

# 供應大增 私樓今明年料4.7萬伙落成

## 九龍城佔三成遠超其餘17區 啟德為供應重鎮

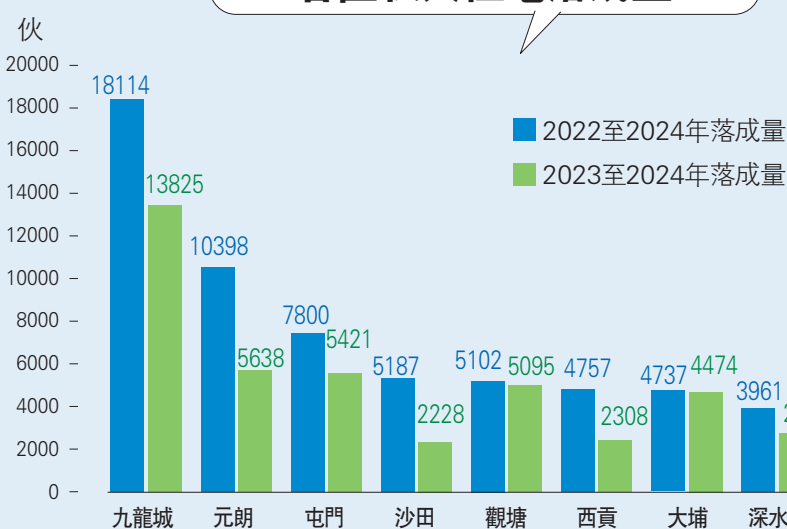
樓市步入復甦，隨即迎來供應量大增的局面，今明兩年，私人住宅落成量預測共達約4.7萬個，排在落成供應量首3位分別為九龍城、元朗及屯門。其中，九龍城今明兩年的落成量超過1.38萬個（佔全港供應量29.3%），去年至明年的3年落成量更逾1.81萬個，遠遠拋離其餘17區。該等供應主要來自啟德發展區，預計對持有啟德住宅項目的發展商，帶來一定銷售壓力。

大公報記者 林志光



▲以去年至明年的3年落成量計算，九龍城供應單位料達18114個。

### 各區私人住宅落成量



差餉物業估價署昨日公布《香港物業報告2023》，據初步統計數字顯示，去年私人住宅落成量約有21170個，是十八年以來的新高，今年預測落成量雖略減約5.8%，有約19950個，但2024年的預測量會大增至26970個，創二十二年新高，按年增約35.2%。私人住宅落成量在過去數年持續反覆增加，主要是特區政府10多年來堅持穩定的私人住宅土地供應策略所帶來的成果。今明兩年的落成量仍以實用面積小於1076方呎的中小型單位為主，估計分別有18520個及25970個落成，佔比約93%及96%。

### 中小型單位佔逾九成

去年私人住宅落成量較2021年增約47%。其中九龍城、元朗和屯門佔最多供應，合共佔整體落成量約49%。落成量增加，令去年的空置量升至4.4%，是自2010年後12年新高，有近5.5萬個空置單位，當中約7880個是已獲發入伙紙，卻未獲批滿意紙或轉讓同意書，未能順利交樓。

至於今明兩年的預測落成量，有別過去以新界供應較多的局面，九龍是最多供應的區域，兩年分別有約10469個及12810個落成單位，佔整體約52%及47%，單計九龍城（包

括啟德），今明兩年供應佔整體約24%和33%。新界區今明兩年預測落成量各約8348個及12297個；港島區則各約1136個及1863個。

### 元朗屯門合計提供1.1萬伙

根據報告資料，今明兩年落成量，以及2022年至2024年的3年落成量，首3位是九龍城、元朗及屯門。九龍城無論是以兩年或三年計，其總落成量均逾萬個單位，遠高於元朗及屯門，而供應相信是來自啟德發展區。位列第2位以及第3位的元朗及屯門區，今明兩年的落成量分別有5638個及5421個（共1.1萬伙），較九龍城少近60%及約61%。如果以去年至明年的3年落成量計算，九龍城供應單位料達18114個，較元朗及屯門區各多逾74%及1.3倍。

美聯物業首席分析師劉嘉輝估計，明年約2.7萬個落成單位中，啟德發展區約佔逾6000個，應是全港佔比最高的地區，啟德是近年土地供應重鎮。

根據資料，發展商已獲批及正申請樓花預售書的項目，可提供約萬個單位，發展商最近已趁樓市氣氛轉好，正積極部署推售啟德樓盤，希望盡量減輕存壓壓力，包括最近已命名的啟德海灣、天瀧及維港，雙鑽等，均有機會第二季爭相推售。

## 劈價見效 必嘉坊·迎匯昨售72伙

【大公報訊】兩個早前劈價的九龍新盤，銷情差異很大。恒地（00012）旗下紅磡必嘉坊，迎匯昨日推售84伙，據悉反應不俗，全晚沽72伙；至於麗新發展（00488）觀塘Bal Residence昨早推27伙，劈價後仍未有起色，全日僅沽2伙。

必嘉坊，迎匯去年11月中旬首輪推售23伙，首日僅沽3伙，截至本月13日累沽9伙，銷情慢熱。恒地為配合市況，早前劈價逾10%，於昨日推出84伙，入場費跌穿4球。準買家下午約5時半陸續到場等候揀樓，並出現排隊人潮，售樓處人頭湧湧，熱鬧氣氛更勝首輪。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，項目重推反應理想，暫已售出72伙，一房戶已沽清，開放式戶近沽清，其中一組買家大手購入兩伙一房戶，共涉售價1152.4萬元。部署日內加推，主力推出一房戶，復活節假期前進行新一輪銷售，料加價至少2%至3%。

他透露，必嘉坊系列第3期料年內登場。而部署第二季開售啟德HENLEY PARK，已屬現樓，最快會在4月推出，屬短期樓花的長沙灣映岸，料緊接第二季內登場，項目預計年底批出滿意紙。

麗展夥市建局合作的觀塘Bal

Residence，早前首輪推售56伙，即日僅售3伙，發展商將首批當中27伙降價5%至9%，維持最高11.75%直減折扣。整張價單53伙昨日以先到先得形式發售，惟市場反應一般。消息指，劈價後全日售約2伙，為9樓G室及15樓G室，同屬於實用面積339方呎1房戶型，價單新定價為656.6萬元及707.6萬元，比之前調減8%至9%，如買家用盡最高11.75%直減折扣，折實價為579.4萬及624.4萬元，呎價約1.7萬至1.84萬元，項目三周累售5伙。

### KOKO收2600票 瑜一超額26倍

另會地旗下藍田KOKO MARE今日發售138伙，昨日截收逾2600票，超額近18倍。芳華樓旗下何文田瑜一1C期今日截票，截至昨晚累收5800票，相對昨日發售的210伙，超額逾26倍。

此外，中海外（00688）發展的啟德海灣半島維港1號，據悉單日連沽2伙，包括2A座19樓B單位，實用面積766方呎，3房套房連工人房間，成交價2073.4萬元，呎價27068元；以及2A座21樓D單位，實用面積428方呎，2房間隔，成交價1021.4萬元，呎價23864元。單日吸金近3095萬元。

▲必嘉坊，迎匯劈價奏效，售樓處氣氛更勝首輪。



## 供過於求 甲廈空置率創24年新高

【大公報訊】本港經濟過去3年受疫情打擊，寫字樓需求減弱及供應增加，導致空置率拾級而上。去年整體及甲級寫字樓的空置率均創24年新高，分別達14.4%及15.1%。去年寫字樓落成量也創23年新高，今明兩年仍供有數百萬方呎落成下，相信空置率未來兩年仍維持10%以上。

差餉物業估價署公布的《香港物業報告2023》初步統計數字顯示，去年寫字樓整體落成量達377.82萬方呎，按年增逾4倍；甲級寫字樓佔約321.8萬方呎，是14年新高，主要分布在九龍城、觀塘及港島東區。

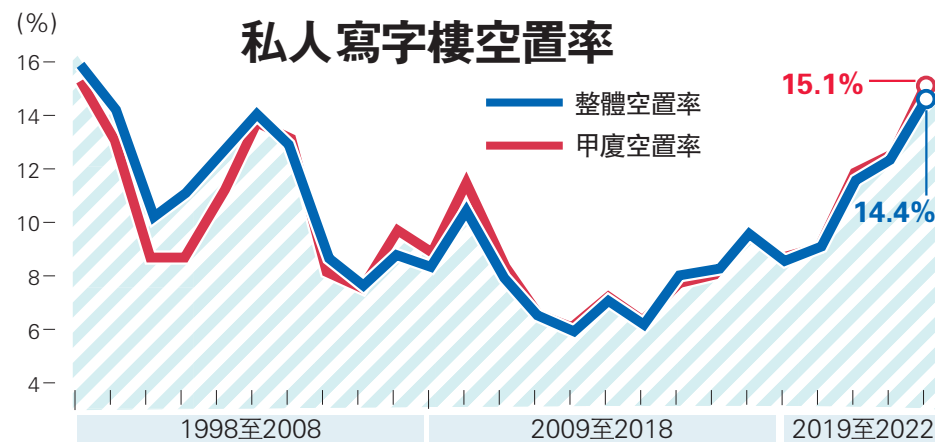
今明兩年的預測落成量雖會回落，但也分別達287.4萬方呎及114.1萬方呎。今年甲級寫字樓預計有270.2萬方呎落成，主要分布在深水埗及中西區，各佔約38%和25%；明年則有93.6萬方呎，主要來自觀塘區，佔約49%。

另去年乙級寫字樓落成量及空置率，是1998年後的24年新高，分別是53.8萬方呎，及15.1%。

寫字樓供應量驟增，整體寫字樓的空置率由2018年的8.6%，遞增至去年的14.4%；甲級寫字樓的空置率也由2018年的8.7%，於去年衝破15%關

口，遞增至15.1%

此外，今年私人商業樓宇的預測落成量約158.23萬方呎，按年升約24.6%，是17年新高；去年私人工商創25年新高，逾113萬方呎，今年預測落成量料按年減約1.9%，約為110.9萬方呎。



## 新地粉嶺農地申建1.4萬伙 規模媲美嘉湖

【大公報訊】新地（00016）是本港持有新界農地第二多的發展商，近年積極發展北部都會區，繼去年提出多個新界西北發展計劃後，早前將焦點轉至新界東北區，剛向城規會申請，將粉嶺北坪峯一大幅農地，改劃為高密度住宅用地，並建議先將所持的土地作首期發展，擬建近2000個中小型單位，預計最快2028年落成。

### 冀發展高密度住宅

新地今次倡議發展高密度住宅的農地，位於下山雞乙村以南，連約22.96萬方呎政府在內，總地盤面積共約182萬方呎，現主要規劃作農業用途，

有小部分劃作綠化地。

發展商指出，基於北部都會區發展概念，以及政府正進行新界北新市鎮發展研究，整幅土地緊貼研究範圍，適合改劃為住宅（甲類）用途。其中與研究範圍有重疊、並屬其所持有的土地，可率先作首期發展。首期發展的佔地約19.28萬方呎，以5倍住宅地積比率，興建6幢42層高住宅大廈，提供1990個單位，可建樓面約96.39萬方呎；另有約3.23萬方呎商業樓面、2.37萬方呎有蓋交通停車處及一個長者鄰舍中心。

至於餘下大部分土地，則留待落實新界北新市鎮發展時再作詳細規劃，發展商初步建議，以4倍住宅地積比率發

展，興建29幢30至40層高住宅大廈，提供12335個住宅單位，可建樓面約597.49萬方呎。還會提供19.4萬方呎商業樓宇支援社區日常生活需要；也有安老院、長者鄰舍中心、長者日間護理中心及幼兒中心；亦預留土地建中小學校。

換言之，如新地所倡議的計劃可行，整幅土地將提供約14325個單位，總住宅樓面約694萬方呎，規模媲美嘉湖山莊（15880伙）。

此外，新地早前以47.29億元低價投得旺角洗衣街商業地王，地政總署公布兩份落標書出價，分別是35.21億及6.88億元。落敗的兩份標書來自鷹君夥信置財團、長實。

## 經濟復常旺樓市 CCL首季升逾7%

【大公報訊】全面通關帶動本港樓市，樓價見底回升。反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報168.35點，按周升逾1.1%，創下23周新高。樓價首季累計上升7.39%，當中，港九兩區升幅更逾9%，跑贏大市。十大屋苑首季價量齊升，錄825宗成交，創7個月新高，全線呎價報升最多14%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL走勢反覆上升，最新CCL按周上升超過1%，指數創近6個月新高，重上2022年10月水平。本周指數仍未反映硅谷銀行倒閉事件拖累，市場受到利好利淡消息干擾，預計樓價續呈反覆向上格局。

### 港島九龍齊漲近一成

本周八大樓價指數齊升，是升市14周以來第3次，整體樓價升勢持續。CCL正向上逼近170點目標，現時僅相差1.65點或0.98%。近期新盤熱賣，對香港二手樓價的影響將於4月下旬公布的CCL才開始反映。中原城市大型屋苑領先指數報169.07點，按周升1.04%，連升3周共2.41%，首季累升8.16%。CCL

（中小型單位）報167.59點，按周升1.08%，連升6周共5.44%，首季累升8.30%。CCL（大型單位）報172.22點，按周升1.28%，首季累升3.34%。3月美國加息息前，豪宅樓價一周升一周跌，反覆波動，升幅相對落後。

### 十大屋苑呎價全線反彈

四區方面，新界東報182.13點，按周升1.54%，指數重上2022年9月水平，首季累升7.13%。九龍報164.36點，按周升1.44%，連升3周共2.55%，首季累升9.01%。港島報171.03點，按周升0.67%，首季累升9.70%。新界西報154.33點，按周升0.51%，連升4周共2.74%，首季累升6.13%。九龍、港島及新界西樓價同樣重上2022年10月水平。

據中原地產統計，十大屋苑3月錄得214宗成交，按月回落33%，全數屋苑在3月呎價都上升，升幅介乎0.7%至7.3%。總結今年首季，十大屋苑錄得825宗成交，創7個季度新高，按季增加約50%，呎價方面，本季全數屋苑呎價上升，升幅由5.7%至14.6%不等。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，通關復常，樓市今年明顯回暖，3月新盤群起推售，由於開價具競爭力，令大量購買力流入一手市場，二手市場成交量難免回落。然而，樓市氣氛持續向好，市場接連有利好消息，印花稅寬減、加息步伐放緩、社會與經濟全面復常等繼續推動買家積極入市，二手市場買家入市信心不減。多個全新盤正蓄勢待發，預計4月份樓市將繼續聚焦一手市場，二手成交橫行發展。

### CCL八大指數表現

指數	最新報(點)	首季升幅
CCL	168.35	▲7.39%
大型屋苑	169.07	▲8.16%
中小型單位	167.59	▲8.30%
大型單位	172.22	▲3.34%
港島	171.03	▲9.70%
九龍	164.36	▲9.01%
新界東	182.13	▲7.13%
新界西	154.33	▲6.13%