

特區政府於2月底放寬100元物業印花稅門檻至400萬元物業，加上中美關稅戰有緩和跡象，拆息大幅回落，銀行按揭取態轉趨積極，同時發展商開價克制，甚至減價賣貨尾單位以求去庫存，今年以來新盤銷售量已逾8,500伙，相信今年上半年一手成交量有望達9,000宗，超越去年上半年一手成交量8,639宗水平。市場預期，中美達成貿易框架協議，下半年美聯儲有望減息，發展商會加快推盤步伐去庫存，至少有逾1.2萬伙新盤單位爭相出擊，其中北部都會區至少6個新盤部署推售，有望搭上特區政府加大北部都會區開發的快車。業界預期發展商於供應量多的地區及500伙以上大型新盤會繼續採取首批「先求量、後求價」的低價策略，料下半年一手成交量約有9,000至1萬宗。

●香港文匯報記者 梁悅琴

下半年有望推售的新盤，主力分布於九龍東啟德區、將軍澳日出康城及北部都會區，合共提供約8,486伙。其中啟德區下半年預計將有3個新盤推售，提供3,367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。另外，新地於鄰近港鐵啟德站的天璽·天第2期亦計劃下半年推售，提供584伙。

北部都會區6新盤部署推售

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，今年下半年預計推售的新盤為最後一期第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。

北部都會區供應也源源不絕，今年下半年至少6個新盤部署推售，合共提供逾3,000伙，包括屯門NOVO LAND第3A期、上水雲向、元朗錦上路柏瓏III、元朗朗日峰、古洞第24區項目第1、2期及元朗YOHO Hub第1期5座。

開盤低市價料10%至15%

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，上半年新盤交投暢旺，估計約有9,000宗成交，下半年仍然有不少新盤部署出擊，主力集中於啟德區、北部都會區及日出康城，焦點新盤包括柴灣海德園、啟德承豐道18號、啟德花語海、元朗錦上路柏瓏III、日出康城第13期及古洞第24區項目第1期等。

他認為，由於市場一手盤供應量仍多，貨尾量達2.1萬伙，已批預售可隨時推售的新盤亦有1.4萬伙，換言之，可即時發售的新盤數量達3萬至4萬伙，相信發展商會繼續以低價去庫存，尤其是中小型住宅盤，相信供應量多的地區及500伙以上的大型新盤會採取「先求量、後求價」的低價策略，隨着市場氣氛逐步回暖，他相信，開盤低市價的幅度會由以往低20%以上降至10%至15%，豪宅項目採惜售策略。他預計，下半年一手盤成交量料達9,000至1萬宗，全年全港新盤成交量回升至約1.8萬宗，按年升12.5%。



●圖為港島柴灣常安街海德園樓盤外貌。 香港文匯報記者北山彥 攝

樓市氣氛回暖 預期美國減息及中美貿戰緩和 逾萬二伙新盤爭出擊 北都區逾三千伙奪眼球



▲政府加快北部都會區開發，發展商推6新盤搶搭快車。圖為元朗錦上路站柏瓏III。 香港文匯報記者郭木又 攝



●啟德是下半年香港新樓推出重點區。圖為啟德承豐道18號新樓。 香港文匯報記者涂穴 攝



●圖為將軍澳日出康城13期樓盤外貌。 香港文匯報記者北山彥 攝

業界對下半年住宅樓價展望

代理/測量行	展望
美聯	+6%
中原	+3%至5%
利嘉閣	+3%
萊坊	-3%

上半年新地套現159億元成賣樓王

於上半年主力推售元朗朗天峰，連同九龍豪宅綫外持續錄成交，截至6月10日，上半年售出約676伙，套現約66.7億元。

細價新盤成交一枝獨秀

事實上，由於上半年樓市交投由細價樓主導，細價樓佔新盤成交的比例不斷上升。根據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，今年首5個月新盤600萬或以下佔比首次超六成，創一手條例後新高。若按金額劃分，細價新盤成交一枝獨秀，600萬元或以下一手成交量達4,765宗，較去年同期2,470宗大幅上升近93%；反觀逾600萬至1,000萬元成交錄1,847宗，按年跌約36.2%；逾1,000萬至5,000萬元僅錄1,058宗，按年跌約56.7%。

由於細價樓主導大市，今年首5個月一手金額出現顯著下跌的情況，金額由去年首5個月約964億元，跌至今年同期約670億元，跌幅高達30%，令到今年首5個月平均每宗一手成交金額僅錄859萬元，較去年首5個月平均約1,209萬元大減近30%，並創一手條例後新低。預計上半年平均每宗一手成交金額約為882億元，創自有紀錄以來的次低紀錄。因此，除了新地於上半年的賣樓金額能夠突破百億元外，其他發展商的賣樓金額仍低於百億元。

下半年計劃推售新盤

地區	樓盤	單位總數
港島	柴灣海德園	850伙
	黃竹坑站港島南岸第6A期	463伙
	灣仔活道項目	150伙
	中環ONE CENTRAL PLACE	121伙
九龍	啟德承豐道18號	2,060伙
	土瓜灣底利街/榮光街項目	約1,200伙
	啟德天璽·天第2期	584伙
	啟德花語海第1期	307伙
	啟德花語海第2期	416伙
	旺角利奧坊第6期	逾100伙
新界	日出康城第13A期	1,284伙
	日出康城第13B期	1,266伙
	西沙SIERRA SEA第2A期	727伙
	上水雲向	765伙
	元朗錦上路柏瓏III	680伙
	屯門NOVO LAND第3A期	534伙
	古洞第24區項目第1、2期	781伙
	元朗YOHO Hub第1期第5座	184伙
	大埔迎林	122伙
	元朗朗日峰	82伙

下半年樓市利好利淡因素

利好	中美貿易達成框架協議
	中央政府持續提振經濟，繼續推出惠港政策穩經濟
	香港拆息下跌，利好發展商及供樓人士
	美聯儲或減息
	專才及內地生持續來香港
利淡	銀行按揭業務取態積極
	一手樓仍然存在供過於求
	美國減息幅度或比預期少



●圖為新地上半年主力銷售新盤西沙SIERRA SEA。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

部分發展商上半年賣樓表現*

發展商	售出單位**	銷售額**
新鴻基地產	約2,273伙	約159億元
會德豐地產	約670伙***	約82億元***
新世界	約572伙#	逾78億元#
恒基地產	約892伙	約75億元
嘉里	約676伙	約66億元
萬科	約593伙	約30億元

資料來源：綜合《一手住宅物業銷售資訊網》及市場消息
註：*截至6月10日 **合作項目歸入負責銷售的發展商 ***發展商公布數據 #截至6月14日

黃竹坑站激晨首輪138伙價單貨沽清

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新世界發展夥帝國集團、資本策略、麗新發展及港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸激晨昨天發售首輪138伙價單單位，反應熱烈，售樓處大堂出現輪候報到人龍場面，消息指，至昨天下午4時已全數沽清，為近四年港島南岸首輪以價單發售沽清紅盤。據代理透露，共錄得26組大手客買2伙或以上，共涉75伙，其中最大手豪客斥資近8千萬購入8伙，另錄得三組大手客各購入5伙。買家不乏本地投資客、國際買家、中產家庭及專才用家等。連同月內透過招標售出48伙大宅，該盤累售186伙，套現逾37.7億元。該盤昨晚加推77伙。

售樓處人龍延伸至二樓

該盤累收逾4,500票，昨天發售138伙價單單位，包括129伙兩房戶、4伙三房戶及5伙四房戶，實用面積455方呎至1,261方呎，折實價

850.3萬至3,724.7萬元，折實呎價18,688至29,538元。發展商安排4個組別（X、S、A及B組）銷售，其中X組為招標購入面向深水灣大宅買家提名之合資格買家，每個買家有兩個提名權，每個提名權可買1伙；S組買家最少購買2伙指定單位（三房或四房）或最少3伙，最多可購8伙；而A組買家可購最少1伙指定單位（三房或四房）或最少2伙，最多可購4伙；B組買家可購1至2伙。

業主提名組別X組及大手客S組於早上9時開始報到，已有準買家早到到鯉魚涌的售樓處報到，A組及B組則分別於早上9時45分及10時30分開始報到，售樓處大堂出現輪候報到人龍，隊尾延伸至二樓。消息指，於業主提名組別X組售出6伙，而大手客S組售出47伙。

大手客7900萬元購8伙兩房

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表

示，激晨S組大手客時段，該行錄得兩組大手成交，以即供價計，最大手客斥資約7,900萬元購入8伙兩房戶；另一組則斥資約5,500萬元購入5伙兩房戶。美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，該行有大手客斥資約4,100萬元購入4伙兩房戶。

陳永傑指出，激晨的X組及S組以投資客為主，B組用家佔七成。項目擁鐵路優勢，對上車客及趁機吸納的投資者具吸引力，預料落成後呎租約70元起，租金回報達4厘。布少明表示，該行的客戶中，以港島區客戶為主，佔約70%，九龍及新界區客源則佔約30%。另外，內地客佔比亦約有30%水平。隨着區內生活配套愈趨完善，以及國際校網等各優點匯集，加上是次訂價有所折讓，預計項目除用家外，投資客比例料佔約40%。

連同其他一手盤，全港新盤昨天合共售出162伙，按周反彈逾1倍。布少明認為，隨着關稅戰有緩和跡象，金融市場逐步回穩，加上本地銀行同



●黃竹坑站港島南岸激晨售樓處大堂出現輪候報到人龍場面。

業拆息回落，利好樓市氣氛，預期6月份有多個新盤部署推售，一手交投將保持暢旺，有望連續兩個月錄逾2,000宗的活躍水平，而二手方面，料6月份料錄得4,000宗成交，按月增15%，反映一手市場熾熱，帶動二手交投增加。