及12C期、元朗 The YOHO Hub II、屯門 NOVO LAND 第3A期、何文田站朗賢峯、紅磡 BAKER CIRCLE SITE B、長沙灣映岸、錦上路站柏瓏III、啟德維港·雙鑽等。

### 中原料一手交投季升22%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，政府全面「撤辣」令樓市回復正常化，經過3月一手有逾4,000宗成交的亢奮後，4月有多個豪宅新盤登場，料一手成交

量或較3月少，但相信仍可達4,000宗，而成交金額則有機會創新高。由於樓市轉趨正常化，他預期次季一手成交量約6,000宗，按季升22%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，隨着「撤辣」後樓市交投大幅上升，4月亦陸續有大型新盤及豪宅盤應市，估計4月一手市場亦會相當活躍，並有望錄得約3,500宗成交，樓價亦會止跌回穩。展望第二季仍會有多個大型新盤推售，加上貨尾盤繼續促銷，料次季一手成交可望達7,000宗，按季升43%。

### 樓價受累高息難止跌回升

雖然市場普遍看好「撤辣」後一手市場交投續旺，高力香港研究部主管李婉茵認為，由於新盤競爭激烈，發展商未必會提價，加上利息仍然高企，樓價要等銀行開始減息才有望止跌回升。她又認為，第二季新盤成交量要視乎發展商推盤策略，市場有機會於3月「撤辣」後的小陽春稍為放緩一點，二手樓受制於一手樓競爭激烈下可能復甦仍然緩慢。

普華永道早前發表的《2024年第一季度香港地產市場分析》報告亦指，現時按息水平仍然高企，加上市場供應增加，相信政府「撤辣」可能對成交量暫時帶來短暫刺激，而樓價能否大幅反彈仍有待觀察。不過，在「高才通」帶動下，該行預期本地豪宅市場將有機會跑贏大市。

## 恒地趕財案前搶攻 首季沽逾1200伙最勁



### 首季部份發展商賣樓收入

發展商	售出單位	賣樓收入
會德豐地產	近800伙	近87億元
恒基地產	逾1,200伙	逾77億元
嘉里	約86伙	逾47億元
新地	逾230伙	逾42億元

◆ 長沙灣 Belgravia Place 首輪 138 伙在開售首日沽清。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年首季樓市可謂先苦後甜。發展商年初基本上暫緩推售新盤，令1月及2月全港一手成交量分別只有444宗及277宗。直至全城期待的政府全面「撤辣」終在2月28日的財政預算案中公布落實，無須再付辣稅，新盤隨即起動，貨尾盤及之前滯銷的新盤交投急升，各大發展商亦加快推售新盤步伐，令3月新盤成交量急升至逾4,000宗，創2013年4月一手新例後新高。當中，恒基地產以售出逾1,200伙，成為首季賣樓銷量王；會德豐地產則以銷售額近87億元，成為首季賣樓吸金王。

### Belgravia Place 食正頭啖湯

憧憬政府全面「撤辣」，恒基地產早於2月下旬預算案公布前夕已為長沙灣 Belgravia Place 開價，首批折實平均呎價15,902元，較約3個月前系內同區曉柏峰首批呎價低近一成，引來市場關注。隨着「撤辣」正式公布及即時落實，恒地食正頭啖湯，Belgravia Place 賣個滿堂紅，更有大手客斥資約1.67億元豪掃頂層24伙。系內旺角利奧坊·首隅亦緊接推售，加上同系貨尾盤亦加快去貨，單是「撤辣」後一個月恒基地產已售出逾1,100伙，吸金逾70億元。若連同1月及2月系內貨尾盤的銷售，今年首季恒基地產售出逾1,200伙，成為首季賣樓銷量王，銷售額逾77億元。

### 嘉里刷新九龍洋房呎價新高

即使沒有全新盤推售，豪宅市道同樣受惠「撤辣」轉旺。嘉里建設旗下九龍半山綫外持續錄成交，加上繼續推售黃竹坑站揚海及持續拆售跑馬地 THE ASTER，嘉里建設首季售出約86伙，套現逾47億元。其中，綫外逾1.1萬呎的院墅B，以10億元沽出，呎價86,289元，創九龍區歷年來一手豪宅新高之餘，呎價亦創九龍洋房物業呎價新高。至於新地在「撤辣」後乘勢招標推售啟德跑道區天璽·海，累售31伙，吸金約20億元。連同其他系內貨尾盤，集團首季售出逾230伙，套現逾42億元。

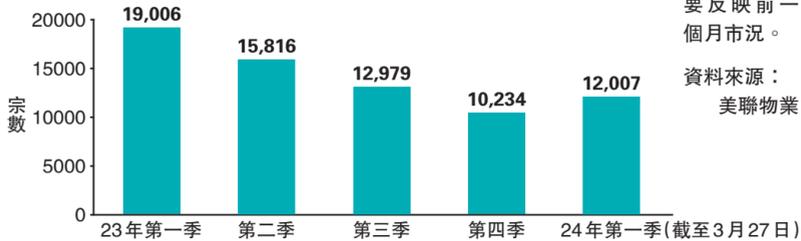
### 今年首季新盤公布首批呎價紀錄

項目	推售月份	發展商	折實平均呎價	入場價(單位面積)
黃竹坑站 Blue Coast*	3月	長實與港鐵	21,968元	878萬元(452方呎)
長沙灣連方II	3月	萬科香港	25,173元	642.4萬元(280方呎)
啟德灤環	3月	華潤置地(海外)與保利置業	23,483元	1,235.22萬元(526方呎)
旺角利奧坊·首隅	3月	恒基地產	18,888元	437.6萬元(252方呎)
日出康城 SEASONS PLACE	3月	會德豐地產與港鐵	14,188元	447.2萬元(323方呎)
九龍灣泰峯	3月	王新興集團	14,808元	372.7萬元(278方呎)
長沙灣 Belgravia Place 第1期	2月	恒地	15,902元	316.8萬元(199方呎)
旺角 Elize PARK	1月	樂風	26,688元	599.8萬元(244方呎)
黃大仙薈鳴	1月	宏安地產	15,326元	338.8萬元(230方呎)

\*暫未公布正式開售日期

## 「撤辣」效果明顯 樓市首季交投增17%

### 每季整體物業註冊量變化



註：數據主要反映前一個月市況。

資料來源：美聯物業

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠政府全面「撤辣」帶旺私樓交投，據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，今年第一季(截至3月27日)整體物業(包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等)註冊量合共錄12,007宗，比起去年第四季10,234宗高出17.3%，宗數連跌三季後回升。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，「撤辣」後樓市氣氛明顯好轉，交投顯著回升。然而，因簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，因此2月底財政預算案公布撤辣後的樓市表現尚未於上述的第一季註冊

量中全面反映出來，估計第二季註冊量勢將進一步顯著向上。

### 住宅註冊增幅遠超非住宅

回顧第一季各類物業註冊量中，住宅方面，在不包括一手公營房屋之下，季內一手私樓及二手住宅註冊量合共錄9,916宗，較去年第四季8,136宗上升約21.9%。反觀，一手公營房屋註冊量暫錄182宗，比起去年第四季跌約14.2%。

非住宅方面，本季(截至3月27日)工商舖、純車位及其他物業一併合計共錄1,909宗，按季亦輕微高約1.2%。