本季逾萬伙新盤爭推售

將軍澳沙田供應最多 港島區豪宅蓄勢待發

本港新冠肺炎疫情轉趨緩和，發展商都積極部署第四季推盤大計，市場預期，第四季將有30個新盤合共約10,582伙蓄勢待發，主要集中於新界區，如將軍澳、沙田及屯門一帶，當中不乏大型新盤如沙田大圍站柏傲莊I及II（合共2,198伙）及日出康城第10期（893伙），而港島區則有多個超級豪宅盤醞釀出擊。業內人士相信，本港經濟前景未明朗，惟未來兩年低息環境持續，加上短期住宅土地供應仍少，剛性需求大，料發展商不會因為追數而要大幅劈價推盤，但會於首張價單採取略低於市價的開價策略來營造氣氛吸客，超級豪宅新盤則有待通關後才能大舉出擊吸內地富豪。

■香港文匯報記者 梁悅琴

▲新世界與港鐵合作的大圍站柏傲莊I（紅色箭嘴）及柏傲莊II（藍色箭嘴）剛獲批預售樓花同意書，最快可於本月內推售。

◀疫情轉趨緩和，發展商紛紛積極部署第四季推盤大計，其中包括由南豐旗下的日出康城第10期（紅色箭嘴），提供893伙。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

事實上，今年以來疫情反覆，政府兩度要求非緊急公務員在家工作，影響了批准預售樓花同意書進度，加上有限聚令，亦拖慢發展商的推盤步伐。其中今年以來尚未推售過全新住宅盤的新世界，其夥港鐵合作的沙田大圍站柏傲莊I及柏傲莊II終獲批預售樓花同意書，可望本月內推售，合共提供2,198伙。同樣今年未推售過住宅新盤的南豐集團則計劃今年底推售日出康城第10期，共有893伙。

信置擬季內推售5新盤

信和置業營業部聯席董事田兆源早前接受訪問時亦坦言，疫情令新盤銷售步伐放慢，今年首8個月集團售出108個住宅單位，套現17億元，除了全新盤何文田嘉道理道ST. GEORGE'S MANSIONS及西貢133 PORTOFINO各售出2伙外，其他主要來自系內樓盤餘貨特色戶。

隨着疫情轉趨緩和，他表示，今年底前集團將有5個新盤部署推售，涉及1,192伙，除了正招標推售中的ST. GEORGE'S MANSIONS及133 PORTOFINO外，還有馬鞍山烏溪沙Sliversands，集團夥莊士及市建局合作旺角新填地街的項目，和集團夥會德豐、世茂房地產、嘉華及爪哇合作發展的長沙灣GRAND VICTORIA第1期。

即使今年以來賣樓收入已破百億元的三大發展商新地、長實及會德豐地產於第四季亦繼續有新盤推售。其中新地位於北角海璇2B第2及3期、以及沙田多石街33號項目已獲批預售，隨時可出擊，同時新地亦計劃於10月推出大埔白石角已入伙的雲滙第2期尚餘約120至130伙。長實計劃第四季推售九肚山名日．九肚山，共有266伙。會德豐地產則部署第四季推售啟德沐泰街12號第1期，共有399伙。

三大發展商續貨如輪轉

恒基地產於第四季亦有5個新盤合共1,419伙可供推售，包括元朗唐人新村尚悅．天城，共有16幢洋房，每幢實用面積約1,700方呎，以四房為主；系內香港小輪夥拍帝國集團合作屯門青山灣帝御．星濤（614伙）、啟德沐泰街7號（479伙）等。太古地產亦計劃於第四季推售灣仔EIGHT STAR STREET，項目只有37伙。

另外，多個已批預售的超級豪宅新盤亦醞釀出擊，包括長實於中半山波老道21號1及2期、新地於東半山CENTRAL PEAK第1及2期、英皇夥世茂房地產等合作壽臣山項目及保利置業於屯門青山灣璟譽。

發展商或需低市價搶客

美聯物業住宅部行政總裁布少明相信，如果疫情持續緩和，第四季發展商會積極推售新盤追數，主要集中於新界區，包括沙田大圍站柏傲莊I（783伙）及日出康城第10期（893伙），發展商要營造氣氛，料中小型住宅新盤首張價單會採取略低於市價開價的策略吸客，超級豪宅新盤主力吸內地富豪，預計發展商會待通關後才推售。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，目前新盤銷售對象以本地客為主，料第四季發展商推售的新盤不會太多，由於經濟環境前景未明，雖然市場仍有承接力，惟買家都不願追價，發展商要營造氣氛，估計首張價單開價會低於市價，然後再加價加推。超級豪宅新盤則會待通關後才會推售。他估計，第四季新盤銷售量約4,000伙。

■信置田兆源坦言疫情令新盤銷售放慢步伐。圖為田兆源介紹ST. GEORGE'S MANSIONS示範單位。

目前新盤銷售對象以本地客為主，料第四季發展商推售的新盤不會太多。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁**陳永傑**

如果疫情持續緩和，第四季發展商會積極推售新盤追數。

美聯物業住宅部行政總裁**布少明**

計劃第四季推售新盤

區份	樓盤	單位數目(伙)
港島	黃竹坑站第1期	800
	北角海璇2B第2及3期	351
	鴨脷洲利南道66號	295
	鴨脷洲大街65–71號	138
	中半山波老道21號第1期	115
	中半山波老道21號第2期	66
	堅尼地城爹核士街	57
	東半山Central Peak第1期	53
	灣仔EIGHT STAR STREET	37
	東半山CENTRAL PEAK第2期	19
	壽臣山項目	15
九龍	油塘蔚藍東岸	688
	長沙灣GRAND VICTORIA第1期	524
	啓德沐泰街7號	479
	啓德沐泰街12號第1期	399
	旺角新塡地街項目	300
	尖沙咀德成街2號	172
	旺角傲寓	144
	何文田128 WATERLOO	110
	太子道西195號	101
新界	沙田大圍站柏傲莊II	1,415
	火炭坳背灣街項目	1,335
	將軍澳日出康城第10期	893
	沙田大圍站柏傲莊I	783
	屯門青山灣帝御．星濤	614
	九肚山名日．九肚山	266
	沙田多石街33號	196
	馬鞍山烏溪沙Sliversands	160
	屯門青山灣璟譽	41
	元朗唐人新村尚悅．天城	16
	合計：	10,582

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

新地首三季賣樓吸金逾200億稱王

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年首9個月推新盤數量縱然減少，惟發展商都加快推售現樓貨尾盤，令部分發展商賣樓收入仍力保逾百億元水平。其中新地只推出兩個全新樓盤，包括天水圍Wetland Seasons Park第1、2、3期及屯門御海灣，其他時間則以「清貨尾」為主，新地旗下27個樓盤合共售出約2,406伙，吸金超過200億元，賣樓單位數目及金額都成為雙料冠軍。

長實會德豐緊隨其後

緊接其後的長實憑日出康城SEA TO SKY，連同其他5個貨尾盤合共售出1,246伙，成為賣樓王第二位，吸金逾136.3億元。

會德豐地產於今年首9個月亦只推售日出康城OCEAN MARINI及茶果嶺KOKO HILLS，連同其他9個貨尾盤，合共售出約956伙，吸金逾108億元。

總結今年首9個月，疫情下全新盤以天水圍Wetland Seasons Park第1期、第2期及第3期銷量最多，合共售出逾1,650伙，長實日出康城SEA TO SKY沽870伙、屯門恆大．珺瓏灣第1期及第2期亦售出693伙、將軍澳OCEAN MARINI售出479伙，均是今年首9個月迄今銷售量較多的新盤項目。

首9月一手沽9796伙 大跌37%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港經濟寒冬未過，又遇上新冠肺炎疫情影響，今年以來發展商推盤步伐減慢，根據一手住宅銷售網成交紀錄顯示，今年首9個月全港一手盤售出約9,796伙，相比去年同期15,551伙大減37%。

疫情左右推盤步伐

受疫情及限聚令影響，今年以來發展商推盤步伐都要跟着疫情走，1月疫情未爆發時天水圍Wetland Seasons Park低價搶攻，帶動新盤有逾千宗成交，2、3、4月疫情來襲時，新盤每月成交量均少於1,000宗，期內全新盤主要來自會德豐地產日出康城OCEAN MARINI。

5月份疫情一度受控，發展商爭相出擊，屯門OMA by the Sea、天水圍Wetland Seasons Park第2期、長沙灣The Campton、旺角利奧坊．曦岸、西半山半山捌號齊齊搶攻，積聚了的購買力再度釋放出來，令5月一手盤成交量升至約2,100宗。

今年最大型新盤，長實日出康城SEA TO SKY於6月接力，配合中央公布實施香港國安法，令社會轉趨穩定，市民入市信心提升，即使該盤以大單位為主，伙伙逾千萬元的三四房戶銷情亦不俗，惟全月一手盤銷量只有1,416伙，按月回落32%。

限聚令拖慢去貨速度

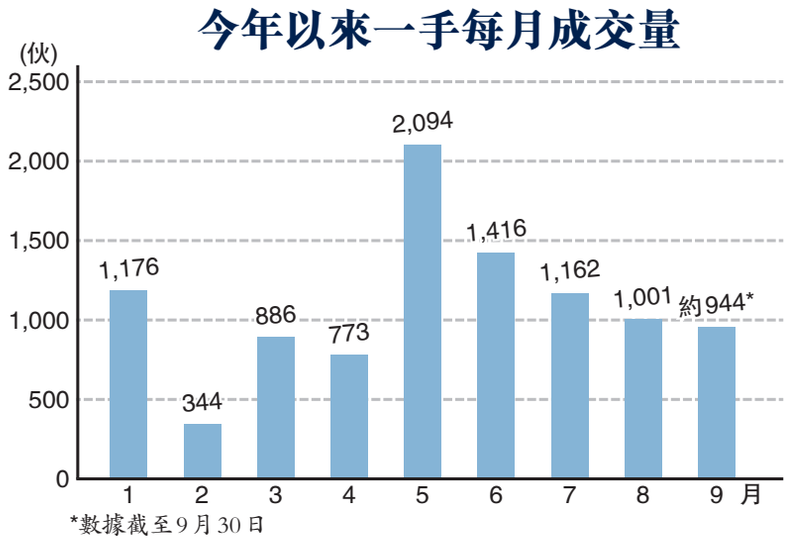
7月初本港再現第三波疫情，政府進一步收緊限聚令至2人，再度影響大型新盤推售步伐，7月份只有茶果嶺KOKO HILLS及屯門御海灣以價單形式開售，其他主力靠貨尾盤或者招標形式支撐，同月一手盤售出約1,162伙；8月只有帝御．金灣一個全新盤以價單形式公開發售，全月售出約1,001伙，按月回落13%。

9月上旬新盤銷情相當淡靜，踏入9月下旬，天水圍Wetland Seasons Park第3期以進取價開盤及西營盤藝里坊．2號低開搶客下，收票反應雖然放慢，但銷情尚好，首批單位去貨率分別達95%及93%，帶動一眾新盤群起出擊，九龍區上車新盤海珀、旺角傲寓，日出康城SEA TO SKY亦再推售新一批單位，令9月新盤成交量約944伙，按月回落5.8%，連跌4個月。

事實上，受疫情影響，即使新盤收票反應理想，發展商亦要因應限聚令要求減少到場客人人數，變相不可以一次過推售大量單位，拖慢了銷售速度。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，第四季新盤銷情表現還看疫情能否持續受控，預期今年全年一手盤成交量約1.5萬伙，比去年銷量約1.87萬伙跌20%。

今年以來一手每月成交量



*數據截至9月30日