

港一手市場今年百花齊放 開價料吸引迎復常

2023展望

由於香港2022年新盤推售步伐受加息等因素阻礙，積存單位不少，預計2023年一手市場供應將百花齊放。據發展商公布及業界推算，市場上至少有39個新盤項目部署於2023年推售，估計單位數目達28,721套，當中尤其以啟德區及「北部都會區」的供應量最大。業界相信，雖然香港與內地恢復正常通關，但在一手供應充裕下，發展商為收復失地及追回業績，開價雖料會是開心價，並會較克制，甚至會推出更多優惠吸客，以刺激銷情。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

受新冠疫情影响及加息陰霾籠罩，2022年樓市處於水深火熱之中，新盤交投量大縮水，完全打亂發展商推售部署。中原地產根據地政總署資料統計，2022年共批出36份預售樓花同意書（部分拆開兩至三期推售），涉20,554套，即使可以隨時開售，惟大多數發展商均按兵不動，當中僅16個新盤已開售，涉8,861套；其餘20個尚未推售，涉11,693套，主要是市區盤，全部要順延至2023年開售。連同2023年部署推售的新盤，至少有39個新盤合共28,721套供應。

◆鐵路盤供應有望過萬套

2023年新盤供應重點依然是啟德區，區內將有8個新盤排隊出擊，合共提供8,948套，佔2023年新盤供應量31%。其中由嘉華、會德豐地產及中國海外合作發展的啟德跑道區承豐道15號，合共提供2,138套，屬區內發展規模最大的項目之一，共分兩期發展，各提供1,017及1,121套；會德豐地產等合作MIAMI QUAY II及啟德承豐道19號亦計劃於2023年推售；恒基地產發展的啟德沐泰街8號HENLEY PARK，提供740套，同樣傾向於2023年以現樓形式推售。

另一方面，2023年也有10個來自大型鐵路項目新盤，合共提供10,921套，佔2023年新盤供應量逾38%，當中包括何文田站瑜一、黃竹坑站港島南岸第3期、港島南岸第4期、日出康城凱柏峰III、日出康城第12期、日出康城第13期、天水圍天榮站上蓋發展項目第1期及元朗The YOHO Hub第C期等，2023年一手市場勢成「鐵路盤」天下。至於「北部都會區」概念的元朗及天水圍亦有4,825套。

◆一手交投料升至1.6萬宗

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，2023年一手供應較充裕情況下，發展商為收復失地及追回業績，2023年開價仍會相當克制，預料有貨源嚴重積壓區域，需較市價折讓一成出售，甚至會推出更多優惠吸客，以刺激銷情。他亦指，隨着香港經濟逐步復常，美國通脹降溫而有更大空間減慢加息步伐，料有助住宅樓市交投氣氛，預料2023年一手成交量約1.6萬宗，較2022年全年約1.1萬宗回升逾40%。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明認為，現時香港正走向復常，與內地全面恢復通關在即，相信樓市「最壞時刻已過」。隨着疫情對樓市的影響正日漸淡化，只要美國加息步伐減慢，屆時無論交投及樓價均有望回穩，預計2023年一手成交將按年急升至約1.6萬宗水平；同時帶動二手成交按年升約35%，有望達至5萬宗的水平。至於2023年樓價則料將「先穩後升」，全年樓價或升約10%。

◆長實2022年最矚目成交為出售半山波老道的21 BORRETT ROAD項目。



2022年各大發展商賣樓統計

| 發展商 | 售出單位 | 賣樓收入 |
|-------|---------|--------|
| 長實 | 逾400套 | 逾260億元 |
| 信和置業 | 逾2,150套 | 逾237億元 |
| 新地 | 逾2,910套 | 逾217億元 |
| 恒基地產 | 逾2,129套 | 逾140億元 |
| 會德豐地產 | 585套 | 逾95億元 |

註：連同車位及合作項目；貨幣單位：港元

39個新盤排隊登場 潛在供應逼2.9萬套

◆2023年市場上至少有39個新盤項目部署推售，當中尤其以啟德區及「北部都會區」的供應量最大。圖為啟德發展區。資料圖片



2022年樓市十大新聞

- 息口上升，香港銀行上調H按封頂息率
- 特區政府放寬按揭高成數按揭樓價上限，1,000萬元（港元，下同）樓價最高可借90%
- 美聯儲連番加息，香港銀行相隔4年再展開加P
- 樓價下調近15%，第三季資產個案按季急升9倍
- 一個月拆息升至逾14年新高，銀行結餘跌穿1,000億元
- 金管局放寬壓力測試至2厘
- 長實以逾207億元出售半山波老道21 BORRETT ROAD 餘下152套住宅等，成為2022年最大額交易
- 九龍灣高銀金融國際中心以56億元易手，成為2022年最大額商廈交易
- 一手成交宗數約9,100宗，銷售額約930億元，齊創2013年以來新低
- 長實以87.03億元投得的啟德商住地，樓面呎價降至6,138元，回到8年前水平



計劃2023年推售新盤

| 區域 | 樓盤 | 單位數目(套) |
|----------------------|---------------------|---------|
| 港島 | 港島南岸第3期 | 約1,200 |
| | 港島南岸第4期 | 800 |
| | 北海海璇II | 351 |
| | 鴨洲洲凱玥 | 295 |
| | 西營盤興漢道項目 | 156 |
| | 中環ONE CENTRAL PLACE | 121 |
| | 跑馬地山光道項目 | 約112 |
| | 灣仔春園街項目 | 約100 |
| | 赤柱ONE STANLEY | 82 |
| | 啟德承豐道15號第1及2期 | 2,138 |
| 啟德承豐道19號第1至3期 | 1,590 | |
| 啟德協調道10號第1及2期 | 1,410 | |
| 啟德承豐道18號第1A及1B期 | 1,146 | |
| 啟德承豐道18號第2A及2B期 | 914 | |
| 油塘項目 | 860 | |
| 何文田站瑜一 | 844 | |
| 觀塘道55號 | 807 | |
| 九龍 | 啟德HENLEY PARK | 約740 |
| 啟德MIAMI QUAY II | 571 | |
| 油塘站通風樓發展項目 | 500 | |
| 藍田KOKO HILLS第3B期 | 444 | |
| 啟德承豐道26號第1及2期 | 439 | |
| 九龍延坪道9號1期 | 332 | |
| 長沙灣映岸 | 262 | |
| 東京街項目 | 約180 | |
| 龍翔道188號第1至4期 | 133 | |
| 日出康城第13期 | 2,550 | |
| 屯門NOVO LAND第2A及2B期 | 1,658 | |
| 天水圍天榮站上蓋發展項目第1期 | 1,393 | |
| 日出康城第12A及12B期 | 1,335 | |
| 元朗洪安里滙都第1及2期 | 1,025 | |
| 元朗The YOHO Hub第C期 | 939 | |
| 新界 | 元朗錦上路站柏瓏III | 680 |
| 日出康城凱柏峰III | 680 | |
| 元朗十八鄉路的兩個地盤 | 約676 | |
| 大埔白石角University Hill | 607 | |
| 屯門飛揚2期 | 400 | |
| 沙田瓏珀山第2期 | 139 | |
| 元朗大旗嶺266號 | 112 | |

合計：28,721套

發展商賣樓收入勝預期 長實成去年吸金王

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受第五波疫情、香港步入加息期等影響，2022年發展商推售步伐明顯放緩，綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料，2022年新盤「量額」齊跌，一手成交量將由2021年的16,666宗，大跌約45%至2022年全年預測約9,100宗；全年銷售金額則預期錄得約930億元(港元，下同)，較2021年的約2,212億元按年急降約58%，雙雙創自2013年《一手銷售條例》後的新低。雖然整體一手成交價量齊跌，但部分發展商賣樓收入依然勝預期，其中長實2022年只售出逾400套住宅單位，但已吸金逾260億元稱冠，銷售額勝預期；新地2022年累積售出逾2,910套，吸金總額逾217億元，更是高於2020及2021年全年水平。

新地沽逾2900套銷量最高

受第五波疫情大爆發影響，2022年第一季新盤市場氣氛淡靜，待疫情舒緩後，次季起各大發

展商相繼發力推盤。長實2022年賣樓成績不俗，最矚目莫過於9月底以逾207億元向新加坡公司華瑞資本出售半山波老道的21 BORRETT ROAD餘下總數152套住宅，以及242個停車位和31個電單車停車位，加上與新地合作的屯門飛揚1期已售出一半單位(超過200套)，以及名日·九肚山等貨尾，縱然只售出400多套，但長實2022年香港賣樓收入已逾260億元，比2022年年初預期的250億元還要高。

新地年內推售屯門NOVO LAND 1A及1B期、天水圍Wetland Seasons Bay第3期、大埔Silicon Hill及元朗錦田北PARK YOHO Bologna等售出逾2,910套，成為2022年銷量最高的發展商，套現逾217億元，已高於2020年及2021年全年水平。其中上述4個新界新盤共售約2,400套，套現達167億元，均佔新地同期銷售量、套現金額約八成。信和置業2022年在兩個合作項目元朗錦上路

柏瓏I及II、日出康城凱柏峰I及II熱賣帶動下，賣樓成績亦大收旺場，年內合共售出逾2,150套，套現逾237億元；恒基地產年內透過出售粉嶺ONE INNOVALE系列、紅磡必嘉坊系列、旺角利奧坊、壹隅等合共售出逾2,129套，套現逾140億元；會德豐地產2022年透過出售啟德MONACO MARINE、MIAMI QUAY I等合共售出585套，套現逾95億元。

新界上車盤備受買家追捧

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，由於2022年樓市受疫情打擊，年初更一度未有全新盤登場，加上息口上調等利淡因素影響，導致一手交投按年大減。劉嘉輝又指，2022年登場新界上車盤NOVO LAND 1A及1B期、柏瓏I及II、ONE INNOVALE 1至3期，涉及的1,000萬元或以下成交量共超過3,570宗，佔同期全港1,000萬元或以下一手宗數6,885宗超過一半。