

疫情持續嚴峻 今年一手推盤量縮22% 3.3萬伙新盤明年出擊

受新冠肺炎疫情反覆影響，2020年新盤推盤量及成交量明顯下降逾20%。然而，隨着2021年初開始有疫苗到香港，內地與香港有望恢復通關，本港經濟有望復甦，業界估計，2021年將有逾3.3萬個新盤單位部署出擊，當中更有12個逾千伙大型新盤候命，而新界西北區包括元朗、天水圍及屯門供應量佔最多，至少達12,404伙。

■ 香港文匯報記者 梁悅琴

Q房網香港數據研究中心顯示，因應2020年上半年疫情持續嚴峻，加上政府發出限聚令下，發展商推盤自然轉為審慎，令2020年上半年推盤量顯著減慢，即使近月推盤量回升，綜合今年首11個月累計推盤量只有13,106伙，共涉及38個新盤項目，雖然推出新盤項目數量剛好與2019年同期持平，但由於2020年新盤不乏單幢樓項目，整體推盤量較2019年顯著回落22%，預計2020年全年推盤量料不足1.5萬伙，較2019年全年18,319伙顯著回落近兩成。

Q房網香港董事總經理陳坤興認為，受新冠肺炎疫情影響，2020年推盤量明顯減慢，但整體而言市場對新盤需求仍然殷切，個別新盤銷售亦成功賣個「滿堂紅」，若果本地疫情能盡早「清零」，加上疫苗於2021年來港，疫後經濟復甦，相信2021年推盤量可大幅回升至2萬伙水平。

逾千伙新盤達12個 集中新界西北

據各大發展商公布的2021年推盤大計及綜合屋宇署及地政總署資料，2021年可供推售新盤單位達33,177伙，當中不乏大型新盤。逾千伙的大型新盤多達12個，包括屯門兆康第54區（4,639伙）、元朗錦上路站第1期（2,200伙）、天水圍天榮站項目（約2,000伙）、大埔優景里項目（1,910伙）、日出康城第11期（1,880伙）、將軍澳石角路項目（1,518伙）、長沙灣Grand Victoria項目（1至3期共1,437伙）、沙田坳背灣街1號（1,335伙）、天水圍濕地公園路1號（1,224伙）、元朗站第B期（1,030伙）。

內地經濟復甦 帶動港樓價量齊升

新地副董事總經理雷霆指出，2020年一手市場受社會事件及新冠肺炎疫情影響成交回落，隨着情況已經緩和，且近期新盤銷情理想，反映剛性需求仍然強勁，預期2021年樓價及成交量齊升。

九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永表示，集團計劃2021年推售將軍澳石角路項目，並指如果新冠肺炎疫情獲得解決，估計2021年樓價升幅約10%，如疫情跟現狀差不多，樓價則會持平。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，特區政府成功購入疫苗，有助2021年疫情受控，2021年首季相信是新盤開售高峰期，樓市將反彈，在低息環境下，物業將繼續受追捧，樓價再展升浪，2021年第二及第三季樓價升幅較大，全年升幅有望達6%至8%。

高力國際香港及南中國研究部主管鄧淑賢表示，香港與中國內地的經濟表現越見緊密相連。中國的2020年第三季國內生產總值按年增加4.9%，比2020年第二季的按年增幅3.2%為高。增幅主要源於疫情受控，但與此同時，香港的經濟亦錄得增長，本地生產總值於2020年第三季按季反彈2.8%，扭轉自2019年第二季起連續五個季度收縮的情況。有見中國經濟出現復甦的跡象，對香港整體發展有積極作用，特別是房地產市場，影響力遍及不同的行業及資產類別。



■ 九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永表示，如果疫情受控，2021年樓價升幅約10%。



■ 新地副董事總經理雷霆指出，近期新盤銷情理想，反映剛性需求仍然強勁。



■ Q房網香港董事總經理陳坤興預料，明年推盤量回升至2萬伙水平。



■ 中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，2021年首季是新盤開售高峰期，低息環境下，物業將繼續受追捧。



元朗天水圍供應最多 近七千伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）2021年新盤預料魚貫登場，元朗及天水圍區是供應最多的區域，區內至少有5個新盤，合共提供6,794伙新盤單位。當中包括新地於屯門兆康第54區，共有4,639伙；信置等於元朗錦上路站項目，共有約2,200伙；新地於天水圍天榮站項目，共有約2,000伙；新地於天水圍濕地公園路1號項目，共有1,224伙；及新地於元朗站第B期，共有1,030伙。

屯門區供應第二多

其次是屯門區的供應亦多達5,610伙，至少有4個新盤，包括新地於屯門兆康第54區，共有4,639伙；帝國集團夥香港小輪於屯門青山灣帝御·嵐天，提供557伙；新地於屯門海榮路御海灣II提供406伙，以及英皇於屯門大欖洋房項目畔海。

將軍澳區是新盤供應第三多的區域，區內合共有3個新盤，涉及約4,291伙新盤單位。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2個新盤登場，包括南豐的日出康城LP 10，提供893伙，以及信置等合作日出康城第11期，提供1,880伙。

啟德區來年亦將有多達3,235個單位可供推售，涉及4個樓盤。當中包括中國海外的維港1號，提供1,059伙；恒地旗下的啟德沐泰街7號，共有479伙；會德豐地產旗下MONACO項目，兩期合共提供646伙；以及會德豐地產旗下啟德沐泰街10號1及2期，合共提供1,051伙。

港島供應集中黃竹坑

港島黃竹坑區是另一個供應重點區域，主要集中於黃竹坑站上蓋項目第一、二、三期，合共提供約2,600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，提供約1,200伙。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）縱然疫情嚴峻，佳兆業夥宏達控股合作的長沙灣醫局街弦雅昨日開售首輪53伙，由於折實入場費只須385萬元，吸引年輕上車客及投資者出動，全日售出39伙，銷售率近75%，開放式戶近沽清。

開放式戶近沽清

累收逾350票的弦雅昨日以價單開售53伙，包括26伙一房及27伙開放式戶，折實價由385.13萬至617.18萬元，呎價17,997至21,748元，折實平均呎價20,047元。昨日早上10時已有過百名準買家及獨家代理中原的經紀到達長沙灣喜督商場分批入場，即場抽籤安排揀樓次序。二人限聚令下，發展商於準買家及代理排隊報到時已作出一定距離分隔，並要求準買

家及代理提供健康申報表，入場人士需要採熱及消毒。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，弦雅入場費300餘萬，但礙於二人限聚令，買家需要分批揀樓，比平日開售新盤需時長一倍。昨日到場買家以年輕客為主，不少是30歲以下。由於銀碼細，大部分單位可造高成數按揭，用家佔90%，另有10%是投資者，料入伙時收租回報最高可達3.5厘。

他認為，近日疫苗消息穩定有利樓市氣氛，相信疫苗推出後，交投將會回復暢旺。預計本月一手成交1,300宗，比上個月跌過半。至於全年樓價預料有機會跌1%至2%，明年首季有較大上升機會。

帝國集團夥香港小輪合作屯門青山灣帝御·星濤昨以先到先得方式發售



123伙，消息指，售出5伙。連同其他新盤昨日全港一手盤合共售出51伙。

本木提價加推18伙

另外，恒基地產旗下尖沙咀德成街本木昨加推18伙，全數為標準單位，實用面積233至511方呎，包括開放式至兩房，折實平均呎價27,808

元，折實價666.86萬至1,442.82萬元，折實呎價25,495至30,800元。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝稱，是次加推有個別單位售價輕微上調1%至2%，項目累售106伙，佔可發售單位116伙的91%，套現10.4億元。恒地早前邀請藝術家為德成街創作逾50米長的壁畫已進入最後階段，預計聖誕節前完成作品。

荔枝角道888號甲廈拆售 1小時沽清首批30伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府為非住宅物業「減辣」後，新世界旗下長沙灣荔枝角道888號甲級寫字樓日前上載價單拆售，並於昨日早上發售首輪30個單位，市場消息指，昨日早上一小時內全數售罄，售價介乎775.2萬至3,343.9萬元，平均呎價約1.3萬元，成交額共逾6億元。

市場消息指，首輪買家中約八成是用家，不少是醫生或其他專業服務人士；其餘兩成是投資者。據悉有投資者斥資8,520.2萬元大手購入4伙單位。首輪售出單位最高呎價為16,420元，為疫情後區內新高。

新世界執行副主席兼行政總裁鄭志剛表示，繼大圍新盤柏傲莊疫市創賣樓神話後，集團再推售甲級寫字樓項目，同樣創出銷售佳績，反映新世界品牌受市場肯定。他又指，集團幾年前進駐長沙灣這個新核心商業區的策略具前瞻性，正好切合買家對優質商廈物業的需求。

新世界早於2017年先後在區內投得3幅商業用地，總可建樓面面積約190萬方呎。今次推售的荔枝角道888號，將興建為1幢樓高28層的甲級寫字樓，單位建築面積介乎502至2,613方呎，全層建築面積約24,044至24,426方呎，預計2022年4月落成。

■ 製表：記者 梁悅琴