

# 109全新盤待發 元朗8827伙最多 3.7萬私宅潛在供應 16年最多

受累新冠肺炎疫情肆虐，發展商2020年推盤步伐大為放緩，全年新盤買賣登記僅錄約1.5萬宗，創7年新低。而大量積壓未推的新盤留到今年發售，推高潛在推盤量。據利嘉閣地產統計，今年預計有約109個全新盤可望發售，合共提供約36,919伙，按年多14%外，更是自2006年以來的16年新高。當中，港九新界伙數1,000伙或以上的單一盤有達11個；元朗區以8,827伙供應量成為全港之冠，包括今年伙數最多單一大盤、供應達2,200伙的西鐵錦上路站項目一期，上述勢成市場焦點。

●香港文匯報記者 顏倫樂



●全港今年伙數達1,000伙或以上的單一盤有11個，包括黃竹坑站項目。

資料圖片

## 各區十大矚目新盤

港島區			
分區	項目名稱/地址	發展商/投資者	單位(伙)
黃竹坑	黃竹坑站(3期)	長實、港鐵	1,200
黃竹坑	晉環	路勁、平安不動產、港鐵	800
黃竹坑	黃竹坑站(2期)	嘉里、信置、港鐵	600
鰂魚涌	太祥街2號	恒地	415
堅尼地城	卑路乍街34至38號	新地、恒地	342
鴨脷洲	利南道66號	龍光地產、合景泰富	295
北角	海璇(2B-3期)	新地	228*
堅尼地城	吉席街33至47號	上海商業銀行	173
半山區	西摩道4A至4P號	恒地、新世界	172
半山區	堅道73至73E號	恒地	150

\*尚有2期涉及123伙

九龍區			
分區	項目名稱/地址	發展商/投資者	單位(伙)
啓德	維港1號	中國海外	1,059
紅磡	黃埔街/機利士南路/必嘉街/寶其利街項目	恒地	1,000
何文田	何文田站(1期)	高銀、港鐵	900
何文田	何文田站(2期)	華懋、港鐵	800
啓德	沐泰街7號(餘下期數)	恒地	703
大角咀	利奧坊(4期)	恒地	636
啓德	啓德第4B區3號項目(1期)	新世界、恒地、會德豐、帝國集團	600
啓德	沐泰街10號(2期)*	會德豐	559
長沙灣	GRAND VICTORIA(2期)**	會德豐、信置、世茂、嘉華、爪哇控股	525
長沙灣	GRAND VICTORIA(1期)**	會德豐、信置、世茂、嘉華、爪哇控股	524

\*尚有1期涉及492伙 \*\*尚有3期涉及388伙

新界區			
分區	項目名稱/地址	發展商/投資者	單位(伙)
錦田	錦上路站項目(1期)	港鐵、信置、嘉華、中國海外	2,200
天水圍	天榮站上蓋項目	新地、港鐵	1,938
將軍澳	日出康城11期	嘉華、招商局、信置、港鐵	1,880
將軍澳	石角路1至3號	九龍建業	1,556
火炭	坳背灣街1號	中洲置業	1,335
天水圍	濕地公園路1號(1期)	新地	1,224*
元朗	元朗朗樂路1號	新地、港鐵	1,030
洪水橋	田心路項目	泛海	1,028
將軍澳	LP10	南豐、港鐵	893
大圍	柏傲莊III	新世界、港鐵	892

\*尚有2期及餘下期數涉及767伙

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，受新冠肺炎疫情爆發及時空限制的累影響，2020年一手私宅市場表現不濟，上半年市況尤為疏落，半年買賣登記量只有6,193宗，創8個「半年度」的新低。下半年銷售縱使略有改善，但全年計亦僅錄得14,992宗，較2019年的20,658宗下挫27%，創2014年以來的新低。

## 利嘉閣料實際推2萬伙

展望2021年，在2020年積壓加上2021年新增項目帶動下，預測全年全港將有約109個全新一手私宅項目可成為潛在供應，合共提供約36,919伙，預測數量較2020年的32,310伙增加14.3%，是自2006年以來的16年新高。但該行指，實際推售數量需視乎市況及發展商各自部署及分拆期數而定，初步估計較貼近實際的推盤量約為2萬伙。

## 港島盤最多 新界量佔半

新界區於三區中潛在供應伙數最多，涉32個項目，單位總數達18,519伙，佔2021年整體供應達

50.2%。當中以元朗、西貢及沙田區佔最多，合計已有15,808伙，佔全港比例逾四成(42.8%)。當中，元朗區共10個項目合共提供8,827伙，成為全港潛在供應量最多的分區，包括今年伙數最多的單一大盤——西鐵錦上路站項目一期，供應達2,200伙，已佔全港潛在供應總數5.9%。

至於九龍區2021年潛在可售私宅項目共38個，單位總數達12,603伙，較去年年初同區預測的8,185伙激增54%，主因是啟德新區今年成熟可應市的項目大增，共8個項目提供4,538伙，包括九龍區最大單一項目維港1號的1,059伙。

## 11鐵路項目佔供應35.6%

港島區有多達39個潛在項目有機會2021年登場，項目量為全港三大區中最多，惟總伙數則繼續遠遠不及九龍及新界。事實上，區內以小型項目佔多，達32個，即逾八成均屬200伙以下的新盤。至於今年最大貢獻來自南區的3,196伙，而焦點為黃竹坑站上蓋第1至第3期共合的2,600伙，已佔港島總供應44.9%。

鐵路項目續成今年焦點，涉及7個站共11個項目，遍及港九新界，合共提供13,133伙，佔全港總伙數達35.6%，壓倒各大發展商成為最大的供盤來源。市建局2021年共有6個成熟項目料可推出，涉及單位1,344伙。

## 信置6720伙稱冠發展商

至於以發展商層面統計，信置2021年共有9個項目合計6,720伙單位，成為今年供應量最多的發展商，惟當中絕大部分為合資項目。至於伙數次多的新地共有6,613伙，若以獨資項目計算(包括港鐵項目)，有達6,196伙，成為今年真正的潛在推盤王。至於其餘3位五大供應發展商，依次是恒地(5,591伙)、會德豐(4,381伙)及中國海外(3,259伙)。

陳海潮指出，即使2020年疫情嚴峻，惟整體私宅買賣登記維持平穩，反映本地對住屋需求仍然殷切。2021年疫苗即將上市，預期疫情減退後，當局放寬限聚措施，將刺激發展商踴躍推盤，追回2020年受阻的進度，預期2021年新盤買賣登記量有機會按年大升27%至約1.9萬宗水平。

## 經濟不明朗 供應急增或拖低樓價

香港文匯報訊(記者黎梓田)仲量聯行昨日公布的《香港住宅銷售市場綜述》指出，2020年1月至11月僅11,288伙新盤單位獲批預售樓花同意書(按年減少20%)，較2015至2019年的年平均水平低31%。新盤供應緊絀令樓價得以企穩，2020年首11個月僅跌1%。該行相信，獲批數字減少主因是日常運作受疫情影響，導致政府審批延誤，加上發展商亦因應疫情延遲推售新盤所致。

## 仲行：緊絀低息撐樓價

仲量聯行大中華研究部主管黃志輝表示，住宅新供應緊絀有助支持樓價。另一支持樓價企穩的原因是全球因

應疫情推出量化寬鬆政策，減輕經濟疲弱對資產價格造成的壓力。寬鬆的貨幣政策環境令利息低企，支持住屋需求。金管局資料顯示，1月期銀行同業拆息(HIBOR)於去年11月已跌至0.15厘，較2019年同期的2.19%顯著回落。

仲量聯行香港項目策劃及顧問部資深董事李遠峰指出，一旦疫情受控，預期發展商將會盡快推出早前延遲推售的新盤。新盤增加，一手市場競爭將會趨增，加上經濟存在不明朗因素，預期中小型住宅樓價於2021年將會持續偏軟，跌幅介乎0至5%。然而，由於累積的置業需求仍然龐大，相信新盤的銷售率仍會高企。



●仲量聯行黃志輝表示，住宅新供應緊絀有助支持樓價。

## LP10巨無霸挑戰康城新高



●南豐盧子豪(右二)表示，LP10售樓書料短期內登場，由於區內商場已開幕，定價將會反映其優勢。

香港文匯報訊(記者梁悅琴)新年伊始，發展商積極部署推盤。南豐夥港鐵合作日出康城LP10快將登場，發展商昨日率先公布戶型分布及單位面積，當中頂層複式單位面積達3,928方呎，成為日出康城區內最大單位，售價有望挑戰區內新高。另一方面，由九倉及南豐合作發展的山頂Mount Nicholson，3期8樓C室以逾4.9億元售出，呎價近11.5萬元。

## 面積3928方呎稱冠康城

南豐發展地產發展部及銷售部總經理盧子豪表示，LP10售樓書料短期內登場，由於區內商場已開幕，定價將會反映其優勢。首批單位會包括兩房至三房戶，對銷情有信心。南豐發展銷售部助理總經理李振東指出，LP10全數三房

## MONACO最快下周開賣

另一邊廂，會德豐地產常務董事黃光耀表示，原定去年底推出啟德沐泰街MONACO，受新冠肺炎疫情及政府審批預售樓花同意書的進度影響，延遲至現時推售。由於啟德區已有一年沒有全新盤推出，現時是合適時機推盤。該盤昨日上載售樓書，短期內公布首張價單，將不少於80伙，希望最快下周開賣。

MONACO昨公布單位戶型及面積資料，項目分佈於第2座，細分第2A座及2B座兩翼，分別命名為Naples及Napoli，共有399伙，面積280至1,304方呎，當中標準單位1層13伙設計，最細單位為280方呎開放式戶型，分佈於2B

座F室。項目設雙會所，總面積逾21,900方呎，物業管理公司將提供一站式租務管理服務。

黃光耀指，集團去年售出1,000伙，包括KOKO HILLS、MARINI及GRAND MARINI，套現逾112億元。展望今年樓市，他認為，即將有疫苗接種，市民更安心，用家需求強勁加上資金一直沒有出路，尤其是北水，通關後將有非常龐大的資金，預計全球疫情回穩後，樓市亦會逐漸穩步向上，上半年可望有約8%升幅。

## 順豐團隊掃CENTRAL PEAK

新鴻基地產旗下東半山CENTRAL PEAK買家陸續曝光。土地註冊處資料，項目Alpex II座5樓Manor A室以1.88億元售出，買家為鄧麗貞(TANG LAI CHING)，與順豐速運的始創人王衛妻子同名，單位面積2,104方呎，呎價約89,354元。同層Manor B室單位同日亦以1.76億元售出，買家為王鑾桐(WONG LAU TUNG)，面積2,080方呎，呎價約84,615元。而同項目Everex II座3樓Manor B室，以1.292億元售出，買家為余楚媛(YU CHOR WOON CAROL)。據悉，該兩位買家均為順豐速運相關人士，換言之，順豐速運相關人士合共斥逾4.9億元購入項目3個單位。

## 卓悅前主席沽荃灣舖蝕6000萬

香港文匯報訊(記者黎梓田)零售業受到疫情嚴重打擊未完，老闆們都開始乾塘財困，需要蝕讓沽舖套現。卓悅前主席葉俊亨於去年12月以1.05億元賣出荃灣大河道10至20號地下2及3A舖，平市價約兩成，相比2013年的買入價連手續費，期內實蝕約6,000萬元。

## 葉俊亨蝕讓3舖 輸近億元

盛滙商舖基金創辦人李根興透露，荃灣大河道10至20號地下2及3A舖，為卓悅自用舖，地舖面積1,500方呎，連同1,500方呎的自建閣樓，總共3,000方呎。據悉由卓悅前主席葉俊亨於2013年2月15日以1.55億元買入，剛剛好是DSD於2013年2月23日生效前，只需付4.25釐印費，總成本約1.631億元。今次成交價為1.05億元，即原業主實際蝕約6,000萬元。

李根興指，卓悅前主席葉俊亨在卓悅的控股權(40.4%)已經在2020年2月轉手給副主席陳健文。這單已經是卓悅前老闆葉生去年內第三單蝕讓，對上兩單是元朗大河道81號全幢成交價9,300萬元及金魚街138號地下成交價7,800萬元，賬面分別蝕4,200萬元及500萬元，連今次賬面蝕5,000萬元，合共蝕近1億元。

另一邊廂，美聯商業高級營業董事麥志輝表示，獲委託代理西區干諾道西188號香港商業中心低層單位連租約之放售事宜，單位面積約747方呎，業主意向售價約777萬元，折合每方呎約1.04萬元。麥氏表示，大廈設12部載客電梯及一部載貨電梯，並提供大量停車位。根據市場消息，香港商業中心去年錄得共逾20宗租賃及買賣成交，去年的買賣成交價平均超過1.1萬元，故是次放售物業呎價仍處於低水。



●卓悅前主席葉俊亨以1.05億元沽大河道10至20號地下2及3A舖，平市價約兩成。