

隨着疫情從高峰回落，本港經濟逐步走出陰霾，今年樓市更大放異彩，交投價量齊升。《大公報》綜合市場及一手成交冊統計，今年截至本月26日，新盤共錄逾1.7萬宗成交，總值逾2220億元，兩者均超越去年，銷售額更3年新高。樓市暢旺，發展商豬籠入水，六大發展商吸金均破百億元，其中會德豐地產更高達331億元稱霸，而新鴻基地產（00016）售逾2850伙蟬聯賣樓王。預期來年最少有35新盤共逾3萬伙大軍應市，供應重鎮的啟德區佔近7000伙，再度擔大旗。

大公報記者 梁穎賢

今年樓市成交暢旺，加上有多宗過億元的超級豪宅成交，帶挈全年一手交投價量齊升。綜合市場消息及一手成交紀錄冊資料，截至本月26日，今年新盤共賣出逾1.7萬伙，涉及銀碼逾2220億元，較去年全年約1.44萬伙及逾1613億元，分別大升18%及38%，並帶挈本港六間大孖沙賣樓套現全破百億元大關。

其中，今年有多個超級豪宅出售的九倉系及會地，靠啟德MONACO系列、西南九龍維港滙系列、山頂77/79 PEAK ROAD及Mount Nicholson，全年賣逾2100個單位，瘋狂套現331億元，破盡集團歷史紀錄，兼坐上年度吸金王寶座。

至於從不缺席賣樓王或吸金王的新地，今年首三季不如以往大堆頭月有樓賣，第四季始發力後追，先後推售的三個樓盤均報捷，帶動全年埋單共銷售逾2850伙，蟬聯賣樓王寶座。其壓軸於折禮物日（Boxing Day）首度登場的元朗站上蓋The YOHO Hub，將橫跨2022年推售。

路勁靠晉環食糊 套現134億

長實集團（01113）今年只得半山西部波老道超級豪宅21 BORRETT ROAD，以及洪水橋#LYOS兩個新盤應市，銷情同樣理想，兩盤共賣近330個單位，連同兩個主要貨尾盤長沙灣愛海頌及日出康城SEA TO SKY，今年共售出約900伙，吸金120億元。

除傳統六大發展商外，今年亦有不少黑馬表現出色。中洲置業攻港的首個新盤火炭星凱，堤岸，10月開賣至今累沽逾820伙，

六大發展商賣樓成績

發展商	年內推售新盤	售出單位	銷售金額
會德豐地產*	啟德MONACO、GRAND MONACO、MONACO ONE等	逾2100伙	331億元
信和置業*	西南九龍維港滙系列、黃竹坑揚海、旺角ONE SOHO等	逾1740伙	逾290億元
新鴻基地產	沙田瓏珀山、屯門御海灣II、堅尼地城KENNEDY 38、天水圍Wetland Seasons Bay 1及2期、元朗The YOHO Hub	逾2850伙	逾260億元
恒基地產	屯門帝御、嵐天、啟德THE HENLEY系列、鴨脷洲逸南、鯽魚涌THE HOLBORN、西半山CAINE HILL	約2000伙	逾150億元
長實集團	半山21 BORRETT ROAD、洪水橋#LYOS	約900伙	約120億元
新世界發展	大圍站柏傲莊III等	約740伙	逾100億元

*維港滙系列由會地及信置牽頭發展，兩公司今年套現金額均有計及該盤



▲供應重鎮的啟德區，明年再度成為最多一手樓銷售的地區。

套現82億元。

以地區計，最火爆則非黃竹坑莫屬。路勁地產旗下黃竹坑站上蓋港島南岸第1期晉環、嘉里建設（00683）牽頭的港島南岸第2期揚海，兩盤共消耗近千個購買力，吸金逾234億元，晉環佔134億元，料是年度單一新盤吸金王，比傳統六大發展商如長實及新世界（00017）吸金力更強。

35盤明年應戰 啟德最矚目

展望明年新盤市場，估計最少有35個新盤共逾3萬伙推出，除了新界區繼續是供應主打外，九龍區來年亦有17個新盤搶閘，其中全城焦點的啟德區有最少7盤登場，涉及近7000伙，供應量是眾區之冠，勢成2022年主要戰場。

至於批出多時的何文田站上蓋兩個項目，分別由鷹君（00041）持有的第1期以及華懋持有的第2期，兩盤共提供1761伙，有機會明年出擊。

港島新盤仍舊落在黃竹坑站上蓋項目，分別是長實的港島南岸第3期及信和置業（00083）與嘉里合作的第4期，兩盤各提供約1200伙及約800伙，可望於明年搶閘。

綜合市場人士認為，今年樓市全面由一手主導，二手處於捱打局面，估計來年情況相若，繼續由一手主宰大市。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，2021年樓市先揚後受壓，受下半年股市回吐及外圍疫情陰霾影響，樓價在高位徘徊。綜觀2022年，利好因素多於利淡，料本地疫情漸退，配合通關，預期明年一手交投料上試1.9萬宗的近3年高位。

回顧之新盤熱賣

會地吸金三百三十億稱冠 新地蟬聯賣樓王 新盤交投萬七伙 銷售額三年高

啟德為明年九龍新盤供應重鎮

項目	單位量	發展商
啟德4A區1號地盤第1期	1017伙	嘉華、會地及中海外
啟德4A區2號地盤第1期	636伙	中海外、恒地、九倉及嘉華
啟德4A區2號地盤第2期	511伙	會地、恒地、中海外及新世界
啟德4B區1號地盤	1590伙	會地、新世界等
啟德4B區3號地盤	1213伙	華潤置地及保利置業
啟德4C區1號地盤	582伙	恒地
啟德沐泰街8號	756伙	會地
啟德MONACO ONE第2期	559伙	鷹君
何文田站1期	918伙	華懋
何文田站2期	843伙	會地
藍田KOKO HILLS 3A及3B期	836伙	長實
油塘東源街項目	約800伙	恒地
旺角利奧坊4期	逾600伙	

港島及新界明年重點開賣新盤

	項目	單位量	發展商
港島	黃竹坑站上蓋第3期	約1200伙	長實
	黃竹坑站上蓋第4期	800伙	信置及嘉里
	北角海璇2B期	351伙	新地
	上環ONE CENTRAL PLACE	121伙	信置
新界	將軍澳日出康城11期	1880伙	信置、嘉華及招商局
	將軍澳日出康城12期	2000伙	會地
	粉嶺馬適路項目	約1600伙	恒地
	元朗錦上路項目	2200伙	信置
	屯門小秀村項目	約800伙	長實及新地
	屯門兆康站第1A期	824伙	新地
	屯門兆康站第1B期	800伙	新地
	屯門管翠路18號	698伙	路勁及深控
	大埔白石角優景里第1期	576伙	新地
	大埔白石角優景里第2A期	607伙	新地
	大埔白石角優景里第2B期	688伙	新地
	天水圍Wetland Seasons Bay第3期	約400伙	新地
	大埔露輝路36號	262伙	希慎
	沙田瓏珀山2期	139伙	新地
	總數	13474伙	

逾億元豪宅成交240宗 歷來最旺

有價有市

豪宅市場「未通關先興奮」，年頭旺到年尾。綜合市場及一手成交紀錄冊統計，本港今年逾億元的豪宅成交高達約240宗，破盡歷史紀錄，涉及金額逾650億元。其中，名人雲集的九龍倉（00004）牽頭山頂Mount Nicholson食尾糊，以呎價逾14萬元重奪亞洲分層樓王寶座。

Mount Nicholson呎價冠亞洲分層

今年逾億元豪宅火熱，長實（01113）半山西部波老道超級豪宅21 BORRETT ROAD威到盡，開齋成交即登上亞洲分層最貴樓王，該盤23樓1號單位，屬頂層連天台及私家泳池特色戶，今年2月連3個車位以逾4.59億元成交，以實用面積3378方呎計，呎價高達13.6萬元，創亞洲分層住宅新高。紀錄維持至年底，才被Mount Nicholson打破，該盤3期16樓D室以近6.4億元售出，呎價逾14萬元，重奪亞洲分層樓王NO.1。

21 BORRETT ROAD的亞洲樓王紀錄雖只維持10個月，但仍是本年度的超級豪宅爆數王。項目2月開售至今累沽28伙，套現約58億元，平均每伙售價逾2億元，是今年本港最多過億元成交的超級豪宅盤。至於第

二位是屯門洋房項目臻譽，今年錄12宗成交，造價介乎1.179億至近2.15億元。

九倉山頂道獨立屋高見6.77億

另一矚目的山頂超級豪宅，為由九倉發展、會德豐地產負責銷售的77/79 Peak Road，期內共售出5幢獨立洋房，最低成交價也要5.51億元，最貴一幢高達6.77億元，5幢洋房合計已套現逾30億元。

仲量聯行研究數據顯示，豪宅資本值在2019年中至2020年底的18個月跌12.6%。踏入2021年，市場人士普遍認為樓價調整期接近完結，入市意欲上揚，帶動交投回勇。此外，有不少高淨值家庭偏好豪宅的罕有價值，因而購入作投資。今年截至第三季，豪宅資本值已回升5.7%，惟仍較高峰期低7.6%。

該行大中華研究部主管黃志輝預期，未來數年實用面積1722方呎以上的E類住宅供應將維持高位，2022年及2023年分別有429及332伙落成。儘管短期內大型單位的供應量稍增，但位置優越的豪宅繼續成為富裕買家的搜羅目標，購入自用或作優質投資資產。展望將來，豪宅資本值應會隨着市場復甦及交投量增加而上揚。

柏傲莊III拆卸重建 共錄124宗棄購

轟動全城

今年樓市最轟動新聞，非新世界（00017）大圍站上蓋柏傲莊III要拆樓重建莫屬。該盤被驗出混凝土強度不達標後，發展商主動提出拆卸重建，並



▲柏傲莊III底座混凝土不達標，須拆卸重建。

向受影響買家作出補償。自鬧出風波至今，已累錄124宗取消交易個案，涉及銷售總額21億元，令到今年新盤市場錄得440宗撻訂個案，創2013年新例後新高。

柏傲莊III第1及第8座今年7月被驗出底座混凝土於強度測試中未達獲批設計的要求，新世界即交代事件兼主動拆卸重建，須延遲交樓，並向受影響買家提出補償，取消交易的買家將獲退回訂金、利息等，務求讓買家無損失兼有錢落袋。

面臨延遲收樓，買家表現亦相當冷靜，普遍接受補償方案。而自8月13日首錄3宗取消交易後，該盤至今共錄124宗同類個案，佔累售單位總數約845伙的逾14%，相關單位涉及銷售總值約21億元。另外，取

消交易個案中，有57宗（約45%）成交的買家是採用180日現金即供付款，料與12月上旬「上會期」臨近，有關買家寧願選擇離場有關。

據悉，屋宇署已批出柏傲莊III的施工方案，預計本月開始拆樓。

另外，屋宇署早前亦發現柏傲莊I有約5%混凝土強度低於標準，須進行加固工程；柏傲莊II則未發現建築質量不達標。

新盤撻訂440單 八年最多

柏傲莊III的取消交易個案實屬個別事件，但在該盤的領頭下，今年截至本月26日，新盤共錄440宗撻訂，是2013年實施一手新例後的8年新高。但若相對全年逾1.7萬宗一手成交，撻訂比率不足3%。

傲玟入伙無期 遭撤預售樓花

內房財困

過去數年來港高價搶地的內房連環爆煲。其中去年已屢傳財困的高銀金融（00530）主席潘蘇通，其私人持有的何文田傲玟，交樓日期一拖再拖，最後因未能向政府提交應付超支證明，今年8月遭地政總署取消其預售樓花同意書，樓盤淪爛尾邊緣。

傲玟原定2020年11月入伙，惟三度押後收樓，高銀曾透過公開發稿，表示建築材料因受疫情延誤運輸期，相信可於今年第三季完成並交付，但是一直無下文，樓盤仍未重新施工，高銀於5月通知一手銷售監管局停止發售。

延至8月尾，因發展費用超支，發展商一直無法提交證據以證明財力足以應付，地政總署遂取消其售樓紙，直至該項目完工並獲發滿意紙才可賣樓。據指潘蘇通已無財力承擔後期的建築開支，甚至經紀佣金及建築工人的血汗錢繼續一拖再拖。樓盤恐難逃爛尾命運。

藝人陳家樂半億元單位撻訂

傲玟爆大鑊後引發撻訂潮，其中最受注視為藝人陳家樂撻訂個案。陳家樂去年11月以5045.2萬元購入該盤2座16樓B室，實用面積1425方呎，實呎35405元。最後今年8月終止交易，陳家

遭撤預售樓花

樂已付10%訂金即逾500萬元，不過會獲得退還。

珞瓏灣欠佣 代理追討恒大

另外，陷入債務漩渦的中國恒大（03333），早前遭本港多間代理行入稟高院追討促銷屯門恒大，珞瓏灣及長沙灣恒大，睿峰的佣金，共涉2億元。

據指，恒大就恒大、珞瓏灣拋出多勞多得的魚餌，冀代理促銷餘貨，內容是若代理成功售出該盤一個貨尾，恒大便支付前期欠款兩個單位的佣金，發展商會選擇新成交單位的樓價，與拖欠佣金樓價相若的單位，並承諾該兩個拖欠佣金會於48至72小時內支付。

至於促成交易的單位，客人簽署正式買賣合約後，即付1%佣金，成交後一個月內找付餘額全數佣金。

中原創辦人施永青對恒大提出的還錢方案不妥協，直言欠債便還錢，何以要有附帶條件，會繼續循法律途徑追討佣金，不會再促銷餘貨，質疑舊債未清，新佣會有能力支付嗎？看來拖佣問題最終要訴諸法律。

至於恒大、睿峰有轉機，因恒大轉讓項目予合夥股東鼎珮集團，而鼎珮在平安夜前向四大代理行發放佣金，共逾1700萬元。