

# 蛇年樓市現生機 逾2萬伙新盤迎買家

## 啟德日出康城北都區佔一半

乙巳蛇年雙春逢閏月，寓意好事連連生機勃勃，適逢香港主要銀行去年已累減息0.625厘，近期銀行按揭取態轉趨積極，部分銀行重推貸款現金回贈，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，全港至少有39個全新盤登場，合共提供逾2.14萬伙住宅單位。當中，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）成為供應重點區，合計佔全港約一半新盤單位。

●香港文匯報記者 梁悅琴

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。

### 日出康城最後一期提供2550伙

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」成為今年首個開價的鐵路新盤，提供650伙。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。

北部都會區供應也源源不絕，今年至少有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個鐵路盤登場 包括黃竹坑站

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、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 PARKSIDE」。

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。

### 發展商料採「先求量、後求價」策略

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，預計供應量多地區及大型新盤會採用「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。

隨着市場氣氛逐步回暖，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%。

## 人才持續來港 樓價租金料齊升

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於蛇年樓價預測，業界普遍預期，隨着中央政府持續提振經濟，又出招惠港政策，香港經濟會向好，加上人才持續來港，增強住屋需求，蛇年住宅樓市交投量會比龍年好，樓價有望回穩甚至上升，打破過去兩年出現「租升價跌」的情況。

### 樓價有望轉跌為升約5%

美聯集團行政總裁（住宅）馬泰陽表示，隨着香港樓市多項利好因素出現，蛇年樓價有望回升約5%，扭轉過往3年的跌勢。當中，一手市場因發展商積極推動貨尾成交，料全年一手成交量可達1.8萬宗，創約6年新



●美聯馬泰陽

高；二手成交可按年升約5%，達4.2萬宗水平，並創約4年新高。馬泰陽又認為，專才及內地留學生持續來港，住宅租金2025年料再升6%，跑贏樓價升幅，打破「租升價跌」的情況。

### 成交量或增至5.6萬伙水平

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，息口下跌，部分銀行對按揭業務取態已轉積極，配合政府放寬多項樓按措施，對市場帶來正面作用。



●經絡曹德明

戴德梁行指出，若2025年減息勢頭能夠持續，以及股票市場表現穩定，蛇年住宅成交量有望提升至5.6萬至5.8萬伙水平，支持整體樓價

反彈約5%。

### 中小型住宅租金料漲5%

仲量聯行香港主席曾煥平表示，蛇年樓市的主要挑戰是供過於求，亦必須考慮中美貿易戰升級風險及利率前景未明朗等因素，這些因素均可能對樓市造成影響。

樓價自2021年起持續下跌，並非單純的周期性調整。雖然利率、經濟環境和供求周期等傳統因素可以部分解釋樓價下跌的原因，但更深層次的結構性轉變正在重塑市場基本面和資產價值。預計今年中小型住宅及豪宅樓價將下跌約5%，而租金則會上漲0%至5%。



●仲量聯行曾煥平



●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。  
資料圖片

### 蛇年樓市利好及利淡因素

#### 利好因素

- 中央政府持續提振經濟，繼續推出惠港政策推動經濟
- 專才及內地生持續來香港
- 銀行按揭業務取態轉趨積極

#### 利淡因素

- 中美貿易戰升級風險
- 美國減息幅度或比預期少
- 一手樓仍然存在供過於求

## 北角「皇都」有望成蛇年頭炮開價盤

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）蛇年伊始，各大發展商都爭相部署搶開紅盤。市場估計，新世界旗下北角「皇都」有望成為蛇年頭炮開價的新盤，皇都共有388伙，1月已首推大單位招標發售，並推出業主可提名3名買家（包括業主）選購單單位時可獲優先揀樓及額外1%售價折扣，變相拉籌，發展商已表示，由於查詢者眾，會加快推售一房及兩房步伐，這批單位將以價單形式推售，即有機會成為蛇年頭炮開價的新盤。

### YOHO WEST PARKSIDE 快推出

另一邊廂，新地與港鐵合作天水圍「YOHO WEST PARKSIDE」有望成為蛇年新地頭炮推售新盤，項目共有525伙，樓花期約一年半，發展商表示價錢會參考項目第一期。

●北角「皇都」。  
香港文匯報記者 曾興偉 攝



●YOHO WEST PARKSIDE。  
香港文匯報記者 黃艾力 攝



### 蛇年計劃推售新盤

樓盤	單位數目
<b>港島</b>	
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
灣仔活道項目	150伙
中環One Central Place	121伙
鴨洲洲Coasto	93伙
灣仔春園街項目	88伙
山頂種植道1號	5伙*
山頂盧吉道	1伙
<b>九龍</b>	
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
旺角UPPER PRINCE	139伙
九龍龍翔道188號第1、2、3期	133伙
旺角利奧坊項目6期	逾100伙
<b>新界</b>	
日出康城第13A、13B期	2,550伙
大埔馬窩路發展項目第1、2及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
屯門黃金海灣·珀岸	631伙
元朗朗天峰	594伙
天水圍YOHO WEST PARKSIDE	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
屯門尚岸	80伙
西貢WHITESAND COVE	40伙
合計	約21,493伙

\*計劃出售單位 資料來源：綜合市場消息

### 業界對蛇年住宅樓價展望

代理/測量行	展望
中原地產	+10%
美聯物業	+5%
戴德梁行	+5%
利嘉閣	+5%
仲量聯行	-5%

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）龍年樓市有起有落，受惠於特區政府於2月宣布全面撤辣，撤辣效應刺激樓市，二手樓價一度出現一個月反彈逾1%，二手樓價指數CCL由2月初的145.12點升3月底的147.08點。久違了的內地客、投資者、大手買家，甚至以公司名義入市的買家紛紛大舉入市，3月份一手市場成交量急升至近4,200宗，創1998年11月錄約6,300宗後、近25年半以來單月新高。

### 撤辣效應 成交曾大升後大跌

然而，受制於息口高企，以及發展商減價促銷手頭上一手存貨，全面撤辣政策所帶來的正面效果亦逐步消散。至8月份，一手成交量跌至約500宗，較撤辣後高位回落近九成。二手樓價指數CCL亦由3月底147.08點跌至9月初的136.66點，跌幅達7%。

去年9月美國終宣布減息0.5厘，為2020年以來、疫後首次減息，本港亦進入減息周期。美國之後三度減息，累減達1厘，本港銀行減息次數亦與美國聯齊，累減0.625厘。銀行減息後，香港樓市出現另一次「轉角」市，樓價輕微回升，之後持續橫行。

為了提振經濟，特首於去年10月公布的施政報告進一步放寬住宅物業的按揭貸款條件，不論物業價值、是否自用或公司持有以及買家是否「首置」，按揭成數上限一律調整至七成，供款與入息比率上限一律調整為五成。非住宅物業的兩項上限，亦調整至同樣水平。同時宣布優化「新資本投資者入境計劃」，容許投資住宅物業，物業成交價須為5,000萬元或以上，投資於房地產獲計算入投資總額上限為1,000萬元，即時利好豪宅市場表現。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑形容，龍年屬樓市復甦年，打好了底子，蛇年將是起飛年。他相信，美國總統特朗普對華政策溫和，農曆新年樓市會有小陽春，蛇年一手成交量料達18,000宗，二手樓成交量料約4萬宗，全年樓價料升10%。

## 樓價經歷復甦年 蛇年料起飛