

樓花積壓 20新盤1.4萬伙待售

地政總署：尚有近2萬單位待批預售

內地與本港全面通關，一眾發展商即告摩拳擦掌準備大舉推盤，以盡快減少過去一年多所積壓的大量樓花單位。根據地政總署公布的預售樓花單位數字，發展商在過去1年多，因基於不欲在跌市中減價賣樓，約達20個樓盤已獲批預售書，而從未推出市場發售，涉及單位量接近1.4萬個，多於去年全年9000多個一手銷售量。而截至上月，該署處理中的待批預售樓花單位，又接近2萬個。

大公报記者 林志光



▲NOVO LAND第2期部署在本月推售。

地政總署昨日公布截至上月底止的私人住宅樓花預售資料，該署上月共批出3份預售書，涉及2個樓盤共1770個單位，按月增近2.4倍，以新地（00016）發展的屯門NOVO LAND第2期為主，佔達1658個，另外麗新發展（00488）的元朗大旗嶺單幢樓項目，則有112個。

觀塘啟德屯門新盤月內搶客

去年樓市受第5波疫情打擊及經濟衰退影響而下瀉，市場入市信心轉弱，發展商又不願減價賣樓，一手銷量大幅減慢，全年只賣出9000多個單位，是逾20年的新低。然而去年全年卻有逾2.1萬個單位獲批預售，因此導致大量從未開盤的樓花單位積壓。連同上月批出的近1800個在內，據美聯物業統計，從未開售的樓花單位

接近1.4萬個。

發展商亦深知久守必失的道理，故趁市場憧憬通關消息為樓市帶來刺激，已部署在本月推售全新樓盤，包括啟德海灣、NOVO LAND第2期、觀塘KOKO ROSSO的發展商最為積極，新地日前已表明，兩週內會上載NOVO LAND樓書、開放示範單位予公眾參觀及公布首批單位的售價。

另該署於上月只收到1份住宅預售書的申請，樓盤為文田太子道西296號，已命名為隆敘由本地老牌家族所有，僅得45個單位，是11個月來的新低。截至上月底止，共有44份預售書待批，共涉19843個單位，按月減1700個。

愛海頌發售單位增至18伙

此外，在未有全新盤推售時，發展商仍發力清貨尾單

位，其中長實（01113）早前將深水埗愛海頌10個貨尾單位減價，安排於本周五以先到先得方式公開發售，該公司高級營業經理梁焯輝表示，現因過去數天參觀現樓示範單位及查詢情況踴躍，現修改銷售安排，將本周五公開發售的減價單位增至18個。而新增的8個為3座38樓B室、5座36至39樓B室，及5座37至39樓A室，其現

長實高級營業經理梁焯輝（右）及愛海頌最新銷售安排。



折實價減至1300.3萬元至1346.5萬元，較舊折實價的減幅約17%至18%。

長實上周公布，將愛海頌剩餘的22個單位，其中10個減價最多約16%，於本周五公開發售，12個單位則於同日以招標方式出售。不過，經撥出8個原招標單位作公開發售後，本周五只餘4個頂層連天台單位是招標出售。

已批預售書仍未發售的主要樓盤			
樓盤	單位數目（伙）	預計落成日期	發展商
何文田太子道西233號	75	2023年4月	新地、會地
元朗The YOHO Hub第2期	939	2023年9月	新地
石硤尾延坪道9號第1期	332	2023年12月	世茂集團
長沙灣映岸	262	2024年2月	香港小輪、市建局
觀塘BAL RESIDENCE	156	2024年3月	麗新發展、市建局
啟德承豐道19號	1590	2024年4月	會地、恒地、新世界及中海外
屯門NOVO LAND第2期	1658	2024年5月	新地
中環One Central Place	121	2024年5月	信置、市建局
觀塘KOKO ROSSO	392	2024年6月	會德豐地產
大埔University Hill第2A及2B期	1295	2024年6月，10月	新地
何文田瑜一第1A及1B期	630	2024年7月，11月	華懋、港鐵
元朗大旗嶺226號	112	2024年11月	麗新發展
啟德承豐道15號啟德海灣第1及2期	2130	2024年11月，2025年2月	嘉華、會地及中海外
屯門飛揚第2期	400	2024年12月	長實、新地
將軍澳凱柏峰II及III	1288	2024年12月，2025年1月	信置、嘉華、招商局置地及港鐵
元朗柏瓏III	680	2025年3月	信置，嘉華及中海外
黃竹坑Southland第4A及4B期	800	2025年3月，5月	嘉里、太地及信置

大公报記者整理

私樓細單位去年落成近萬伙 34年高

【大公报訊】本港樓市過去10多年處大升浪，樓價高至難以負擔水平下，發展商興建納米樓大行其道，導致近年落成的私人住宅小型單位數量大增，去年更接近1萬個，是34年來的新高數字，按年增逾88%。

全年落成逾2.1萬伙 年增47%

差餉物業估價署公布最新私人住宅統計數字顯示，去年全年私樓落成量有21168個單位，較去年14386個，增加逾47%，數量是18年的新高，與該署去年初預測的全年約2.28萬個單位，相差只約2000個單位。

在各類單位供應中，實用面積小於431方呎的A類小型單位，去年有多達9881個，創1988年後的34年新高，前年則只有5251個落

成。由於本港樓價在去年之前，持續上升逾10年，且屢創新高，發展商為符合市場的買樓負擔能力，便大量建納米樓，故自2017年起小型單位落成量，佔總落成量均超過三成，去年佔比近46.7%，是歷來次高。最高比例是2019年，當年總落成量只有13643個，小型單位佔6622個，比例高達48.5%。

超大型單位佔521伙 年增3.3倍

至於其他類別單位，實用面積為431至753方呎的B類中小型單位，去年有7668個落成，佔比約36.2%，較前年多約16%。實用面積為1076至1722方呎的D類大型單位，則有1052個，按年大增3.2倍。實用面積逾1722方呎的E類超大型單位，也有521個落成，按年增3.3倍。

逸瓏園兩房則王806萬沽 三年貶兩成

【大公报訊】二手交投回暖，陸續有高位入市的業主趁旺沽貨「止蝕」，市場昨日連錄10宗二手蝕讓，以新晉私樓蝕幅最勁，入伙僅約5年的西貢逸瓏園，有2房則王以806萬元新低價易手，單位3年貶值近兩成。世紀21奇豐營業董事廖振雄表示，逸瓏園1座低層G室，實用面積668方呎，屬2房「則王」間隔，望內園池景，開價860萬元，減至806萬元成交，低市價8%，兼創屋苑2房則王新低價。據悉，原業主於2020年1月以990萬元入市，持貨3年鬆綁即沽，賬面蝕184萬元，蝕幅約19%，連雜印費及佣金等支出，料虧損約240萬元。

凱匯搵4年轉售蝕16%

入伙僅逾2年的觀塘凱匯，有細單位不足4年貶值逾16%。消息指出，該屋苑5座高層J室1房戶，實用面積391方呎，成交價740萬元，呎價18926元，原業主於2019年3月以881.97萬向發展商購入，持貨近4年轉售，賬面蝕141.97萬元，蝕幅超過16%。青衣有投資者蝕賣單位。中原高級資深分區營業經理黃國強表示，青衣青怡花園4座頂層2房戶，實用面積343方呎，劈價25%終獲上車客以448萬元購入，呎價13061元。原業主於2018年初以516萬元入市收租，現沽樓賬面蝕68萬元，蝕幅逾13%。

居屋兆邦苑賬蝕38萬

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗區過去周末錄15宗買賣，較對上周末反彈2倍，個別業主趁旺止蝕賣樓，其中尚豪庭2座中層B室1房戶，實用面積353方呎，以533萬元沽出，原業主2019年5月以570萬元入市，賬面蝕37萬元，蝕幅6.5%。荃灣中心細單位造價重上400萬元，惟賣方仍損手。美聯聯席區域經



▲西貢逸瓏園入伙約五年，兩房則王造價險守八百萬元。

昨日錄得10宗住宅蝕讓成交						
單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	買入價 (萬元)	賬蝕金額 (萬元)	蝕幅 (%)
西貢逸瓏園1座低層G室	668	806	12066	990.00	184.00	18.6
觀塘凱匯5座高層J室	391	740	18926	881.97	141.97	16.1
青衣青怡花園4座頂層2房戶	343	448	13061	516.00	68.00	13.2
將軍澳維景灣畔3期16座低層D室	774	1220	15762	1350.00	130.00	9.6
屯門居屋兆邦苑中層2室	376	380	10106	418.00	38.00	9.0
元朗尚豪庭2座中層B室	353	533	15099	570.00	37.00	6.5
大圍金禧花園3座低層B室	314	560	17834	599.00	39.00	6.5
馬鞍山嵐岸2座低層D室	805	1053	13081	1100.00	47.00	4.3
荃灣中心18座高層D室	329	400	12158	415.00	15.00	3.6
大埔白石角嘉熙8座低層F室	456	718	15746	727.00	9.00	1.2

大公报記者整理

理鍾家豪表示，荃灣中心18座高層D室2房戶，實用面積329方呎，剛獲上車客以400萬元購入，為屋苑同類近半年首次重上「四球」。原業主於2017年10月斥415萬元買入，賬面蝕15萬元。

二手居屋亦錄虧損成交，美聯卓爾居分行助理區域經理羅立恒透露，屯門兆邦苑中層2室，實用面積376方呎，連地價以380萬元易手，原業主2018年斥418萬元入市，賬蝕38萬元或9%。

全球數據中心排名 港升至第四

【大公报訊】香港擁有完備可靠的網絡設備，對發展數據中心有利，據戴德梁行最新發表的報告指，香港數據中心綜合排名從2022年全球第六，躍居至全球第四位，進一步鞏固全球領先的數據中心市場地位。

戴德梁行最新發布《全球數據中心市場概覽》，該年度報告已連續發布4年，就市場規模、網路設施、電力成本、環境風險等13個加權類別，對全球主要數據中心市場進行綜合排名並羅列出每個類別表現最佳的市場。

根據報告，香港數據中心市場從2022年全球綜合排名第六位躍升至全球第四，各項類別均表現出色，包括擁有完備可靠的網路設施、穩健的需求、雲服務商一應俱全，而香港一向有着良好的營商環境和低稅

率結構，對發展數據中心產業非常有利。

未來逾300萬呎樓面落成

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝稱，香港是亞洲領先且越來越受重視的數據中心據點市場之一，該行近月成功協助亞洲數據中心運營商BDx預租位於葵涌永基路38號大部分樓面，作為其香港第三個數據中心據點，進一步顯示跨國企業對香港數據中心市場的需求和信心。隨着香港在未來幾年擴大發展其科創產業，相信市場對數據中心的需求將持續穩健。同時，未來三年將有超過300萬方呎的數據中心樓面落成，相信也能帶動相關科企和營運商落戶香港。

美國北弗吉尼亞州是世界上最大的數據中心市場，連續三年排名第一，今年與波蘭並列第一，主要是因為北弗吉尼亞州在過去一年優質土地價格飆升以及限電造成開發暫停。

此外，隨着內地的數據中心規模及部署等相關數據更趨完備，北京和上海的市場規模排名均大幅攀升，在亞太區數據中心市場綜合排名中，北京位居排名第六，上海位居排名第八。

荃灣工業地皮 財團出價3億洽購

【大公报訊】市傳荃灣灰窰角街工業地皮正獲本地財團及基金積極洽商，洽購價近3億元。中原（工商舖）工商部高級分區營業董事林子健表示，上述地皮位於荃灣灰窰角街46至48號，地盤面積約6382方呎，將以現狀及交吉形式出售。同時，該地皮於2022年9月獲屋宇署批准重建為一幢樓高21層及2層地庫的新型工廠，總樓面面積約72755方呎。

同時，中原（工商舖）寫字樓部高級資深分區營業董事陳玉雲稱，通關

效應下，本港經濟復常步伐加快，投資者入市信心加強，在消息公布後市場錄得多宗逾億元工商舖大手成交，最新一宗成交位於太子硤蘭街450至454號全幢商廈HQ，以約3.5億元易手，總樓面面積約38228方呎，呎價約9155元。舖位交投同步升溫，大業主伺機套現。市場消息稱，舖王鄧成波家族剛以約4600萬元沽出佐敦道10號粗菜館舖位，物業地舖連閣樓面積約4970方呎，為鄧於2013年8月以6400萬入，最新造價較10年前貶值約1800萬元。