

新盤熱銷

2024年香港住宅市場可說是政策市，在特區政府於2月財政預算案及10月施政報告分別撒辣及加甜下，樓市兩度進入高潮，造就一手市場今年截至本月15日錄逾15230宗成交，吸金逾1800億元，同創2021年後新高，帶挈多個發展商於淡市順利散貨，其中新地(00016)年內售逾2900伙，吸金逾357億元，再度蟬聯賣樓雙冠王。

展望來年，一手供應再迎來高峰，綜合發展商消息，來年最少60個全新盤涉逾4萬伙整裝待發。總括7大發展商，來年共有39個新盤涉22833伙排隊亮相，供應佔來年逾半，競爭激烈。預計發展商續採薄利多銷策略，鬥平取勝，預料蝕讓賣樓及低價潮持續，二手繼續全無招架之力，一手市場繼續主宰大市。

大公報記者 梁穎賢

承接去年不景氣，樓市今年初開局暗淡無光，新盤掀價潮加劇出貨競爭，然而劈完又劈也於事無補，未能打動買家，反造成對後市失去信心的後遺症，首兩個月一手成交合共僅錄得700宗。財政司司長陳茂波於2月28日發表財政預算案當日公布全面撒辣，將實施超過13年、俗稱「辣招」的樓市需求管理措施，即日起全面撤銷。

大手客重臨 最豪連掃24伙

撤辣後的3月份，發展商群起配合優惠散貨，有多達6個全新盤開售，買賣情緒澎湃，神隱多年的「西餅客」一擁而出瘋狂掃貨，當月「鑊氣」十足，幾乎全民皆炒，逢盤必有大手客手影。最大手為恒地(00012)長沙灣旗下Belgravia Place第1期，獲一組客狂掃頂層全層24伙，涉資逾1.66億元。

該月新盤及貨尾全面火爆，多達140個新盤合演激戰，一手錄得4170宗成交，較2月全月的273宗，按月反彈逾14倍，為一手住宅物業銷售條例2013年4月實施以來，近11年單月新高。

惟亢奮過後，隨後數月成交持續回落，8月份成交僅得逾510宗，一度跌落撤辣後低位，即使之後的9月份略為回升至逾720宗，樓市顯露疲態。及後至10月份施政報告，行政長官李家超再為樓市加甜，鬆綁按揭成數及優化投資移民計劃，加上新地當紅盤啟德天璽，天大賣，10月新盤市場生意盎然，錄得2960宗一手成交，勢頭與撤辣當月不相伯仲，為第四季開靚局。

然而歷史不斷重演，10月樓市小陽春僅曇花一現，隨後兩月的成交量又調頭回落，樓市氣氛跌落冰點，發展商也無心戀戰而全面收爐。本月截至15日，一手只靠貨尾撐場下僅得320宗成交，較上月同期約510宗萎縮37%，預計全月埋單恐不足1000宗。

總括今年截至本月15日，一手共錄逾15230宗，吸金逾1800億元，比去年全年近1.05萬宗及近1100億元，各大升45%及64%，並創3年新高。平均每伙新盤成交價1182萬元，較去年平均每伙約1200萬元則略有下調。

新地蟬聯賣樓吸金雙冠王

6大龍頭發展商的賣樓戰績彪炳。其中，今年頻頻連珠炮發式賣樓的新地，年內共賣逾2920伙吸金逾357億元稱霸一手，再度蟬聯賣樓及吸金雙冠王。該公司明年最少7個新盤列陣，重頭戲計天璽·天第2期外，規模龐大的十四鄉項目勢成市場焦點，新地能否再蟬聯賣樓王，則有待分曉。

會地、長實(01113)、恒地及信置(00083)，銷售金額均破百億。至於新世界今年只靠一味啟德柏蔚森，套現近35億元實屬不俗。而

異軍突起的嘉里(00683)，今年憑黃竹坑海盈山及龍駒道綫外，帶挈集團售樓金額同破百億關。

來年四萬伙待售 啟德貨源足

事實上，多家發展商仍然持有重貨，明年將起勢減磅。綜合發展商消息，來年最少60個新盤涉逾4萬伙兵臨城下，啟德區再成供應重災區，全新盤連貨尾續有過萬供應，佔來年的四分之一。

除啟德外，多區亦不乏巨型巨獻，如長實的觀塘安達臣道首置項目，單位伙數多達2926伙，長實會否再向樓市空投深水炸彈，全城拭目以待。另恒地的土瓜灣庇利街/榮光街項目，多達1200個單位，是該集團近年罕見大規模新盤。至於今年沒有全新盤應市的信置，明年勢要追數收復失地，安排日出康城第13期(2550伙)、元朗錦上路柏瓏III(680伙)及油塘通風樓(748伙)三盤排隊出場。

發展商料以價換量 樓價承壓

仲量聯行香港主席曾煥平表示，美國減息對市場是好消息，然而息口只是影響樓市的其中一個因素，走勢仍受到外圍及本港經濟疲弱左右。明年樓市最大挑戰是供過於求，發展商將趁減息利好排山倒海推盤，競爭加劇下，新盤定價定會偏向保守甚至低開，樓市壓力依然存在，預期今年港樓價將持續下跌，預計明年中小型住宅及豪宅樓價將下跌約5%，而租金則最多升5%。

主要發展商2024年賣樓成績表

Table with 4 columns: 發展商, 推售新盤, 售出伙數, 套現金額(億元). Rows include 新地, 會地, 長實, 恒地, 信置, 新世界.

豪宅納入投資移民計劃 大額買賣增61%

【撒辣激活】特區政府先後於今年2月底撒辣，及於10月施政報告鬆綁按揭及優化投資移民計劃，兩項政策均刺激樓市交投，當中逾半億元豪宅同樣受惠並跑贏大市。據一手成交紀錄冊，今年截至本月15日，逾5000萬元一手成交量錄逾380宗，遠超去年全年逾200宗的九成，同時較2021年高位的280宗上升36%，創3年新高。同期逾億元一手豪宅成交量錄95宗，比去年全年59宗勁升61%，同創3年新高。

期內最大刁為老牌何氏家族持有的山頂種植道46號豪宅，全盤4座洋房於今年7月以11億元易手，平均呎價約64759元。該4幢洋房包括A至D號屋，實用面積4060至4432方呎，清一色4房4套房間隔，戶戶連平台、花園、泳池、天台及車位。面積最大為A號屋，實用面積4432方呎，平台649方呎、花園1492方呎、天台855方呎，若以平均呎價計，該屋價值2.87億元。項目今年已錄得27宗成交，套現逾85億元。

參考資料，山頂種植道46號早於

2007年初已落成，樓齡約17年。過去曾有一幢洋房以月租38萬元租出，呎租91元。

綫外沽出兩套洋房 各值10億

若撇除內部轉讓及單一物業成交計，頭兩位均由嘉里(00683)旗下龍駒道綫外包辦，不足半年兩破紀錄。其中院墅A實用面積11382方呎，連13174方呎花園、929方呎前庭，連2車位於8月售10.28億元，呎價90318元，再創九龍區豪宅呎價及成交價新高。買家獲發展商提供相等於樓價4.25%的從價印花稅津貼，涉及稅項津貼達4369萬元。另一伙為院墅B早於今年3月以10億元沽出，呎價86289元，創當時九龍區最貴，其實用面積11589方呎，連15397方呎花園，5房5套房另設5間工人房間隔，連帶有2個停車位的車庫。

其餘豪宅方面，新地(00016)旗下位於啟德天璽·天、天璽·海、北角海盈II，以及信置(00083)何文田ST. GEORGE'S MANSIONS等，年內亦錄得多宗逾半億元成交。



呎價及成交價新高。▲綫外不足半年兩度刷新九龍區豪宅



細數2024年新盤「之最」

- 啟德天璽·天
首輪開賣收逾29161票，超額141倍，票數及倍數均破盡啟德區歷史新高，其後4輪以價單形式發售的共778伙，均於即日搶清
山頂Mount Nicholson第3期
1伙高層4房年初連兩車位沽6億元，呎價13.1萬元為2024年最貴分層單位
九龍龍駒道綫外
院墅A5大宅沽近10.3億元，再創2024年九龍一手住宅新高
長沙灣愉悅
全盤198伙於10月底「晒冷」即日搶清，為2024年唯一即日清枱的新盤
日出康城SEASONS系列
2024年三月開售至今累售941伙，是2024年售出伙數最多新盤
啟德環澤VILLA 1洋房
4房4套大宅連2個車位認購權沽3.8億元，呎價78561元，雙雙再創啟德區新高
長沙灣Belgravia Place
一客擲1.667億狂掃頂層24伙，為撤辣後最大食「西餅客」(以伙數計)
日出康城SEASONS PLACE、旺角利奧坊·首隅、九龍灣泰峯、長沙灣Belgravia Place
為撤辣後於3月推售新盤，帶挈當月一手成交賣近4200伙，創2013年一手新例後11年來單月最勁
老牌何氏家族持有的山頂種植道46號4幢洋房
以11億元易手，料是2024年最大宗豪宅交易



▲西半山波老道豪宅21 BORRETT ROAD 2期將在農曆年後推。

7大發展商明年推盤部署

Table with 3 columns: 預計推售時間, 項目, 單位數目(伙). Rows include 待批售樓紙, 籌備中, 農曆年後.

總數: 5324

位於中環的ONE CENTRAL PLACE，是信置夥拍市建局合作項目。



信置2025年推盤部署

Table with 3 columns: 上半年, 下半年, 項目, 單位數目(伙).

總數: 4557



▲Belgravia Place第2期可於明年應市。

恒地2025年推盤部署

Table with 3 columns: 項目, 單位數目(伙).

總數: 4378

新地2025年推盤部署

Table with 3 columns: 第一季, 第二季, 第三季, 第四季, 項目, 單位數目(伙).

總數: 3809

會地2025年推盤部署

Table with 3 columns: 第一季, 第二季, 下半年, 項目, 單位數目(伙).

總數: 1736

嘉里2025推盤部署

Table with 3 columns: 第一季, 第二季, 下半年, 項目, 單位數目(伙).

總數: 1709

新世界2025年推盤大計

Table with 3 columns: 項目, 單位數目(伙).

總數: 1320