

新盤全面啟動 逾3.6萬伙列陣待推

文 | 陳海潮 利嘉閣地產研究部主管

香港2025年新盤私宅潛在供應單位數 (按全港三大地區劃分)

九龍區	17,856伙
新界區	13,239伙
港島區	5,086伙
總計	36,181伙

2025年新盤打響頭炮後，發展商開始越趨積極，多個全盤盤開售後，首輪大多能迅即沽清；統計今年全港約有102個全新盤，合共約36,181伙私宅可成為潛在供應。此3.6萬個單位，指的是條件相對成熟，有機會可於年內應市的總伙數，至於實際推售量需視乎發展商的部署、項目期數分拆及市況而定，初步估計較貼近實際的推盤量約為1.6萬伙。

按全港三大地區劃分，九龍區潛在供應量連續3年超越新界區，且拋離幅度擴大，較新界區多出近35%，成為主導地區；2025年九龍區潛在可售私宅項目共41個，涉及單位總數達17,856伙，以項目及總伙數計均為三區之冠，伙數佔今年全港整體潛在供應近半(49.4%)。九龍區今年持續領跑，主要受惠啟德新區更多成熟新盤可以應市，項目達11個(包括拆細的分期項目)，涉及共6,055伙。以地區計，單是九龍城區便有多達28個項目共10,831伙，乃全港18區中新盤伙數最多的一區。值得一提的是，九龍今年另一潛在供應庫亦是位於九龍城內的土瓜灣區，主要受惠4個涉及市建局的重建項目，總伙數多達2,771伙，連同區內另一私人重建的831伙項目，晉身成為全港次多的分區。

2025年，新界潛在供應項目只有30個，跑輸另外兩區，涉及單位總數達13,239伙，當中焦點主要分布在大埔、北區、屯門及元朗，此4區合計已有10,652伙，佔全港比例近三成(29.4%)。其

中，大埔區主要受惠兩大項目支撐，分別是十四鄉項目(第1A(2)期)「SIERRA SEA」及(第1B期)合共的1,575伙及馬窩路19號(第1期)及(第2期)「上然」合計的1,031伙。北區今年有5個項目部署出擊，主要集中在上水，當中包括雲向的765伙及古洞站旁項目(第1期)的700伙等，帶動整個北區有2,724伙潛在新盤，為全港第四多的分區。

數到港島區方面，2025年有31個潛在項目列陣出擊，項目量為全港三大區中次多，但單位總數只有5,086伙，為三區中最少。今年港島最大的供應庫仍然是來自南區的2,002伙(佔港島整體39.4%)，焦點落在黃竹坑站上蓋港島南岸餘下期數，當中項目第6A期為區內最大單一新盤，提供463伙，而整個黃竹坑站年內料提供1,656伙潛在供應，已佔了全港島總供應近三分之一。至於港島最大單一項目(以已知分拆期數後計)為柴灣海德園的850伙，而同屬東區的另一焦點則為北角皇都(第1期)的388伙，早前以吸引價開售，首批即沽清，反應十分理想。



掃碼聆聽原文



掃碼閱讀原文