2019年 新盤供應2.73萬伙

屯門重貨區涉逾5千伙 恒地恒大佔超7成

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 2019年的樓市仍面對中美貿易戰能否和氣收場、加息以及經濟放緩隱憂影響，加上空置稅效應。綜合市場資料顯示，2019年將有多達約27,349伙新盤單位供應，與往年平均水平相若。2019年新盤供應中，當中以屯門供應最多，佔約5,127伙；其次是大埔區，佔約4,279伙；何文田、九龍塘及馬頭角則佔約3,483伙，排行第三。

■新地匯璽III將供應近千二伙。

綜合市場資料顯示，2019年屯門為最多新盤供應區份，共有8個新盤，合共提供約5,127伙。當中以恒地於掃管笏項目最大，共有1,800伙；恒大於管翠路8號(第1期)及(第2期)兩個樓盤，合共提供1,982伙；新地亦有三個新盤，包括御半山第2期、海榮路與恒富街交界(第1期)及(第2期)，合共提供1,164伙。

大埔區4新盤佔4279伙

大埔區則有4個新盤推售，共佔約4,279伙。大埔白石角繼續成為2019年的焦點，將有3個新盤推出，當中以億京旗下海日灣II伙規模最大，共有1,408伙；鷹君等旗下朗濤共有723伙，包括一至四房戶；信置旗下逸瓏灣8提供528伙，主打2至3房。

此外，中國海外於大埔荔枝山天鑽提供1,620伙。

另一個供應重點是何文田、九龍塘及馬頭角，共有11個新盤，提供約3,483伙。當中以世茂房地產旗下大窩坪延坪道項目規模最大，共有980伙；高銀金融旗下常盛街項目共有950伙；恒地於馬頭圍道57-69號項目，提供550伙；新世界旗下九龍城道68號項目及窩打老道項目，分別提供294伙及240伙。新地於北帝街Downtown 38提供228伙；嘉里於龍翔道豪宅項目提供45伙。

日出康城3新盤達2520伙

2019年將軍澳日出康城亦有三個新盤推售，合共提供2,520伙。其中以長實旗下日出康城8期規模最大，共有1,400伙；會德豐地產旗下日出康城7A及7B期，分別提供616伙及504伙。

空置稅效應 推盤料積極

港置行政總裁李志成預期，本港住宅樓價調整尚未完結，2019年料呈現「一手穩二手跌」格局，全年樓價波幅料約5%至8%，上半年市況會較為波動，當中以豪宅抗跌力較強。而在空置稅效應下，相信發展商仍會積極推盤，料2019年上半年市場將以一手交投為主導。該行預期2019年全年一手私樓註冊量約1.6萬宗，按年升約1.3%，註冊金額可達2,200億元，按年升約0.9%。

2019年潛在新供應

地區	項目名稱	發展商	單位總數(伙)
港島區(包括愉景灣)：1,676			
山頂、半山及西區	波老道21號(第1期)	長實	115
	波老道21號(第2期)	長實	66
	羅便臣道62C	恒地	90
	碧荔道55至57號	華懋	21
	堅道48號	Great Bonus Ltd	85
	藝里坊第二期	恒地	260
	興漢道5–8號	嘉里	156
東半山及東區	司徒拔道18號	新鴻基地產	72
	白建時道47–49號	資本策略	16
	維峯・浚匯	恒地	216
	海璇第二期	新鴻基地產	347
南區	大潭道45號	Tania Investment Holding Ltd	7
	淺水灣道108號	大昌	8
愉景灣	大嶼山堤畔徑3號	香港興業	196
	大嶼山愉景灣2a區	香港興業	21
九龍區(包括將軍澳及西貢)：10,712			
深水埗	匯璽III	新鴻基地產	1,172
	福榮街項目	萬科	467
大角咀及佐敦	海壇街項目	長實/市建局	876
	利・晴灣23	有利/市建局	142
	利奧坊第三期	恒地	500
	德成街2號	恒地	170
何文田、九龍塘及馬頭角	龍翔道項目	嘉里	45
	大窩坪延坪道項目	世茂房地產	980
	延文禮士道14–20號	Total Expect Ltd	60
	常盛街項目	高銀金融	950
	窩打老道項目	新世界	240
	喇沙利道6號	福晟國際	79
	Belfran Peak	盈信控股	7
	高山道18–24號	寶聲	50
	馬頭圍道57–69號項目	恒地	550
	Downtown 38	新鴻基地產/市建局	228
	九龍城道68 號	新世界/市建局	294
觀塘	茜發道項目	會德豐地產	1,000
油塘	曦臺	宏安地產	326
將軍澳	康城7A期	會德豐地產	616
	康城7B期	會德豐地產	504
	康城8期	長實	1,400
西貢	對面海項目	信和置業	33
	碧沙路18號	華懋	10
	飛鵝山道3號	中國海外	5
	清水灣3號	Nuo Feng Limited	8
新界區：14,961			
青衣	細山路項目	佳明集團控股	710
荃灣	楊屋道項目	億京	840
屯門	THE CARMEL	永泰亞洲	178
	大欖青山公路項目	英皇	3
	掃管笏項目	恒地	1,800
	管翠路8號(第1期)	恒大	754
	管翠路8號(第2期)	恒大	1,228
	海榮路與恒富街交界(第1期)	新鴻基地產	263
	海榮路與恒富街交界(第2期)	新鴻基地產	406
	御半山第2期	新鴻基地產	495
元朗	龍田村項目	新世界	310
	屏健里8號	恒地	16
	高埔徑3 號	路勁地產	331
天水圍	第115區	新鴻基地產	1,777
沙田	富豪・山峯	百利保	160
馬鞍山	耀沙路9號(第2期)	新鴻基地產	67
	峻源	中信泰富	148
	白石項目	信和置業	100
大埔	逸瓏灣8	信和置業	528
	海日灣II	億京	1,408
	朗濤	鷹君	723
	天鑽	中國海外	1,620
粉嶺	上水市第262號地段	恒地	1,096

業界評今年樓市

中原：樓價料高位跌15%

■黃偉雄

中原地產亞太區主席兼行政總裁黃偉雄：由2018年第三季起，樓價開始進入調整期，預算下調幅度約15%，料至2019年第二季完成調整，其後樓價窄幅橫行。購買力仍然會側重於一手市場，料2019年全年宗數上升至約2萬宗，金額約3,000億元。

美聯：「休戰期」成交將反彈

■布少明

美聯物業住宅部行政總裁布少明：貿易戰及市場情緒兩大因素仍將困擾未來樓市走向。不過，隨着2018年12月初「習特會」後成功達成90天「停戰協議」，估計未來「休戰期」內，二手交投有機會反彈。

利嘉閣：息升不構成壓力

■廖偉強

利嘉閣地產總裁廖偉強：目前本港樓市剛性需求依然熾熱，加上預料息口只會緩慢上升，不會構成太大壓力。預期2019年本港住宅交投表現審慎，一手交投料微跌至1.5萬宗，二手則再挫一成至3.5萬宗，至於樓價走勢料呈先跌、企穩後回升5%。

港置：二手下半年可改善

■李志成

香港置業行政總裁李志成：樓價調整尚未完結，二手市場，特別是細價樓市場，預計2019年上半年交投會因農曆新年長假期傳統淡季以及新居屋推售吸客影響而短暫受壓，下半年樓價跌勢喘定，購買力陸續回流，二手成交有望於下半年才有明顯改善。

■記者 黎梓田

新地去年套現460億成賣樓王

2018年部分發展商賣樓表現

發展商	售出住宅單位	出售項目銷售額*	合共銷售額**
新地	逾3,020伙	30億元	逾460億元
恒地	逾1,500伙	184.5億元	逾321億元
會德豐地產	逾2,115伙	33.8億元	逾290億元
新世界	逾1,210伙	--	逾283億元
南豐	逾1,695伙	80億元	逾210億元
信置	1,496伙	--	逾157.8億元
太古地產	11伙	150億元	約155.72億元
長實	約445伙	--	逾152億元
嘉里	約337伙	--	逾80億元
嘉華	約700伙	--	76億元

註：截至12月29日，*包括商業或全個住宅項目 **按所佔股權計

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 2018年樓市可謂一半是天堂一半是地獄，據Q房網香港數據研究中心及一手住宅物業銷售網資料統計顯示，截至去年11月底，2018年新盤銷量為13,935伙，按年大減23.1%，即使預料至年底可售出約14,800伙，銷量仍按年跌18.3%，亦是自一手新例實施以來的五年新低。惟2018年銷售金額表現仍理想，截至11月達1,955.9億元，預計全年約2,100億元，按年減少11.2%，令銷售額連續兩年超越2,000億元。

2018年新地推盤最積極，上半年仍是月月有樓賣，下半年政府一出招研推一手樓空置稅，立刻變為周周有樓推，年內售出逾3,020伙住宅單位，來自逾15個樓盤，包括大埔雲海、九肚雲端、北角海璇、元朗PARK YOHO MILANO、西半山巴丙頓山、何文田天鑄、山頂TWELVE PEAKS等，連同商業項目，合共套現逾460億元，成為去年賣樓王。

恒地賣樓收逾320億居次位

恒地2018年以來亦售出逾1,500個住宅單位，主要來自田灣南津・迎岸、旺角利奧坊・凱岸、元朗尚・悅嶺等 ，連同北角商業項目及屯門住宅項目轉讓，套現逾321億元，排行次位。

會德豐地產2018年的賣樓收入亦創集團新高紀錄，2018年以來累售2,115個住宅單位及457個車位，套現逾254億元，連同非住宅物業套現逾33億元，合共套現逾290億元，創集團新高。2018年靠推出將軍澳日出康城MALIBU「食糊」，該盤自2018年3月推售至今累沽逾1,550伙，套現約143億元，創會德豐地產歷來最高單一住宅項目銷售額。此外，會德豐負責銷售的山頂MOUNT NICHOLSON 2號屋，實用面積9,217方呎，2018年3月以近14億元售出，呎價逾15.17萬元，創亞洲屋苑式洋房呎價新高。

會德豐新世界均創集團新高

新世界發展於2018年售出1,210個住宅單位，涉及11個樓盤，套現逾283億元，亦創集團歷史新高紀錄。2018年以來經該集團推售的11個住宅盤，主要包括北角柏蔚山、西貢傲瀧、西營盤臻藝等。

南豐於2018年下半年推售將軍澳日出康城LP6，至今累售逾1,544伙，連同MOUNT NICHOLSON、尚珩、深灣徑8號、香島等，及以80億元出售九龍灣傲騰廣場等，按其所佔股權計，年內賣樓收入逾210億元。