明年再有2.7萬伙落成 樓市塞到爆

5.5萬住宅無人住 新盤勢要平價賣

三年疫情致使新盤銷售和工程皆延遲，加上息口持續上升及環球經濟不明朗等因素影響，積壓新盤在今、明年陸續湧現。差估署最新統計顯示，今年私宅落成量19,950伙，按年減少1,220伙或5.8%，但明年落成量將增至26,970伙，按年大增7,020伙或約35.2%，料為2002年以來的22年新高。迎來供應大增下，住宅空置率去年底升0.3個百分點至4.4%，為12年新高，空置單位達54,970伙，按年增4,810伙或9.6%。業界預料，樓市庫存量「塞到爆」，發展商推盤及去庫存壓力隨之增加，短期內將「求量不求價」，新盤定價會保持克制。

◆香港文匯報記者 曾業俊

差估署昨發布《香港物業報告2023》初步統計數字，令人關注的是住宅空置率升至12年新高。截至去年底，住宅空置率按年上升0.3個百分點至總存量的4.4%，相當於54,970伙單位，較2021年的50,160伙增加4,810伙或9.6%。在這些空置單位中，約7,880伙於佔用許可證發出後，尚未獲發滿意紙或轉讓同意書。總體而言，空置單位較本港過去5年每年平均新盤吸納量約1.5萬伙，多出約2.6倍。

大型住宅單位空置率達8%

以單位面積計算，去年面積約1,076方呎以下中小型單位空置率按年升0.3個百分點至4.1%，涉約47,080伙；面積1,076方呎以上大型住宅單位空置率則高達8%，較2021年升0.5個百分點，涉約7,890伙。

另一邊廂，差估署預計，今年整體私宅落成量19,950伙，按年減少1,220伙或約5.8%，但明年落成量將增至26,970伙，按年增7,020伙或約35.2%，料為2002年以來的22年新高。

報告還披露商業物業空置情況。其中，去年私人寫字樓落成量達35.1萬平方米，按年增28.1萬平方米或4倍。至去年底，寫字樓整體空置率升至14.4%，相當於186萬平方米。當中，甲級和乙級寫字樓空置率各為15.1%，丙級寫字樓空置率則為8.8%。

疫情等因素致新盤積壓

港大房地產及建設系客座副教授張聖典表示，空置單位大增，主要由於前兩屆政府大力推地，土地建屋單位陸續落成。而前一兩年疫情底下經濟轉差，削弱市場購買力，拖慢新盤銷售進度，因此累積供應增加。另外，疫情下來港工作的人減少，亦導致空置率上升。他相信新盤銷售壓力會因此增加，尤其啟德區落成量大，發展商會以「先求量、再求價」態度開價，或者推出更多優惠吸引市場購買力。至於二手業主在庫存積壓和新盤低價搶攻之下，可能要進一步減價。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，工程進度因疫情減慢，加上經濟逆轉，去年和今年的落成量比去年預測分別減少約1,700和1,900伙，導致明年供應量大增。雖然隨着全面復常通關和防疫措施放寬，住宅租金在最新的2月數字已見回穩，但大量空置單位湧現，相信上半年難大反彈。

今年新盤價普遍低開10%

受到積壓供應近期排山倒海湧出影響，今年首三個月有不少發展商減價推盤，如長實及新地合作的屯門青山公路大欖段飛揚2期首批折實平均呎價12,509元，比去年6月飛揚1期首批折實呎價15,050元平近17%，更惹來1期業主在2期銷售當日到場抗議。新地旗下屯門NOVO LAND 2B期於2月開價，首批折實平均呎價13,288元，亦比去年8月推售的同系1B期首批折實均價13,998元低約5%。會德豐地產旗下藍田KOKO HILLS第3A期KOKO ROSSO，2月首張價單折實平均呎價17,973元，較兩年半前第一期KOKO HILLS的折實均價19,995元賣平10%。

除全新盤「大平賣」外，貨尾新盤亦「清貨大減價」。恒地旗下紅磡必嘉坊·迎匯於3月底加推2號價單，折實平均呎價19,218元，亦較去年11月推出的首張價單折實均價21,238元，4個月賣平近一成，入場費跌穿400萬元。

◆差估署最新數據顯示，明年住宅落成量將增至26,970伙，料為2002年以來的22年新高。 資料圖片

業界評本港住宅空置率

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚

◆在過去三年疫情期間，除2021年外，2020年和2022年住宅落成量一直處於高水平，加上往年樓市成交量大跌影響，因此庫存不斷累積，空置率亦隨之提升。預計盤源積壓之下，發展商仍需時間消化大量庫存，新盤在短期內仍會以低水平開價。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒

◆空置率與落成量上升只反映一些之前在建項目落成後的情況，現時發展商推售的新盤以樓花為主，亦即是剛落成單位包括已透過樓花售出單位，所以對樓價啓示不大。不過，現時市場囤積樓花貨尾近18,000伙，已超過市場一年吸納量；發展商如要積極「去庫存」，相信定價不能太進取。

港大房地產及建設系客座副教授張聖典

◆相信新盤銷售壓力會因此增加，尤其啟德區落成量大，發展商會以「先求量、再求價」態度開價，或者推出更多優惠吸引市場購買力；至於二手業主在庫存積壓和新盤低價搶攻之下，可能要進一步減價促銷。

美聯物業首席分析師劉嘉輝

◆最新統計的54,970伙空置單位中，約7,880伙未獲發滿意紙，因此尚未入住並界定為「空置」。若扣除此類單位後，去年空置率將由4.4%跌至約3.8%。隨着此批單位獲批滿意紙後，業主將陸續入住，加上專才相繼來港工作，增加居住需求，料空置率將會回落。

今年一手供應 九龍逾1.3萬伙最重貨

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）《香港物業報告2023》初步統計數字預測，九龍區成為今、明兩年供應重鎮，佔今年預測總落成量逾半，明年則佔落成量47%，大部分來自啟德在內的九龍城區，今、明兩年區內落成的私樓佔總供應量24%和33%，即為4,788伙及8,900伙，合共逾1.3萬伙。

啟德今明年近6千伙落成

九龍區今年落成新盤包括有：啟德的MONACO MARINE（559伙）、MONACO ONE（492伙）、MONACO（399伙）、GRANDE MONACO（247伙），HENLEY PARK（740伙）及MIAMI QUAY (1,219伙)；西南九龍的維港滙I（525伙）、維港滙II（524伙）及維港滙 III (388伙)；何文田VAU RESIDENCE (165伙)及ST. GEORGE'S MANSIONS（175伙）；油塘蔚藍東岸（688伙）和九龍城瓏碧(190伙)等。

至於明年入伙的九龍區新盤包括：啟德的啟德海灣1(1,017伙)，天瀧(566伙)及澐璟(582伙)；旺角Larchwood(187伙)，利奧坊·壹隅（614伙）及雋薈（120伙）；長沙灣連方(158伙)及映岸(262伙)；藍田KOKO ROSSO(39伙)及KOKO MARE(444伙)；紅磡Baker Circle · Euston(280伙)及Baker Circle · Dover（324伙）；何文田瑜一第IB期(183伙)及觀塘Bal Residence (156伙)等。

坪輋農地申建逾1.4萬伙 規模媲美嘉湖

◆申請人指，坪輋項目能捉緊與大灣區城市日益增長的經濟互動，及「北部都會區」長遠發展所帶來的機遇。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府大力推進「北部都會區」以融入大灣區，有發展商看準區內發展優勢，擬就位於粉嶺坪輋一幅佔地達182萬方呎(包括22.9萬方呎政府用地)農地及綠化用地向城規會申請發展35幢大型屋苑住宅，提供逾1.4萬伙私人單位，規模媲美近1.6萬伙的天水圍嘉湖山莊。

分期發展 規模逾700萬呎

申請用地涉及粉嶺坪輋丈量約份第77約及第84約多個地段及毗連政府土地，位於坪輋路以西、下山雞乙村的南面。發展地盤面積約182萬方呎，包括22.96萬方呎政府土地，現劃為「農業」及「綠化地帶」用途，申請人擬將用地改劃為「住宅(甲類)」，「住宅(甲類)1」及「政府、機構或社區」地帶。住宅部分以地積比約4.11倍發展，興建35幢樓高30至42層(不包括1層防火層)分層大廈，提供14,325伙私宅，涉及可建總樓面約693.88萬方呎。另有3幢4層高的非住宅樓面，可建總樓面約32.08萬方呎，以及提供3,803個停車位。

根據規劃圖所示，項目初步將分期發展，首期位於地盤東面，涉6座住宅，該範圍亦將提供一個有蓋停車處（約23,681方呎）、商業樓面（約32,293方呎）及一個長者鄰舍中心（約3,262方呎）。剩餘期數則處於地盤西面，涉29座住宅，亦會提供兩個有蓋停車處(共約71,042方呎)、商業樓面（約19.3萬方呎）、長者鄰舍中心(約7,180方呎)、安老院舍(約58,610方呎)、長者日間護理中心(約23,960方呎)及幼兒中心(約18,374方呎)。而地盤西北面另會預留兩幅用地作學校用途。

申請人指，項目能捉緊與大灣區城市日益增長的經濟互動，及「北部都會區」長遠發展所帶來的機遇，並可促進周邊城郊地區的轉型，配合及協助實現「新界北新市鎮」的規劃意向。同時，建成單位亦可紓緩嚴重的住房短缺問題。

旺角商業地最低出價每呎451元

另一邊廂，地政總署以不具名方式公布旺角洗衣街商業地其餘2份落選標價，出價介乎6.88億至35.21億元，樓面呎價約451至2,310元。單是首兩標出價已見明顯差距，次標出價約35.21億元，與新地的中標價47.29億元相差約34.3%，每方呎樓面地價約2,310元。而最低標出價僅約6.88億元，與中標價更相差約5.9倍，每方呎樓面地價只有約451元。除中標的新地外，其餘入標財團，包括長實，以及由鷹君夥拍信和合組財團。

樓價指數周升1.11% 料續反覆向上

香港文匯報訊（記者 曾業俊）恢復全面通關後，本港經濟持續復甦，帶動樓市回升。中原城市領先指數CCL最新報168.35點，按周升1.11%，指數創23周新高，重上2022年10月水平。

中小型單位跑贏大市

CCL走勢反覆上升，正向上逼近170點目標。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指，今周指數仍未反映美國矽谷銀行倒閉事件，市場受到利好利淡消息干擾，預計短期樓價繼續呈反覆向上格局。以今年首季計，CCL升7.39%，CCL(中小型單位)升8.3%，中小型單位跑贏整體市場。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報169.07點，按周升1.04%，連升3周共2.41%。CCL(中小型單位)報167.59點，按周升1.08%，連升6周共5.44%。兩項指數持續上升，同樣重上2022年10月水平，但近3周升幅時大時小，升勢反覆。至於CCL(大型單位)報172.22點，按周升1.28%。3月美國議息前，豪宅樓價一周升一周跌，反覆波動。

標普料今年樓價反彈逾5%

業界亦普遍看好今年樓市，標準普爾預料今年樓價將反彈5%至8%，高力香港將本港全年樓價升幅預測上調至8%，利嘉閣地產亦相信首季樓價將升6%，全年樓價有望升15%。事實上，差估署私宅售價指數最新報345.9點，連升兩個月累漲近3.3%，按年跌幅收窄至9.8%。