六新盤擬本月出擊 涉2500伙

佳悅或打頭陣 新地屯門盤及凱柏峰接力

接連登場

首季樓市飽受疫情打擊，拖累新盤上半年成交量大跌，是2013年一手新例實施後最差。展望下半年，將有最少30個新盤登場，其中約6個可望於本月上陣，涉及近2500伙，有機會由佳寧娜夥宏達控股的長沙灣佳悅打頭陣；而新地（00016）屯門NOVO LAND第1A期、信置（00083）夥嘉華（00173）及招商局置地（00978）日出康城凱柏峰Ⅱ，兩個市場焦點大盤將接力出擊。

大公報記者 梁穎賢

可望於本月內推售新盤

新盤	單位總數	發展商
日出康城凱柏峰II	644	信置夥嘉華及招商局置地
長沙灣佳悅	115	佳寧娜 宏達控股
屯門NOVO LAND 第1A期	824	新 地
長沙灣映岸	262	恒 地
KOKO HILLS 第3A期	392	會 地
大埔林海山城	262	希慎 香港興業
總數：2499伙		

▲凱柏峰Ⅰ首輪搶清，次輪下周應市，若銷情理想，凱柏峰Ⅱ有機會隨即上陣。

上月新盤市場在凱柏峰壓軸食尾糊帶挈下，一手市場全月錄約1300宗，造就次季新盤錄逾3800宗成交，較首季約950宗大升，惟上半年一手成交數字僅逾4700宗，創一手新例後的半年新低。

凱柏峰下周或再加推

展望下半年，發展商繼續奮起推盤收回失地，料最少超過30個新盤期內搶灘，其中6個可於本月上陣。而已於日前開價的佳悅，有機會成為下半年新盤頭炮，項目首批50伙折實入場350萬有找，平通今年全港新盤，初步反應不俗，項目或於下周開賣。市傳佳悅累收52票，相對首批50伙足額認購。

至於信置夥嘉華及招商局置地的日出康城凱柏峰Ⅰ，首批238伙於周四即回歸前一日，一鋪沽清，即晚加推128伙，料下周次輪發售前，或會再加推應市，尚餘的226伙或有機會於次輪晒冷；而已獲批預售的凱柏峰Ⅱ不排除隨即上陣，吸盡客源。

信置執行董事田兆源表示，凱柏峰Ⅰ反應熱烈，首輪銷售全數238伙沽清，項目昨晚加推128伙，準買家無懼風雨仍到展銷廳參觀示範單位，昨日第二輪銷售首日收逾1800票，超額13倍，項目有機會短期內再加推單位。

連日馬不停蹄軟銷的屯門NOVO LAND第1A期，發展商再強調售樓紙可望於一至兩周內取得，非常大機會月內發售。該期單位間隔多元化，包含開放式至四房，主打開放式至兩房戶，佔整體逾八成，四房全屬特色戶。項目將打造5個示範單位，工程接近尾聲。

NOVO LAND打造五示位

此外，受颱風及市場觀望焦點新盤登場影響，昨日一手成交十分疏落。其中中洲旗下火炭星凱・堤岸，為5座5樓A室特色戶，面積633方呎，另連299方呎平台，3房戶，剛以1208.6萬元售出，呎價約19093元。

恒地（00012）旺角利奧坊・壹隅售出1座5樓R室，實用面積267方呎，成交價615.53萬元，呎價23054元。中原獨家代理的深水埗喜・揚，以471萬元售出16樓C室，216方呎，呎價21806元。

另外，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年截至5月，六大發展商今年累售2586個貨尾單位，現有貨尾合共7065個。以5月份單月計，六大發展商貨尾按月增加606個。未來供應主要來自新地（00016）及恒地（00012），分別有2360個及2272個單位待售。

六發展商貨尾按月增606個

按面積類別，中小型單位方面，即A類及B類單位，六大發展商今年累售2377個，現有貨尾合共4435個，按月增加486個。當中信置（00083）銷售最多，今年累售1368個。

大型單位方面，即C類及D、E類單位，六大發展商今年累售209個，現時仍有2630個單位待售，按月增加120個。

該行根據自2016年及以後首次推出的新盤中，選取187個項目統計；合共10.4288萬個單位。推盤量以整個項目總單位數為準，並非計算價單上的單位數目。項目售出比例是以「一手住宅物業售出資訊網」上的售出登記數除以推盤量。

何文田居屋呎價逾1.8萬 兩年最貴

【大公報訊】新盤搶客，二手搶客，個別居屋竟見高價。市場消息指，何文田居屋冠熹苑一伙以自由市場價760萬元易手，呎價逾1.8萬元創屋苑兩年最貴。

市場指，上述高價成交單位為高層12室，實用面積421方呎，自由市場價760萬元易手，實用呎價逾1.8萬元，創屋苑近兩年呎價新高價。冠熹苑屬於單幢居屋，2000年入伙，近期綠表呎價約1.2萬至1.3萬元，而自由市場價最高將近兩萬元。

註冊量半年逾3.2萬宗跌29%

另據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，上半年截至6月29日，整體物業註冊量共錄32551宗，較去年下半年45797宗減少約28.9%，估計上半年宗數最終會略高於疫情首次爆發的2020年上半年；而同期註冊金額錄約2945.3億元，較去年下半年4434億元按年則少約33.6%，惟較2020年上半年已高出約9.5%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，受第五波疫情爆發打擊，本港首季樓市交投大減，即使第二季表現回暖，惟仍難以全面收復首季失地，無論住宅抑或非住宅交投均未及去年下半年。住宅方面，在不包括一手公營房屋之下，上半年截至6月29日，一手私樓與二手住宅註冊量合共錄25783宗，金額錄約2357.9億元，分別較去年下半年下跌約294%及約31.8%；一手公營房屋方面，上半年迄今註冊量共錄266宗，涉及金額約3.9億元，亦分別則較去年下半年跌約65.6%及約75.2%。

與此同時，非住宅物業交投同樣較去年下半年下跌，同期工商舖、純車位及其他等非住宅物業註冊量合共錄6502宗，涉及金額約583.5億元，則分別較去年下半年跌約23.3%及約39.1%。

內房銷售不達標 近半不足三成

【大公報訊】克而瑞地產研究中心公布今年上半年內地房地產企業銷售情況，在房地產市場淡靜的情況下，銷售突破千億元（人民幣，下同）的房企僅8間，而且大部分房企完成全年目標不足40%，有近半數企業更低至30%以下。大部分房企達標率亦遠低於2021年同期，部分目標完成度較去年同期跌幅更達20個百分點。

銷售過千億房企減半

根據克而瑞地產研究中心公布數據顯示，今年上半年內地房地產銷售冠軍企業為碧桂園（02007），銷售額達2469.9億元，其次為於上交所上市的保利發展，銷售額約2102億元，第三名的萬科（02202）銷售額則約2096億元，此三間房企亦為上半年銷售破2000億元的房企。

而除此三間房企外，排名第四的中海地產銷售額僅得1375億元，華潤置地（01109）則約1210億元。2022年上半年銷售額過千億的開發商僅有8家，遠低於去年同期的16間。而且這8間過千億銷售的房企，總銷售額僅約1.2萬億元，而去年僅頭三位房企的銷售已達1.1萬億元。

克而瑞在報告中表示，6月部分規模房企項目去化情況較佳，如中海、華潤、綠城（03900）等企業單月業績環比增幅均在60%以上。但多數企業截至6月末的目標完成率卻仍不足40%，有近半數企業甚至不足30%。絕大多數企業上半年的目標完成度均大幅低於2021年同期，部分企業目標完成度較2021年同期的降幅大於20個百分點。

地產業將轉向穩桿

今年以來，即使大部分房企選擇不公開披露目標，或是主動調降全年目標，但克而瑞指出，截至上半年末，企業實際的業績完成情況仍不及預期，下半年貨值供應、銷售去化壓力更大。

而隨着近期政策面有所好轉，規模房企在三四季度需進一步加緊貨量供應，並需要積極營銷以提高去化率水平。

從企業融資情況來看，目前行業風險尚未出清，企業整體融資未有明顯回暖、多數企業流動性壓力持續。2022年上半年行業規模房企整體融資規模下滑明顯，克而瑞報告顯示，規模房企上半年單月融資量均出現不同程度的同比下降，其中1月、2月及6月跌幅更超過50%。

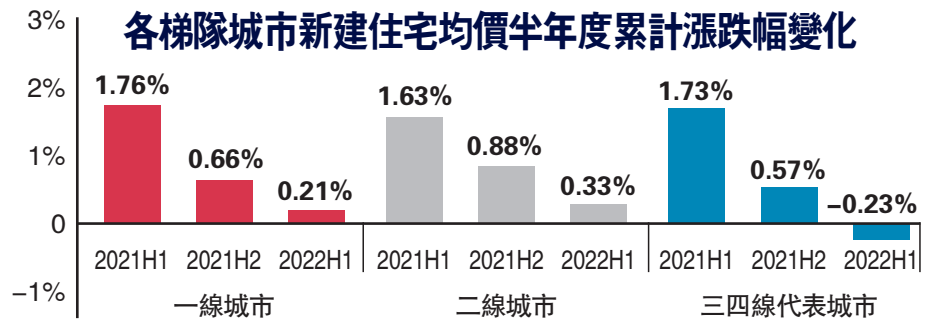
克而瑞估計，2022年下半年，房地產行業將從去槓桿轉向穩槓桿。結合上半年的政策信號推斷，下半年融資政策將繼續以支持企業合理融資需求、保持房地產融資平穩有序、盡快恢復房企經營「造血」功能為主。但政策回暖的傳導落地尚需時間，短期內多數民營房企融資難、融資貴的問題未有實質性改善。面對下半年的幾波債券到期高峰，企業整體償債壓力依然較大。

◀克而瑞指出，截至上半年末，內房企業實際業績完成情況不及預期，下半年貨值供應、銷售去化壓力更大。 中新社

主要內房企上半年銷情一覽

排名	發展商	銷售金額（億元人民幣）
1	碧桂園	2469.9
2	保利發展	2102.0
3	萬科地產	2096.1
4	中海地產	1375.1
5	華潤置地	1210.0
6	招商蛇口	1188.3
7	融創中國	1127.0
8	金地集團	1006.0
9	龍湖地產	858.5

數據來源：克而瑞



因城施策 內地樓市有望企穩

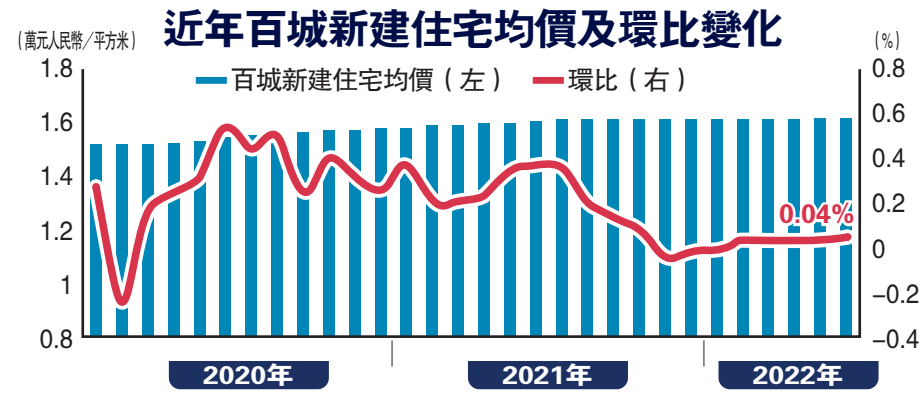
【大公報訊】內地房地產上半年表現低迷，不過從4月開始，各地密集調整政策穩定樓市，使得市場整體供求開始有了復甦徵兆，房企亦開始透過不同程度的營銷優惠自救，中國指數研究院預計，隨着疫情回穩及政策寬鬆持續，下半年居民買樓信心料將逐步恢復，房地產市場有望企穩回升。

資料顯示，今年內地已有超過180個省市調整了調控政策，而且大部分政策均以支持合理購房需求為主，甚至優化限購、放鬆限貸，以及取消限售等。不過調控政策以三四線城市為主，而一線城市中除了廣州限購政策微調外，北京、上海、深圳的相關政策均未出現較大鬆動跡象。

中國指數研究院表示，近兩個月因城施策節奏明顯加快，政策內容向限購、限貸等方面延伸，城市明顯向二線城市擴圍。但由於熱點一、二線城市需求較為旺盛，因此政策調控優化較為謹慎；而普通二線及三四線城市房地產市場調整壓力較大，政策調控較多，但市場對調控措施優化的敏感性弱，政策效果並不明顯。

居民購房信心逐步恢復

展望下半年，中國指數研究院預計「房住不炒」底線思維不會改變，但各地因城施策或將進一步調整，其中一線城市將繼續以微調為主；二線城市多通過推動需求、降低房貸利率等方式刺激交易；而多數仍限購的三四線城市則有望全面取消限購。

中國指數研究院數字顯示，2022年上半年百城新建商品房上漲0.15%，4月以來多地疫情反覆、市場活躍度不足等多重因素影響，百城新建住宅價格波動較小，各月環比漲跌幅均在0.05%以內。

不過展望下半年，在全國樓市調控預計保持寬鬆下，各地方政府將進一步貫徹落實因城施策。加上隨着疫情防控逐漸向好，預計下半年居民購房信心或逐漸恢復，全國房地產市場有望企穩回升。