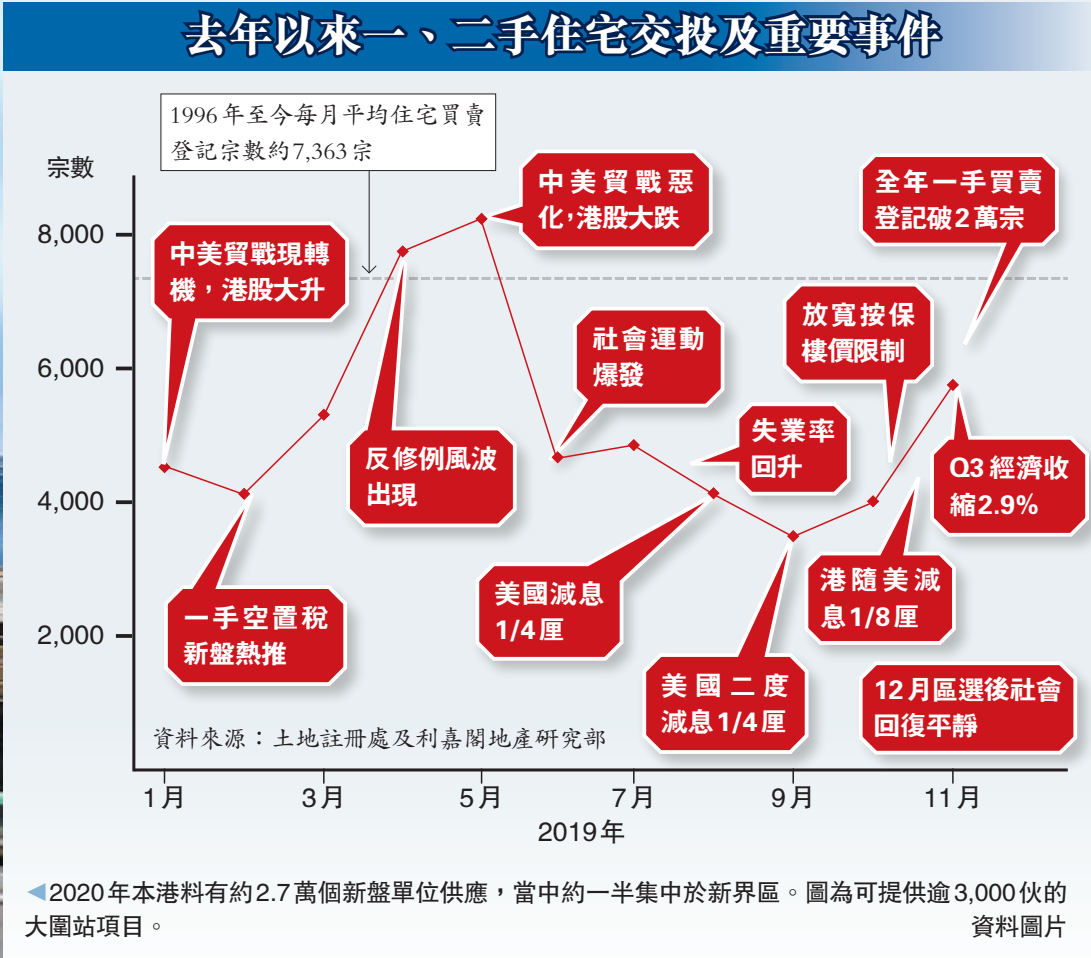


今年2.7萬新盤待售 屯門元朗供應最多

8個千伙大盤成焦點



香港經濟寒冬未過，去年樓市先升後回，一手樓成交逾2萬伙，為2004年26,885宗後的15年新高，按年上升34.2%。展望新一年，據本報不完全統計，2020年將有約2.7萬個新盤單位供應，當中約一半集中於新界區，尤以屯門、元朗、將軍澳、沙田為供應重點，其中起碼有8個千伙大盤，料成市場焦點。

去年樓市利好利淡消息交織，既有中美貿易戰及修例風波引發持續逾半年的暴力衝突所影響，本港經濟重創，又有一手空置稅立法在即，以及政府放寬按揭保險樓價上限激活二手市場，令樓市出現冰火兩重天局面。上半年曾經試過一日賣逾千伙新盤單位的火熱場面，下半年則出現過一日只沽1伙新盤單位的冷清局面。

去年沽逾2萬伙十五年最多

統計顯示，去年一手盤售出逾2萬伙，為自2004年以來十五年來新高，當中大部分來自上半年的銷售。然而，去年二手私人住宅買賣登記約35,880宗，將是2016年34,657宗後的三年新低。

展望今年，由於一手空置稅立法在即，加土地供應已經連續兩年不達標，未來供應難於大增情況下，預料發展商今年會先賣現樓盤而不急於推售全新盤。據香港文匯報不完全統計，2020年將有約

2.7萬個新盤單位供應，其中有至少8個千伙大盤（見表）將會推出，規模最大的要數大圍站項目一至三期，共逾3,000伙，其次為將軍澳石角路1至3號項目，提供約1,518伙。這些大盤料成今年市場焦點。

今年銷量或較去年遜色

美聯物業首席分析師劉嘉輝接受香港文匯報記者訪問時認為，本港經濟正受內外交困，雖然現時中美貿易戰有緩和跡象，但還要看本港社會運動何時結束，能否令本港經濟重新起動及失業率回落。他預期，2020年將有約2.7萬個新盤單位供應，惟實際的新盤銷售量或會比2019年逾1.84萬伙低。

他認為，人始終都要有屋住，本港住屋剛性需求仍然很大，然而，過去一年運房局按季公佈數據顯示，未來3至4年一手私樓供應持續維持9.3萬伙，即未來3至4年私樓供應量其實無變化。另一邊廂，

土地供應正在減少，單是2019年土地供應可建單位數量只有1.3萬伙，已比2018年的1.8萬伙減少27%，可想而知，中小型或者無持有農地的發展商其實難以吸納土地儲備，驅使發展商不願意大劈價賣樓，極其量只是會以貼二手價吸咁方法去貨。

劉嘉輝又指，政府於10月中放寬現樓按揭保險樓價上限後，釋放不少二手樓盤源，令置業人士不如以往一窩蜂湧入有高成數按揭的一手盤；加上政府已就一手樓空置稅刊憲，立法在即，他相信，發展商會繼續增加優惠或提供長成交期加快推售現樓或快入伙的貨尾單位，才會積極推售樓花期長的新盤，2020年的新盤銷售量或會比2019年有逾2萬伙為少。

剛性需求大樓價難大跌

他表示，2019年本港面對的負面消息比2018年多，包括中美貿易戰升溫及修例風波引起持續半年的社會衝突，然而2019年下半年樓價只比年中高峰時回落6%，相反，2018年的下半年只是受到中美貿易戰消息影響已下跌10%，反映本港住宅樓市有一定支持力度，投資者已大減，惟用家的剛性需求仍然存在。

劉嘉輝稱，看不到本港樓價有大跌或大升的因由，目前本港經濟還要看本港社會運動何時結束，能否令本港經濟重新起動，失業率回落，相信明年本港樓價會平穩發展。



2,400伙。其中路勁基建夥拍平安不動產合作的黃竹坑站上蓋項目第一期，提供約800伙；信置夥嘉里合作黃竹坑站第二期，提供約600伙；長實發展的黃竹坑站第三期，提供逾1,000伙。

各區重點供應逐個數

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）2020年新盤繼續魚貫登場，元朗、屯門及天水圍區是供應最多的區域，區內至少有10個新盤，合共逾6,560伙新盤單位部署出擊。當中包括信置等於元朗錦上路站項目，共有約2,200伙；中國恒大於屯門恆大·瑤瓏灣第二期，共有1,228伙；新地旗下水天圍Wetland Seasons Park及該項目二期，分別提供710伙及699伙；及新地旗下屯門海皇路23號1期及2期，分別提供263伙及406伙。

將軍澳區是新盤供應第二多的區域，區內合共有4個新盤，涉及逾4,300伙新盤單位部署推出市場發售。當中包括九龍建業於將軍澳石角路1至3號的項目，提供約1,518伙。日出康城區亦有三個新盤排隊登場，包括長實的SKY TO SEA（康城8

期），共有1,422伙，南豐的日出康城第10期，提供約900伙，以及會德豐地產旗下日出康城第9C期，提供503伙。

康城3盤排隊登場

沙田區是第三個供應重點區域，將有4個新盤合共提供逾3,500伙。其中最大規模為新世界與港鐵合作大圍站項目一至三期合共提供逾3,000伙，據悉，發展商將分三期推售，首期約800伙部署2020年首季推出。長實於沙田九肚麗坪路項目，提供約200伙。新地於沙田多石街33號項目，提供196伙；信置於烏溪沙項目，提供160伙。

黃竹坑區是第四個供應重點區域，主要集中於黃竹坑站上蓋項目第一、二、三期，合共提供約

三大因素 樓價與經濟表現脫節

香港文匯報訊 去年可說是香港自回歸以來社會和政治上最動盪的一年，經濟陷入十年來首次衰退，樓價自去年6月起連續下行的頹勢，可能至少在今年上半年仍難以擺脫。有經濟師預期，鑑於不確定因素充斥，樓價最多跌10%至15%，不過低利率、需求旺、資金未見撤走等因素，將支持樓市不會大跌。

難料政治事件影響

星展香港經濟師謝家曦指出，「去年6月之後香港發生這麼大的事，但樓價只是從頂峰下跌不到6%，實在太少……樓價與經濟環境完全脫節。」他解釋這主要有三個原因：一，香港低息環境持續多年，不少人心態是希望買「磚頭」保值；二，特首林鄭月娥在去年10月施政報告中放寬九成及八成按揭保險樓價上限分別至800萬元及1,000萬元後，釋放了購買力；三，香港人口不斷上升，長遠土地仍短缺，即使政府擬引用法例收回部分私人土地作公營房屋發展，但只是杯水車薪。

香港經濟及樓市2020年較難預測的主要原因，

是現在出現的不確定因素前所未見。戴德梁行大中華區副總裁陶汝鴻指出，香港自回歸中國以來經歷的幾次樓市大調整，主要原因都是外圍金融市場動盪引發，令經濟基調受損造成的危機。但這次中美貿易談判及香港社會事件這兩因素太突出，他相信這兩項因素終有解決的一天，但長遠仍要看政治事件對香港經濟的基調有多深及多長遠的影響，而這方面暫時仍未能預計得到。

謝家曦表示，現時香港金融市場尚算穩定，聯繫匯率沒受到衝擊，雖然勞工市場轉弱，但對整體失業率的影響應不會太大。

社會動盪、經濟下行、外圍不穩等內外負面因素紛至沓來，市場人士對2020年本港住宅樓價大多看跌，其中戴德梁行估計上半年跌10%至15%，仲量聯行料全年跌10%至15%；萊坊及中原地產則料全年跌約5%。另一方面，美聯物業及利嘉閣看法進取，分別料樓價有5%及10%的升幅。

仲量聯行香港主席兼資本市場主管曾煥平指出，雖然現時有不少不利本港樓市因素，但也不

乏好消息：例如利率繼續維持低企幾無懸念、政府提高按揭保險樓價上限有助激活「換樓鏈」，活化二手市場釋放資金回到樓市等。儘管這些因素暫時未能阻止樓價下行。

市場購買力仍強勁

曾煥平稱，他對樓市並不太悲觀，只要社會及市場穩定一些，樓市會恢復動力，「但假如樓價回調15%的話，（市場）購買力仍相當強。」中原地產亞太區主席兼行政總裁黃偉雄亦稱對樓市看法不太悲觀，但經濟因素和政治因素需要穩定下來，市場才可以繼續向前走。香港人過去十幾年積累了很多資金，因當中出現過一些事件令香港人變得謹慎，包括亞洲金融風暴、負資產年代等，的確是很痛，亦令到持有資產的香港人變得很謹慎。他指出，其中一個支持樓市的重要因素是香港已供完按揭的比例達六成以上，因而有能力協助下一代置業，繼續撐起需求和樓價。

陶汝鴻亦料利率維持低企，業主沒有割價求售的壓力，但經過過去半年的動盪，部分業主或開始有心理壓力，認為若長遠要出售物業的話，倒不如早一點沽出，估計2020年上半年會出現此情況，令樓價下調。

計劃2020年推售新盤

區域	樓盤	單位數目(伙)
港島	黃竹坑站上蓋項目第三期	逾1,000
	黃竹坑站上蓋項目第一期	約800
	黃竹坑站第二期	約600
	鰂魚涌太樂樓項目	約400
	鴨脷洲利南道66號	295
	西營盤藝里坊二期	約250
	北海海璇第2B-3期	228
	鴨脷洲項目	約140
	北海海璇第2B-2期	123
	中半山波老道1期	115
	西營盤15 WESTERN STREET	104
	西半山羅便臣道THE RICHMOND	90
	中半山波老道2期	66
	東半山CENTRAL PEAK一期	53
	東半山CENTRAL PEAK二期	19
九龍	渣甸山皇弟	16
	壽臣山道項目	15
	山頂白加道45號	1
	合共	約4,315
	長沙灣興華街西項目	約1,400
	紅磡黃埔街發展計劃	約1,000
	何文田站一期	約900
	何文田站二期	逾900
	旺角利奧坊三期	500
	長沙灣營盤街項目	467
新界	茜發道項目第一期	413
	啓德沐泰街12號第一期	399
	啓德沐泰街12號第二期	247
	嘉道理道St. George's Mansions	175
	尖沙咀德成街項目	約172
	茜發道項目第二期	82
	九龍塘雋睿	60
	合共	約6,715
	大圍站項目一至三期	逾3,000
	元朗錦上路站項目	約2,200
新界	將軍澳石角路1至3號項目	約1,518
	日出康城SKY TO SEA	1,422
	屯門恆大·瑤瓏灣第二期	1,228
	日出康城第10期	約900
	天水圍Wetland Seasons Park	710
	天水圍濕地公園路9號二期	699
	屯門青山公路大欖段166號項目	517
	日出康城第9C期	503
	屯門掃管笏青山灣項目一期	約500
	屯門海皇路23號2期	406
	屯門海皇路23號1期	263
	沙田九肚麗坪路項目	約200
	沙田多石街33號	196
	烏溪沙項目	160
	西貢康健路133號	33
新界	屯門青山灣項目	22
	愉景灣意峰	21
	元朗唐人新村項目	16
	屯門澄麗路9號	8
	大嶼山長沙	6
	粉嶺公路項目	6
	合共	約14,534

製表：香港文匯報記者 梁悅琴