

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)發展商今年賣盤大豐收,一手成交量達約1.7萬伙(港鐵上蓋項目佔逾6,000伙),銷售金額更突破2,100億元創新高,發展商收入齊齊爆發,甚至創紀錄,當中長實吸金力強成賣樓王,新地去貨強勁成市場霸主。展望明年,各大發展商已部署推盤大計,本港經濟良好,市場估計明年新盤可售出2萬伙,樓價料升5%至10%,但因本港有可能跟隨美國加息,未來兩三年住宅供應量又增加,樓價有見頂的可能。

已售1.7萬伙 一手大豐收



匯豐II昨天首輪開售,登記買家排隊入場現人龍。蘇洪鏞攝



長實今年以來售樓套現515億元成為賣樓王。梁悅琴攝

長實吸500億成賣樓王 新地沽3700伙稱霸市場

長實執行董事趙國雄表示,集團今年以來已售出約3,100伙,套現515億元。此金額已打破本港發展商的年度賣樓收入紀錄,若連同出售中環中心75%業權的402億元交易,長實今年以來賣樓收入更高達約917億元。

長實套現515億冠全港

他透露,集團計劃明年推售約3,000個單位,包括波老道項目、深水埗海壇街的重建項目,以及日出康城第8期等,至於原本今年推售的淺水灣道90號豪宅盤,則計劃於明年年初才推售。他預期,本港經濟良好,明年樓價會有約10%的波幅。

新地今年以來售出約3,700伙,賣樓收入約380億元。新地副董事總經理雷霆預期,明年本港樓價仍有一定溫和上升空間,料有5%升幅。

會德豐地產常務董事黃光耀亦稱,今年集團已售近1,300伙,銷售金額逾150億元,明年初計劃開售日出康城5期,提供1,600伙。他對明年樓市保持樂觀,並指近期股市熱鬧,具財富效應,明年樓價升幅料逾5%,個別區份升幅更達8%至10%,尤其看好超級豪宅。

新世界華懋售樓逾千伙

新世界今年以來售出逾千伙住宅單位,套現逾140億元,創集團近三年新高。新世界發展營業及市場高級總監楊文表示,看好樓市前景,將借售集團優質項目,明年計劃推售北角FLEUR PAVILIA、土瓜灣上鄉道項目,夥拍項目尚悅·方及巴丙頓山。

華懋集團銷售部總監吳崇武表示,集團今年主力推售文禮士及全·城滙,累售逾1,000伙,套現140億元,均創集團新高。他稱,明年計劃推售朗屏南項目及薄扶林碧荔道項目,後者共有26個分層單位及5幢洋房,實用約3,000方呎至4,000方呎,將以現樓形式推售。

嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明指出,集團今年售出約1,200伙,套現逾92億元,創近年來新高。他又指,集團明年上半年將推出大埔白石角項目,提供約1,073伙,包括開放式至四房,集團的貨尾單位約100伙。

今年以來發展商賣樓收入統計

發展商	售出單位(伙)	收入(元)
長實	約3,100	515億
新地	約3,700	約380億
會德豐	約1,300	逾150億
新世界	逾1,000	逾140億
華懋	逾1,000	140億
嘉華	約1,200	逾92億
嘉里	逾460	逾75億

製表:記者 梁悅琴

元,創近年來新高。他又指,集團明年上半年將推出大埔白石角項目,提供約1,073伙,包括開放式至四房,集團的貨尾單位約100伙。

朱葉培:看好豪宅市場

嘉里發展執行董事朱葉培表示,明年有機會推售九龍筆架山龍翔道低密度住宅項目1期,共有19間獨立花園屋及26間分層住宅,最快年底發售。而屯門滿山和何文田皓峻尚有100多伙和約600伙會分推售。他又預期,美國經濟條件未必可以持續加息,本港經濟基調好,明年本港住宅樓價仍有上升動力,豪宅供應少更看高一線。

Q房網香港董事總經理陳坤興表示,按一手住宅物業銷售資訊網記錄,截至今年11月20日,新盤成交量已接近1.7萬伙,成交金額已超越2,100億元,較去年全年的1,883億元超出11.5%,預期全年新盤銷售量可達至1.9萬伙至2萬伙,銷售金額更可超越2,300億元。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑預期,今年新盤料售出約1.9萬伙,看好明年樓市表現,估計明年新盤可售出約2萬伙。

資深分析員林一鳴表示,不看好香港樓市,如果香港加息,樓市一定會見頂,預計在明年出現的機會甚高。

下月3500伙新盤搶推



北角海璇



荃灣海之戀

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠港股向好,又誕地王、樓王,各大發展商仍把握12月份進攻,市場估計,全新盤連同正推售中的樓盤,料12月依然有約3,500伙一手盤單位爭相推售,本港樓價料仍有1%至2%升幅。

加息機會高 上車盤銷情遜

由於各大發展商今年賣樓收入已超標,加上市況向好,近期各大發展商推盤時均紛紛提高開價,貨尾頻頻加價。然而,美國有機會於12月加息,本港拆息其實亦已上升,供樓支出變相增加,加上發展商開價進取,近期上車盤銷情見放緩。部分大型新盤亦順勢留待明年才推售。如長實原本計劃於年底推售的淺水灣道90號延至明年年初才推售,會德豐地產旗下仍等候預售樓花同意書的日出康城5期,原本計劃年底前一獲批售樓紙便推售,如今亦改為明年才推售。

市場預期,12月主要推售新盤包括豪宅盤如北角海璇、西半山yoo

18 BONHAM,中小型住宅盤如北角馬寶道項目、屯門菁雋及土瓜灣津匯等,以及多個開售中新盤餘貨,如南昌站匯豐II、大圍薈薈、荃灣海之戀系列、啟德 OASIS KAI TAK、天寰等。

11月一手成交量回落

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,現時樓市氣氛暢旺,樓價不斷創新高,無論業主或發展商均看好後市,因此發展商的叫價十分進取,新盤多數貼市價出售,但用家嫌貴未肯決定入市,令本月一手成交量下跌,並預期全月只有約1,000宗,創今年第二低,不過新盤仍有高成數按揭吸引力,料12月一手盤成交約2,000宗。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,本月整體一手成交略為放緩,料本月只有1,300至1,400宗,較上月1,600宗回落,但在剛性需求及西九「地王」效應下,資金繼續追捧細價樓,他預計12月樓價仍會升1%至2%,細價樓及超級豪宅會

跑贏大市,一手成交料約1,000至1,100宗。

12月待推售新盤

樓盤	單位數目(伙)
南昌站匯豐II	867*
鯽魚涌君豪峰	約422*
啟德OASIS KAI TAK	約358*
屯門菁雋	356
北角海璇	355
北角馬寶道項目	281
大圍薈薈	約270
海之戀系列	約220*
土瓜灣津匯	175
洪水橋柏逸	80*
啟德天寰	70*
馬頭角翰畋	33*
西半山yoo 18 BONHAM	12
合計	約3,499

*尚餘單位 製表:記者 梁悅琴

匯豐II首日沽逾九成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)市區再有大新盤推售,位於深水埗港鐵南昌站的匯豐II,昨天推售首輪321伙,截至昨夜9時即日沽出約307伙,佔可售單位逾九成。其中大手認購時段更錄得「一客五食」個案,涉資近5,000萬元。

由新地發展的深水埗匯豐II,日前截收約3,600票,超額認購10倍之勢於周末作首輪開售。大手揀樓階段由昨天上午9時起陸續登記,位於九龍站的售樓處所見,登記人龍延綿兩三層;散客時段則於下午2時半開始登記,登記人龍依然人頭湧湧,目測場內聚集數百人。

地王效應吸引購買力

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,日前政府宣佈「白居二」恒常化,及近日股市屢創新高皆有利昨日匯豐II銷售。他預計12月一手成交可達2,000宗,料全年可達19,500宗至

20,000宗,創2004年後一手成交量新高。

美聯物業董事陳光明表示,昨天首輪開售的新盤地段屬鐵路項目,加上地王效應,市場入市信心增加,故區內新盤獲大批購買力追捧。以美聯物業客戶計,投資客佔三成,用家佔七成。項目預期實用呎租約65元至70元,預料租金回報率可達約3.5厘至4厘水平。由於市場置業信心強勁,且多個發展商積極推售多區新盤,大市氣氛理想,據美聯物業分行資料顯示,西九四小龍本月至今暫買賣成交錄約34宗,高於上月全月的28宗。

大手客2400萬掃3伙

現居於火炭的黃先生,於大手認購階段買入3伙一房戶,涉資約2,400萬元,當中兩伙需付15%辣稅,又透露其中兩間擬用作收租,租金約2萬元;一間則留給自己19歲兒子。他認為目前

買家心聲



黃先生

以約2,400萬元購入3伙一房戶,其中兩間用作收租,一間留給自己19歲兒子。

蘇洪鏞攝

樓價很高,不過未來即使跌亦不會跌得多。周末新盤市場被匯豐II開售搶盡焦點,其他新盤成交疏落,市場消息指,荃灣海之戀、愛炫美、大圍薈薈、啟德嘉匯、何文田皓峻、粉嶺高爾夫、御苑等,昨日均錄成交,總結單日周末新盤共錄至少310宗成交。

明年各大發展商推盤計劃

發展商	推售樓盤	發展商	推售樓盤
長實	淺水灣道90號	會德豐	日出康城第5期
	半山波老道	南豐	日出康城第6期
	深水埗海壇街	新世界	北角FLEUR PAVILIA
	日出康城第8期		土瓜灣上鄉道項目
北角海璇	元朗尚悅·方		
新地	沙田九肚雲端	嘉華	大埔白石角項目
	馬鞍山白石雲海		元朗朗屏南項目
	西半山巴丙頓山	華懋	薄扶林碧荔道項目
	大埔白石角項目		嘉里
恒地	屯門項目一期	信置	觀塘市區重建項目
	旺角嘉善街8-30A號		大埔白石角項目
	西營盤忠正街6至22號		深水埗項目
	北角木星街13至23號		

製表:記者 梁悅琴