■大埔白石角料有5個項目合計4,527伙登場。 資料圖片

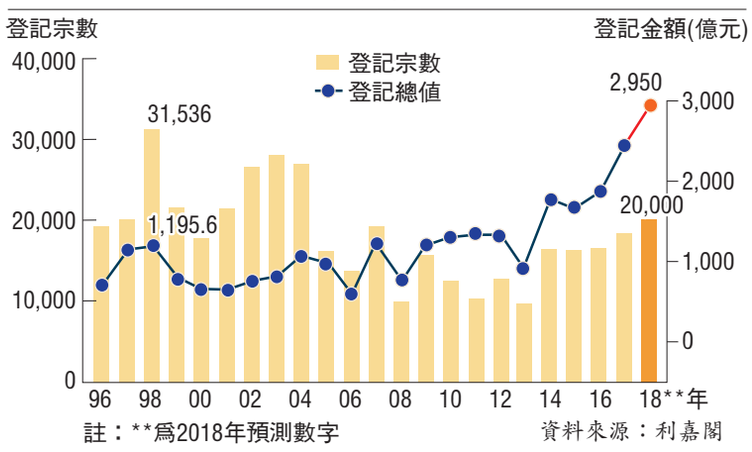
■日出康城2018年新盤單位供應量或逾5,000伙。 資料圖片

新盤連續6年逾3萬伙

增土地供應屆收成期 大埔康城觀塘佔近半

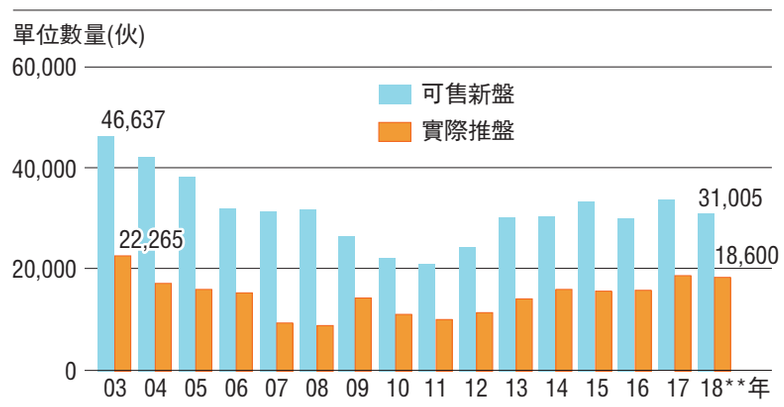
■2017年新盤開售的墟冚情況很常見，反映市民對一手市場需求殷切。資料圖片

一手私宅買賣登記量統計



註：**爲2018年預測數字 資料來源：利嘉閣

一手私宅可售及實際推盤量統計



註：**爲2018年預測數字 資料來源：利嘉閣

2018展望 新盤供應

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、岑健樂）2018年伊始，各大發展商積極部署推盤大計，政府過去幾年大增土地供應漸見成效。市場估計，今年將有111個全新一手私宅項目潛在供應，合共可提供31,005伙，為連續6年企於3萬伙以上水平。今年新盤供應以大埔、將軍澳日出康城及觀塘區佔最多，分別達6,027伙、5,392伙及2,972伙，合共約1.44萬伙，佔總潛在供應量的46%。

新盤仍主導大市，據利嘉閣地產研究部提供資料，今年全港將有111個新盤潛在供應，合共可提供31,005伙，為連續6年企於3萬伙以上水平。惟受預售及推盤策略影響，實際推盤量初步估計約18,600伙，其中以大埔、將軍澳日出康城及屯門區新盤供應佔最多。而1.86萬伙實際推盤量，則是2003年之後、即十五年來最多。

今年8個千伙大盤矚目

按地區劃分，新界區無論在項目及伙數方面，繼續是全港三大區的一哥，共涉51個項目，單位總數達20,081伙，佔今年整體供應約65%，當中並以大埔、西貢及屯門區佔最多。大埔區共有6個項目合共6,027伙潛在供應，當中單是白石角已有5個項目共計4,527伙。西貢區則受惠2018年全港最大倉庫——將軍澳日出康城共3期項目的5,392伙帶動，連同區內其他少量洋房等供應，整個西貢多達11個項目，共提供5,476伙新盤。

如按項目規模劃分，今年共有8個一千伙或以上的大型新盤分散於四大區域，當中更有2個屬2,000伙或以上的巨無霸；其中以南豐的日出康城6期項目規模最大，單位總數達2,392伙；緊次的是觀塘市中心第2、3期發展區的2,000伙。此外，會德豐的日出康城5期項目亦提供1,600伙，而中國海外的荔枝山項目及新地的白石角項目也各自提供1,500個單位。

新地擬推3700伙料稱霸

發展商方面，不計半官方機構的港鐵的話，則以新地計劃推售約3,700伙新盤最多。年內新地計劃推售的新盤包括：北角海璇、沙田九肚雲端、馬鞍山白石雲海、西半山巴丙頓山、大埔白石角項目、屯門項目一期及日出康城晉海II。新地副董事總經理雷霆預期，2018年本港樓價會溫和上升5%。統計顯示，港鐵今年有4個鐵路沿線上蓋項目，合共有6,112伙有機會推出。

第二多的為長實，據長實執行董事趙國雄表示，公司今年計劃推售約3,000伙單位，全新樓盤單位佔約2,500伙，包括淺水灣道90號、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。他預期，本港經濟良好，2018年樓價會有約10%的波幅。

第三多的為會德豐，預計逾2,000伙。會德豐地產常務董事黃光耀稱，2018年計劃推售5個新盤，提供逾2,000伙，包羅中小型住宅及超級豪宅單位。其中日出康城5期於年初推售，提供1,600伙；啟德OASIS KAI TAK第二期會於第二季推售，共有340伙；第三季推售將軍澳MONTEREY第二期GRAND MONTEREY，共約118伙。

值得一提的是，由會德豐地產負責代理銷售的山頂MOUNT NICHOLSON去年屢錄亞洲分層豪宅新高呎價，該項目尚有14間分層戶及8間洋房待售，第四季則以現樓形式負責推售九龍倉於山頂道77至79號的豪宅項目，共有8間洋房，每間面積約6,000至8,000方呎。

嘉華國際及恒基地產各約1,000多伙。嘉華國際總經理（香港地產）溫偉明指出，2018年上半年將推出大埔白石角項目，提供約1,073伙，以及集團貨尾單位約100伙。恒基地產營業(二)部總經理韓家輝指，今年該部門會推售3個住宅新盤，全屬中小型住宅，提供約1,000伙。其中旺角嘉善街8-30A號（利奧坊系列2期)及西營盤忠正街6至22號計劃第二季推售，分別提供約500伙及約200伙，北角木星街13至23號提供逾200伙。

樓價畸高 均價料逾千四萬

香港文匯報訊 今年新盤潛在供應再次突破3萬伙，而預期實際應市數量亦有1.86萬伙，利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，由於市場對住屋需求仍然殷切，加上自2010年以來，政府多番為樓市引入「辣招」，嚴重窒礙二手市場的交投量，並迫使準買家大量「投奔」一手市場，預料今年一手私宅登記挑戰2萬宗水平，創自2004年、即十四年新高。他認為，樓市辣招一日不作出調整，購買力必將持續流入付款方法更靈活及借貸更容易的一手市場，亦因而可撐起今年新盤的吸納量。

從數據上分析，一手住宅成交佔整體住宅比率由2010年只有10%，連年遞增，升到2017年的32%，反映購買力持續流向一手市場，預期今年有關情況將會持續。因此在二手交投維持低迷的情況下，一手銷情依然會理想；初步預計今年一手買賣登記量可向上挑戰2萬宗，將較去年再升逾8%，而買賣登記金額料高見2,950億元，即平均每宗售價料高達1,475萬元，勢再度創下歷史新高紀錄。

樓價方面，受惠經濟持續穩步向好，失業率低企，市民收入有所上升，加上股市維持暢旺，再破3萬點後升勢仍然未止，再配合持續低息環境等各種有利經濟因素的推動下，樓市可望繼續造好，整體樓價今年可望再升10%。

2018年發展商推盤計劃

發展商	推售樓盤	伙數
長實	淺水灣道90號	11
	半山波老道	115
	深水埗海壇街	877
	日出康城第8期	1430
新地	北角海璇	355
	沙田九肚雲端	59
	馬鞍山白石雲海	420
	西半山巴丙頓山	79
	大埔白石角項目	1500
	屯門項目一期	522
	日出康城晉海II	約763
恒地	旺角嘉善街8–30A號	500
	西營盤忠正街6至22號	200
	北角木星街13至23號	200
	北角馬寶道	300
會德豐	日出康城第5期	1600
	啟德OASIS KAI TAK第二期	340
	山頂MOUNT NICHOLSON	22
	將軍澳MONTEREY 第二期	118
	山頂道77至79號	8
南豐	日出康城第6期	2392
	日出康城第10期	1000
新世界	北角FLEUR PAVILIA	611
	土瓜灣上鄉道項目	300
	西半山巴丙頓山	79
嘉華	大埔白石角項目	1073
華懋	元朗朗屏南項目	750
	薄扶林碧荔道項目	31
嘉里	九龍筆架山龍翔道項目1期	45
	屯門滿名山	逾100
	何文田皓畋	約600
信置	觀塘市區重建項目1期	1024
	大埔白石角項目	550
	深水埗項目	100
億京	大埔白石角項目	673
永泰	沙田九肚澐瀚	69
	沙田九肚澐灃	158
英皇	屯門冠發街8至22號	14
卓能	山頂施勳道30號B及C屋	2
	荃灣壹號九龍山頂	5
	薄扶林 趙苑二及三期	約80

製表：記者 梁悅琴 岑健樂

焦點地區巡禮

大埔6盤齊發 供逾六千伙

大埔區是2018年新盤供應最多分區，共有6個項目合共6,027伙潛在供應。當中，單是白石角已有5個項目合計4,527伙。新地位於白石角科進路的項目佔最多，提供1,500伙；其次為嘉華位於創新路的項目，提供1,073伙，間隔包括開放式單位以至四房單位等，兩房或以下單位佔60%；信置的項目提供約550伙，當中85%屬實用面積500至900平方呎的兩房及三房單位。

億京亦有機會於2018年推售區內其中一個項目，提供約673伙。

日出康城涉3新盤 第二多

將軍澳日出康城是2018年新盤供應次多分區，約有5,392伙新盤推出。其中，南豐發展的日出康城6期項目提供達2,392伙，成為2018年全港最大單一新盤項目。

長實亦計劃推售日出康城第8期提供逾1,400伙；會德豐地產於將軍澳日出康城第5期計劃於2018年初開售，提供約1,600伙。

觀塘重建項目 市區焦點

2018年市區焦點新盤落於觀塘，信置及華置與市建局合作的觀塘市中心重建項目之第2、3期發展區單一項目便提供約2,000伙（當中首期1,024伙已入紙申請預售），為今年第二大的單一新盤，亦為區內近30年來久違了的大型供應。

連同其餘2個新盤項目，觀塘區共有2,972伙潛在供應，成為全港第三大的新盤供應分區。

■觀塘重建項目成今年市區新盤焦點。

山頂南區 亞洲樓王出擊

■MOUNT NICHOLSON 資料圖片

山頂南區2018年有六個豪宅盤推售，提供約236伙。會德豐及南豐合作於山頂亞洲樓王MOUNT NICHOLSON 尚有14間分層戶及8間洋房待售。九龍倉亦計劃第四季現樓推售於山頂道77至79號，該盤共有8間洋房。

卓能於山頂施勳道30號B及C號洋房預計於農曆新年前以招標形式推售；系內於薄扶林趙苑二及三期亦計劃推售，面積約700至逾2,000方呎。

長實於中半山波老道豪宅項目已申請預售樓花同意書中，提供115伙。

供應爆標 樓價必跌？

微觀點

按照規劃及建築進度，市場估算今年全港可以推出的全新盤達111個，合共可提供31,005伙，較去年的新盤實際吸納量約18,500伙多逾五成，但供應多未必是代表樓價會跌。

事實上，過去連續6年新盤的潛在供應都在3萬伙以上水平，均遠超當年實際吸納量。但過去6年，中原樓價指數（CCL）由115.6點升至最新的165.02點，升幅達42.75%。

有盤不盡推，當中關鍵主要有兩個，第一是政府批出售樓同意書的速度，如長實在2013年及2016年，就因較少樓花獲批預售，均令該公司當年推盤量大跌。第二也是最主要的，是受發展商推盤策略影響。他們當然會視乎當時經濟狀況及市場購買力來控制推盤節奏，力保求量也求價。

此外，總體上未來房屋市場仍存在供不應求的隱憂，主要是土地供應恐快出現斷層。今個財政年度首三季（2017年3月至12月），已推出的私營房屋土地預計已可建約24,300伙，較政府財年18,000伙的供應目標高出35%，這主要是由於多個大型私人住宅項目落實補地價所致。反觀政府土地供應只有約8,680伙，只及過去5年全年平均值約50%。

土地有供應斷層隱憂

官地供應減少，可能並非政府因應私人土地供應的調節之舉，而是無地可推的結果。現時多幅在2017/18年度賣地表內等賣的土地皆非「熟地」，如啓德的8幅土地因未完成修改相關大綱圖的城規程序，以致未能及時推出。港府在2030年後的長遠規劃遠景及策略報告（香港2030+）中，承認評估本港發展現時所有的新發展區後，長遠仍欠1,200公頃土地。

■記者 蔡競文