

# 今年2萬伙新盤待發 啟德|康城|北都成重點

## 發展商料「先求量」促銷 全年成交或見1.8萬宗

香港進入減息周期，市場普遍預期今年樓市氣氛將有所改善，發展商加快推售新盤以去庫存。市場數據顯示，今年全港至少有36個全新盤登場，共提供逾2萬伙單位。九龍東啟德區（5個新盤共4,257伙）、將軍澳日出康城（2個新盤共3,200伙）及北部都會區（6個新盤共3,247伙）成為供應重鎮，合計佔全港逾半單位供應。業內人士指，連同貨尾盤，市場可供發售一手供應逾3萬伙，相信今年發展商繼續以「去庫存」為主要目標，預計供應多地區及大型新盤會採取「先求量、後求價」的低開策略，豪宅則可能以貼近市價推售，全年一手成交量有望按年升12.5%至1.8萬宗。

●香港文匯報記者 梁悅琴



柴灣海德園 供應約850伙 香港文匯報記者 黃艾力 攝



啟德 Victoria Blossom 第1期供應307伙 香港文匯報記者 黃艾力 攝



元朗朗天峰 供應594伙 香港文匯報記者 黃艾力 攝

今年一手供應重點的啟德區預計將有5個新盤推售，合共提供4,257伙。當中，最大型項目是由中國海外牽頭發展的承豐道18號項目，分4期發展，合共提供2,060伙。另一市場焦點為長實發展的承豐道16號「Victoria Blossom」第1期，提供307伙，樓花期約26個月，預計2027年2月落成入伙，有望首季推出市場。該地皮於2021年由長實以102.8億元投得，樓面地價每方呎約15,861元，市場關注是否會延續長實低價推售策略。

### 康城13期提供2550伙最多

除啟德區，將軍澳日出康城亦是供應重鎮，整個項目分為13期發展組成，至今推售步入尾聲，今年預計有2個新盤推出市場，合共提供3,200伙。其中，會德豐地產夥港鐵合作發展的日出康城第12C期「GRAND SEASONS PLACE」將於明年開價，成為今年首個開價的鐵路新盤，提供650伙。至於日出康城最後一期第13A期及第13B期由信置等合作發展，提供2,550伙，為目前今年有計劃推售的最大規模新盤，涵蓋一房至四房，主打兩房戶，計劃今年內發售。

至於北部都會區今年亦至少有6個新盤，合共提供3,247伙，包括上水「雲向」、上水古洞站旁項目第1期、元朗錦上路「柏瓏III」、元朗

「朗天峰」、古洞第24區項目第2期及元朗「YOHO Hub」第1期5座。

### 8個鐵路盤共供應6683伙

值得一提的是，鐵路盤亦是今年重點供應焦點，涉及8個新盤，合共提供6,683伙。除上文提及的GRAND SEASONS PLACE、日出康城第13期、柏瓏III、YOHO Hub第1期5座外，還有黃竹坑站港島南岸第5期、港島南岸第6A期、油塘通風樓項目及天水圍「YOHO WEST」第2期。

另外，今年至少有5個逾千伙大型新盤推售，除日出康城第13期、啟德承豐道18號外，還有啟德「啟德海灣」第2期、大埔馬窩路發展項目第1至3期及土瓜灣庇利街/榮光街項目。

### 代理料首批開價折讓幅度減

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，今年發展商將以「去庫存」為主要目標，預計供應多地區及大型新盤會採取「先求量、後求價」的策略，如啟德區、北部都會區會採用低開策略，不過，他預計新盤首批開價折讓幅度將由去年的20%縮減至今年的10%至15%，豪宅項目則可能以貼近市價推出。

隨著市場氣氛逐步回暖，他看好啟德區、日出康城、黃竹坑站以及北部都會區的新盤成交量，預計將帶動今年全港樓市成交量進一步回升至約1.8萬宗，按年升12.5%。

## 協成行周二賣筭灣新盤

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）協成行旗下筭灣傲華日前將首張價單其中30伙劈價20%至31.6%後，昨日又原價加推17伙，折實平均呎價17,527元，並落實於本周三(8日)以先到先得形式發售首輪47伙。

### 加推17伙 折實335萬起

協成行副董事總經理方添輝表示，傲華作為今年頭炮新盤，自日前公布以折實價335.1萬元起推出首批單位後，迅速震撼市場。短時間內，錄得約500組準買家參觀及查詢，項目已屆現樓，買家於成交後可短期內入住，加上鄰近港鐵站，對自用買家以及收租投資者均具一定吸引力。由於市場反應非常熱烈，因此原價加推17伙，面積211至343方呎，包括11伙開放式單位及6伙一房單位，當中更涉及兩個全新戶型B室及D室單位，折實價335.1萬至615.6萬元，折實呎價15,232至19,000元。

協成行物業銷售主管張詩敏表示，傲華將於本周三以先到先得方式發售47伙，以開放式及一房戶為主。項目自開放現樓示範單位，市場反應熱烈，參觀人士約70%來自港島區，預計自住及投資比例分別各佔半數。

另一方面，市場欠缺全新盤推出下，全港新盤昨日整體售出約14伙。



●協成行副董事總經理方添輝(左)公布傲華原價加推17伙。旁為張詩敏。

## 2025年計劃推售新盤

區域	樓盤	單位數目
港島	柴灣海德園	約850伙
	黃竹坑站港島南岸第5期	825伙
	黃竹坑站港島南岸第6A期	463伙
	北角皇都	388伙
	西半山衛城道8號	172伙
	筭灣傲華	156伙
	灣仔活道項目	150伙
	中環One Central Place	121伙
	灣仔春園街項目	88伙
	山頂種植道1號	5伙*
九龍	山頂盧吉道	1伙
	啟德承豐道18號項目	2,062伙
	土瓜灣庇利街/榮光街項目	約1,200伙
	啟德啟德海灣第2期	1,121伙
	油塘通風樓項目	748伙
	啟德天璽·天第2期	584伙
	九龍延坪道 BEACON PEAK	332伙
	九龍城南角道項目	逾300伙
	啟德Victoria Blossom第1期	307伙
	啟德天璽·海第2期	183伙
新界	旺角UPPER PRINCE	139伙
	九龍龍翔道188號第1至3期	133伙
	旺角利奧坊項目6期	逾100伙
	日出康城第13A、13B期	2,550伙
	大埔馬窩路發展項目第1至3期	1,650伙
	西沙路項目第1B期	794伙
	西沙路項目第1A期	781伙
	上水雲向	765伙
	上水古洞站旁項目第1期	約700伙
	元朗錦上路柏瓏III	680伙
日出康城 GRAND SEASONS	650伙	
元朗朗天峰	594伙	
天水圍YOHO WEST第2期	583伙	
古洞第24區項目第2期	324伙	
元朗YOHO Hub第1期5座	184伙	
大埔迎林	122伙	
合計		約20,805伙

\*計劃出售單位 資料來源：綜合市場消息

## 投資者492萬購屯門樓 收租回報3.5厘

香港文匯報訊（記者 蔡競文）二手樓減價吸引投資者承接，祥益地產黃慶德表示，該行分行日前促成一宗海典軒2座高層E室買賣成交，單位面積457方呎，買家為區內客，考慮到屋苑樓齡較新，而且自己熟悉該區環境，加上單位內籠企理附有露台，經過輕微議價後，決定以492萬元購入上址作投資收租之用，呎價為10,766元。

黃氏續稱，該單位現時市值租金約1.45萬元，回報率3.5厘。而原業主於2003年以約121萬購入，是次轉手賬面獲利約371萬，升值約3倍。

同屬新界區，有粉嶺中心業主持貨不足2年離場。世紀21奇豐物業陳偉康表示，項目H座中層08室成交，面積366方呎，2房間隔，最新以396.5萬元成交，呎價10,833元。原業主於2023年2月購入上址，當時作價390萬元，賬面獲利6.5萬元或2%。

雖然買賣活躍，惟其他地區出現大額蝕讓個案。中原地產王勤學表示，元朗Grand YOHO錄得今年首宗二手買賣成交，來自10座中層C室，面積703方呎，三房套房及梗廚設計，上車客以940萬元購入，呎價13,371元。

原業主於2016年9月以1,070.9萬元一手買入單位，持貨8年賬面蝕130.9萬元或12%。

### 帝景灣3房特色戶蝕380萬

將軍澳帝景灣3房特色戶獲區內換樓客以2,280萬元成交，美聯物業梁傑表示，單位為帝景灣3座平台特色戶，面積1,022方呎，連1,488方呎平台。據悉，單位以2,380萬元放盤，近期獲區內換樓客洽詢後，以2,280萬元承接，呎價22,309元。原業主於2015年9月以2,660.7萬元購入上述物業，持貨約10年蝕約380.7萬元或14.3%。

市區方面，美聯物業吳肇基表示，太古城美菊閣高層C室，面積897呎，為三房連套房間隔，以1,358萬元易手，呎價約15,139元。

原業主於2016年7月1,410萬買入物業，賬面蝕讓約52萬元。

## 一手去年「量額」皆升 啟德吸金420億最勁



●啟德天璽·天第1期以銷售額超過110億元，成為去年區內吸金王。 香港文匯報記者郭木又 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受惠樓市政策全面「撒辣」及減息，去年一手交投量及成交額均明顯回升。美聯物業研究中心綜合一手住宅物業銷售資訊網資料及市場消息，去年一手成交量錄15,601宗，涉及金額達1,892億元，比起2023年10,432宗及約1,098億元高出49.5%及72.4%。值得注意的是，去年一手平均成交價為1,213萬元，較2023年約1,052萬元亦升15.3%，反映過去一年一手市場三大數據全線上升。

### 天璽·天第1期吸金逾110億

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，以一手住宅物業銷售資訊網的地區劃分，啟德區去年一手成交總額約420億元，為眾地區之中最多。當中，區內的天璽·天第1期吸金超過110億

元，成為去年區內吸金王。至於環環錄得72億元，成為區內第二吸金王。若以啟德區平均每宗一手金額計算，錄約1,504萬元。

去年一手住宅吸金第二高的地區是香港仔及鴨洲(包括黃竹坑)，涉及金額約218億元，平均每宗金額達1,854萬元。而黃竹坑站鐵路物業BLUE COAST系列成區內吸金王，合共錄逾145億元，佔全區總額約三分之一。

何文田成為去年排名第三的一手住宅吸金地區，錄約185億元，平均每宗金額為1,833萬元。當中，何文田站朗賢峯系列過去一年一手成交額達93億元。

另值得注意的是，上述3個地區一手金額合共錄約823億元，佔去年全港一手成交金額約43.5%，並成為去年平均每宗一手成交金額升至約1,213萬元的動力。

## 專家料減息與專才撐樓價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）隨着香港步入減息期，加上特區政府進一步放寬物業按揭貸款成數上限及放寬「新資本投資者入境計劃」資產內容，容許投資5,000萬元或以上住宅獲計算入投資總額上限為1,000萬元，住宅市場氣氛有所回暖，投資者和潛在買家加快入市步伐。業內人士相信，受惠於減息及專才持續來港支持，今年本港住宅交投會持續向好，樓價料會見底反彈。

### 息口向下加快買家入市

戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢指出，美聯儲在去年11月一如市場預期再次減息，加上特區政府在去年10月的施政報告宣布

進一步放寬物業按揭貸款成數上限，住宅市場氣氛有所回暖，投資者和潛在買家加快入市步伐。該行的詢價量指數在去年11月已較8月低位反彈約18%，反映市場普遍認為息口已經見頂，支持部分資金重新回到住宅市場當中。

展望今年住宅市況，她相信，若息口能夠持續向下，以及股票市場表現穩定，今年一二手住宅成交量有望比去年提升5%至8%至56,000至58,000伙水平，支持整體樓價反彈約5%，租金同樣反彈5%。

### 來港就學刺激租務需求

星展銀行（香港）研究部香港房地產分析師丘卓文預期今年香港住宅樓價將保持平穩。他

指出，減息周期開始後，住宅需求開始回暖，尤其是自從政府全面「撒辣」後，內地買家入市個案增加，刺激豪宅市場交投。再者，海外學生持續來港深造，以及政府透過一系列計劃吸引人才來港發展，都有助刺激住宅租務市場需求，令租金回報率上升。

此外，他預料今年香港銀行的最優惠利率(P)將下調25點子，隨着息口進一步下降，投資者買樓的成本及還款壓力減少，將有助刺激住宅投資需求。然而，礙於本港一手供應量仍然偏高，發展商傾向以促銷策略盡快沽售貨尾單位，而且過去數年高息環境，亦導致一些發展商的財務狀態不及過往理想，缺乏加價能力。