

港新盤吸納力續改善 私宅供需接近平衡

龐溟 經濟學博士、經濟學家

根據特區政府房屋局的預測，截至2024年第三季末，未來3至4年將有約10.8萬伙私人住宅單位推出市場，較第二季末減少了1,000個單位，且相比2021年樓價高位時僅增加一成。不過，在10.8萬伙的未來3至4年潛在私人住宅供應當中，估計有9.4萬伙為面積少於753平方呎的中小型單位，佔整體供應量87%，比率較第二季仍上升1%。

若要更準確評估供需平衡，可參考供應週轉月數，即落成但仍未賣出的現樓貨尾單位數目及興建中但未賣出的樓花單位數目之和相對過去12個月一手成交量的比率。

以過去一年的一手住宅成交量，推算現有一手私人住宅供應量，週轉月數指標由2021年12月的54.4個月，曾一度急升至2022年的95.4個月，並於2023年見頂至101.6個月，反映市況受壓下行。而最新數據顯示，截至2024年9月，週轉月數指標已回落至78.2個月，反映吸納力正在改善。

展望2025年，若一手成交量能回復至每年18,000個單位的水平（較2024年預期高不足一成），供應

週轉月數可望於2025年底降至58.0個月，換言之，新盤庫存預計也將接近2021年供需較為平衡時期的水平。

中期存貨增長放緩利穩樓價

雖然現時已落成單位存貨量仍高，且隨着特區政府持續有序地增加房屋土地供應，預計未來數月將有9幅住宅用地轉為熟地，可提供約3,600個單位，但前瞻性供應指標卻呈相反走勢。最值得注意的是，截至三季度末，已批出土地上可隨時動工的單位數目已降至10,000個，為2012年有紀錄以來新低，較2023年一季度末的25,000個單位數目和2024年二季度末的13,000個單位數目均大幅減少，預示中期存貨增長或會放緩，此趨勢長遠可緩和和盤價格戰的情況。

與此同時，發展商積極管理其發展項目，實際供應過剩的程度或較統計數字所反映的更為溫和。發展商管理供應的策略包括：調整施工時間表、改變項目用途及優化推盤步伐等等。年內已有至少7個

住宅項目將部分未售單位轉作出租用途。筆者相信，這些策略性應對或令實際供應低於預期數字，加快市場回復健康水平。

發展商管理供應趨勢明顯

新鴻基地產因設計變更而修改掃管笏項目時間表，正正反映了發展商管理供應的趨勢。資料顯示，新地及興勝創建於2021年1月份就該項目與政府達成補地價協議，涉及金額約26.83億元，按可建總樓面面積約61.36萬平方呎計算，每呎樓面補價約4,373元。項目位於屯門掃管笏路及管翠路交界，在2019年獲城規會批出申請，按地積比率約2.6倍進行發展，計劃興建7幢樓高11層至20層的住宅，涉及單位數目約1,326伙，同時提供兩座面積約2.46萬平方呎的會所。今年7月，新地宣布「項目正因應市場變化作出設計改動，地盤進度及工序將有所調整，亦不排除暫停部分工程」，將適時再就該項目的新設計向政府提交申請文件。

一手市場成交量在10月升至1,611宗，同時二手

市場成交量升至3,086宗。繼9月錄得1.3%的跌幅後，中小型住宅資本值在10月按月下跌0.9%。不過，受到新盤具競爭力的定價所推動，11月一手市場氣氛有所改善。啟德「天璽·天」第一期推出的單位已售出95%，四輪銷售共895個單位均在銷售首日沽清。長沙灣「愉悅」亦在推盤首日售出全部198個單位。

人才來港成穩定市場契機

隨着美國聯儲局在11月初減息，香港主要銀行將最優惠利率下調0.25%，由5.625%降至5.375%，超出市場預期。預計最優惠利率進一步下調的幅度可能會較為溫和，因為目前的減息幅度似乎已經集中於前期。展望未來，影響本港樓市的主要宏觀因素正見緩和，惟外圍環境尤其是地緣政治因素的不明朗仍是市場的主要憂慮。不過，雖然目前市況復甦路途仍見曲折，相信基本面因素的改善和政策持續吸引更多人才來港，將為市場穩定帶來契機。

(節錄)

明年幣策料延續 基本面看新經濟

百家觀點

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

踏入12月中旬，臨近年末總有資產組合整理，要麼按本身明年預測調節組合具體比重，要麼按既定方式平衡，沽部分表現較佳的，買部分表現較差的，博取中值回歸效果。

2025年大勢，較可信說法是延續2024年基本調子，尤其是經濟基本面，不會一下子因年月更替而完全擺脫。真正重大財政政策，例如各地央行減息周期開展，大致上無甚懸念，2025年繼續。最新公布通脹數據，整體以至細項，普遍與外界預期一致，美聯儲12月議息降25點子，應無疑問。果如是，資產市場有一定基本助力，起碼不是緊縮銀根。

內地寬鬆政策添機遇

實體經濟又如何？誠然，很多人擔心過去一兩年，全球經濟中有點美國獨善其身的味道，歐洲等地在打擊通脹後已經見真章，增長乏善可陳。

至於日本，當然仍在勉強走出谷底，要持續推行利率正常化等中長期舉措有一定難度，其根本困難是人口老化，這一點是結構性，看不到出路的，亦非貨幣政策或財政政策可以大幅度幫忙的。在全球經濟增長中，不得不提中國，以最新形勢看，內地官方財政政策在未來有機會變得較為寬鬆，這一點絕對為全球投資者帶來新機遇。

科技巨頭AI領漲美股

即市表現可見，幾個避險指標方面，金價、美匯、油價甚至美債孳息均向上，只有VIX指標向下，換言之，本欄一直跟進以上述指標共同步伐而來的地緣政局變差，暫時未見。

從另一角度看，似乎投資者對於美股的樂觀情緒依



●投資者似乎對於美股的樂觀情緒依然維持，看好新經濟概念，包括科技巨頭以至AI人工智能等帶動美股以至全球股市。圖為美國紐約證券交易所交易大廳。

然維持，暫時亦無太多意外因素，不論地緣政治抑或貨幣政策，甚至特朗普即將上場帶來的國際經貿關係改變。投資者對於以新經濟概念，包括科技巨頭以至AI人工智能等帶動美股以至全球股市，具有相當明顯的信念，即使其他風險指標向上亦不為所動。

加密貨幣受惠ETF市場

另一個持續發展中的新經濟概念當然是加密貨幣，假如說美國總統大選前金價屢創新高，則比特幣價亦在大選後創新高。比特幣未必如傳說一樣，純粹出於小眾不信任美聯儲等央行，背後可能有更大勢力亦未可料，只是陰謀論特色既不能證實亦不能否認，只能按下不表。

隨着比特幣甚至其他加密貨幣陸續被財金監管當局接納，成為機會投資者以至零售投資者，在投資組合內或多或少都要加入的ETF，一切便有了本質的不同。以往要買比特幣，需要面對交易對手的風險，相關交易平台是否可靠，抑或一下子閉門人去樓空，一直是為人所顧忌的。隨着這個關鍵因素改善，市場上已愈來愈多人傾向在投資比重上增加這一員，而這一點是極為明顯的趨勢，短期內亦見不到逆轉。放諸2025年，相信有關做法只會更普及，投資者可以留意相關工具的運用。

(權益披露：本人為證監會持牌人士，本人或本人之聯繫人或本人所管理基金並無持有文中所述個股。)

天時地利人和匯聚 香港樓市復甦路不遠

廖偉強 利嘉閣地產總裁

中國經濟高速發展，被以美國為首的西方國家視為威脅，於是近年不斷出手打壓。香港作為中國一個既重要又具戰略價值的城市，在「一國兩制」下發揮獨特功能，加上又是中國對外的一個重要窗口，所以難免也受牽連。事實上，香港除了受到外部的壓力，也新冠疫情而影響經濟發展。近年香港的樓價持續下滑，市場信心因而受到一定程度的影響。

利好疊加助樓市持續向好

筆者經常會強調正向思維的重要性。縱使環境有多困難，都應該保持有正能量，樂觀地面對，不能讓

負面的情緒影響自己的決定。目前的樓市，處於好淡爭持的時間，而導致樓價仍未止跌的主因，就是發展商的庫存太多，加上市場有實力的投資者因受高息影響，怕持貨太多影響現金流；此外業主及銀主爭相沽貨，也令到市場充斥太多貨源，價格因此受壓。但其實，市場的利好因素亦漸多，令氣氛有所改善。減息的趨勢正在形成，加上人才源源不絕地來港，住屋需求帶動租金正在上升，回報率變得吸引。另外，銀行承造按揭開始回復積極；這種種利好因素，都在對市場發揮着積極的作用。

筆者相信，縱使面對任何困難，香港仍然有「背靠

祖國、聯通世界」的優勢。香港是一個言論及經濟自由的城市，既有活力同時也融入了多元的文化，加上稅率以及稅制簡單，又有完善的法制，以及優秀的醫療及教育等。凡此種種，都成為香港在全球經濟陰霾中迎風冒雨走向晴天的有力支撐。

心態保持正面 迎接樓市「晴天」

筆者始終認為，經濟和樓市要復甦，除了需要有天時地利，也要調整市場的「心理質素」，廣大香港市民也一樣，必須時刻保持滿有正能量，迎接經濟全面復甦的美好明天。

北都區落實「片區開發」模式 做好諮詢是關鍵

龍漢標 立法會地產及建造界議員

出現「片區開發」這個說法。

「片區開發」模式由來已久

在1970年，筆者記得當時筆者在沙田第三街工作，後面的沙田海今日已經被填平了。在1970年代後期，沙田海的土地推出競投，結果由香港四間大發展商組成一個財團成功投得，這幅地就是沙田市鎮第一號土地。當時整個開發包括移山填海，全都交予四大發展商組成的財團進行，其實這就是「片區開發」的模式。發展商負責移山填海後，有部分土地交回給政府用來興建公屋、社區設施，剩下的就建成今天我們看到的沙田第一城，所以「片區開發」其實早在上世紀七十年代，已在香港成功推行。

有人會問「片區開發」是否就是公私營合作？其

實「片區開發」也是公私營合作的一種，只不過建設方式規模大得多。

私人參與成「片區開發」重要力量

我們今天看到的公私營合作，例如興建居屋，甚至是過海隧道、基建，都是私人財團參與建成後，營運一個年期然後交回政府，這都是公私營合作的一種模式。不單是香港，任何一個市場經濟的體系中，私人的參與往往是不可或缺，而「片區開發」其實都是公私營合作的一種，只不過規模較大。

筆者對「片區開發」的發展模式是有信心的，其實發展商都是生意人，有生意他們一定會做，而發展商簽意向書即表明他們對做這單生意感興趣，我們可以見到已經有多個財團簽署意向書，代表他們真的有這個意向，去探討「片區開發」如何能夠落

實。至於發展商怎樣去計數，當然要看投進去的資源多寡，以及預計日後的利潤有多少，是否合乎財團的投資預算和回報。

發展商積極簽意向書展現信心

目前，筆者想最重要的是政府能夠在今個月開始，徵詢各個財團的意見，了解各財團對「片區開發」，最關心的是什麼？不同的變數又如何去處理？大家取得一個共識，當那三塊已公布可作為片區的土地日後拿出來競投招標時，就會比較容易。

題為編者所擬。本版文章，為作者之個人意見，不代表本報立場。