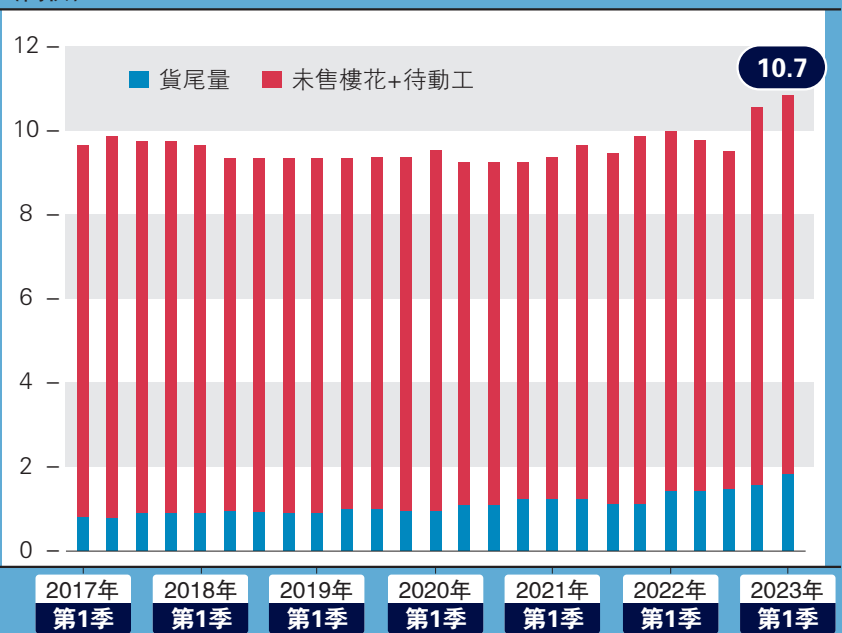


一手潛在供應超10.7萬伙 再創新高

未來數月料又添3000個單位 規模續高企

未來3至4年總潛在供應



本港最高空置率地區

地區	空置量 (伙)*	空置率 (%)
北區	2866	9.5
南區	4054	9.2
九龍城	8179	6.9
沙田	5370	6.2
屯門	3815	5.5
元朗	4721	5.4
灣仔	3443	4.8
西貢	3512	4.5

註：*截至去年底空置數量

◀未來3至4年，一手私宅潛在供應量料維持在較高水平。 中通社

本港與內地於今年首季取消大部分防疫措施，以及全面通關以助民生經濟復常，樓市雖已應聲反彈，但未來3至4年的一手私人住宅總潛在供應卻續創2004年有紀錄以來的新高，截至今年首季止已逾10.7萬個單位，按季再增逾2000個。房屋局預計，未來數月還會再添約3000個單位，供應仍持續在高水平。

大公報記者 林志光

發展商今年首季雖發力賣樓，全季約售出3500個一手單位，奈何去年爆發的第5波疫情，已壓倒疲憊多時的經濟及樓市，導致一手市場全年成交不足萬伙，按年跌近半。在新盤囤積，以及土地持續供應下，令私人住宅總潛在供應在去年第四季末，終首次衝破10萬個水平，達10.5萬個單位，今年首季更進一步上揚至10.7萬個，連續兩季刷新自2004年公布此數字以來的紀錄新高。

疫情積聚新盤所致

由於今年首季有超過6800個單位落成，按季增約48%，去年全年的落成量又超過2.12萬個單位，按年增近70%，然去年一手銷售速度受疫情打擊，極為緩慢，令不少淪為現樓未售單位。首季的貨尾量按季添2000個單位，升至1.8萬個，是自2007年首季後的16年季度新高。而且未售的樓花單位量也約達6.5萬個，隨時可動工的單位亦有達2.5萬個，可見發展商正面對頗大的銷售壓力，因此，今年首季多個開售的新盤，以及再推售的現樓及樓花貨尾盤，大部分已降價求售，與二手市場爭奪購買力。

房屋局發言人指出，該10.7萬個單位中，實用面積少於753方呎的中小型單位有約9.2萬個，佔比約86%。該局預計，未來數月將有13幅住宅用地可轉為熟地，共多提供約3000個單位。且隨着政府持續有序地增加房屋土地供應，相信未來3至4年的潛在供應量將維持在較高水平。

萊坊董事王兆麒表示，未來私宅潛在供應量上升，主要與未出售貨尾單位上升有關，由於通關前樓市表現不好，發展商放慢銷售步伐。今年首季本港樓市開始回穩，雖然發展商重推新盤銷售，而可發展土地單位數量維持在高位，令整體供應數字維持在高水平。

專家料樓價短期欠反彈動力

但王兆麒續指，本港雖已與內地通關，但目前市場仍受高息環境及購買力不足等因素影響市場氣氛下，預計今年住宅成交量仍不會大增，料維持約5.3萬至5.8萬宗之間。加上近期官地拍賣多以市場預計下限或更低價錢批出，反映特區政府樓市表現不佳時仍決心維持一定土地供應量。因此，本港樓價短期內反彈力度不足。

荃灣四工廈申請重建住宅 涉629伙

【大公報訊】私人住宅供應除來自出售官地外，私人市場也佔重要部分。近年積極拓展本地房地產發展業務的華潤集團，其全資擁有的華潤資本，日前便向城規會申請放寬荃灣4幅工業地盤的重建密度及高度，分期以作住宅發展，其中華潤所持的土地，擬率先建1幢住宅大廈，提供261個中小型單位。

該4幅工業地盤位於荃灣橫街仔與楊屋道之間，分別是利興強中心、卓悅大廈、東昌工業大廈，以及露天貨倉

用地，連4400多方呎政府地在內，總地盤面積約53.2萬方呎。華潤建議將4地現時的5倍住宅地積比及100米高度限制，放寬至6倍及120米高，重建為4幢住宅大廈，可建樓面約30萬方呎，料共可提供約629個單位。

其中該公司去年斥約5.5億元向卓悅集團購入的卓悅大廈，可作首期發展，地盤面積約2.02萬方呎，擬在1層地庫之上，建1幢33層高住宅大廈，提供約261個平均面積約465方呎中小型單位。另

配合社區需要，會提供一所有100個名額的幼兒中心，面積約1.26萬方呎。

此外，由萬科香港收購的牛頭角富街45至63號3幢舊樓，早前獲土地審裁處批出強拍令，昨日舉行強拍，成功以底價4.525億元統一業權。該3幢舊樓的總地盤面積約7600方呎，然因該公司去年也曾透過強拍，統一毗鄰舊樓的業權，若合併發展，地盤面積料增至約1.07萬方呎，以9倍地積比作商住重建發展，可建樓面約9.63萬方呎。

新界北私樓空置率9.5% 全港最高

【大公報訊】本港去年私人住宅落成量大增，令整體空置率上升，其中新界北區及港南區截至去年底止的空置率最高，均超過9%，遠超整體約4.4%水平。

差餉物業估價署公布《香港物業報告2023》內容顯示，去年整體私人住宅空置率約4.4%，是約12年新高，其中新界北區去年的落成量雖未算多，只有1577個單位，但其空置率卻高達9.5%，冠絕18區，共有2866個空置單位。

其次是港島南區，去年私

樓落成量只1859個，空置率卻高達9.2%，涉及4054個。

而去年落成量最多的九龍城區（包括啟德區），有達4289個單位，不過空置率則只列第三，為6.9%，空置單位達8179個，亦是眾區之最。第4位便是沙田區，空置率為6.2%，空置量為5370個。

至於去年無新單位落成的黃大仙區，其空置率最小，只0.3%，有65個空置單位。同樣去年未有落成量的荃灣區，截至去年底止有1443個單位空置，空置率為1.7%。

華懋七大商場黃金周吸客 旅客可獲贈現金券

圖片故事

闊別三年，旅客重臨香港購物消閒的熱度正不斷攀升！為迎接內地和香港全面通關後首個五一黃金周長假期，由即日起，華懋集團旗下七大購物商場，包括荃灣如心廣場、中環街市、將軍澳靚濶坊、沙田好運中心、沙田希爾頓中心、粉嶺名都商場及上水名都商場，特意印製精美又資料豐富的「旅客多重獎賞通關禮遇小冊子」，結集超過100個精彩商戶優惠，旅客可享高達8700元現金券。



長假外遊利淡樓市 CCL連跌兩周

【大公報訊】近月樓價走勢反覆橫行。反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報167.25點，按周跌0.62%，連跌2周共0.68%，反映樓價升勢短暫受壓，相信是與復活節長假期間，不少市民外遊，加上部分業主收窄議價空間，致買家觀望，影響二手樓市成交減慢有關。

中原研究部高級聯席董事楊明儀指出，以最近5周計，CCL於168點橫行，相信短期樓價繼續窄幅爭持，市場期望5月4日美國聯儲局公布議息結果後，樓價走勢可有較明顯走向。

反映大型屋苑樓價的CCL Mass，報169.30點，按周無升跌，指數連續5周企穩169點水平；CCL（中

小型單位）報167.38點，按周跌0.13%，指數連續5周企穩167點。CCL Mass及CCL（中小型單位）波幅明顯收窄，走勢持續窄幅徘徊。不過，CCL（大型單位）報166.57點，按周跌3.04%，豪宅樓價出現波動，拖累整體樓價回軟。

四大分區樓價則呈兩跌兩升。港島CCL Mass報171.25點，按周跌1.31%，連升2周後回軟；九龍CCL Mass報164.90點，按周跌0.15%，連跌2周共0.71%。新界方面，新界東CCL Mass報180.35點，按周升0.41%，終止2周連跌；新界西CCL Mass報155.45點，按周升1.39%，指數重上2022年10月水平。

天瀧迎北水 逾百內地睇樓團南下

【大公報訊】多個新盤趁五一黃金周搶開出擊，其中恒地（00012）牽頭共六大發展商聯手發展的啟德天瀧最積極，透過中原地產安排過百組內地客來港預覽，配合該類高端客戶，中原送出5個名額的租管服務加強號召力。

恒地夥拍會地、中海外（00688）、華懋、新世界（00017）及帝國合資的天瀧，宣傳攻勢鋪天蓋地。恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，項目繼早前上載銷售安排後，招標文件及條款亦於昨日公布，提供即供、建築期及靈活付款三種付款方法，買家可按自己的財務安排挑選方案，發展商亦提供最高20%二按，首24個月最優惠利率（P）減2.5厘，一加二按最多70%。

韓家輝續指，首批招標的116伙全屬前排3及4房大戶，該批買家可獲車位優先認購權，準買家可於入標時申請認購車位，故會於日內公布車位價單。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀稱，配合五一黃金周展開宣傳攻勢，已委託中原在內地的灣區分行進行路演，如鄰近本港的深圳及珠海等地入手，冀加深內地高端客戶的滲透，並特別訂製與樓盤主題相關的絲巾贈送予黃金周睇樓客。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑透露，該行已就天瀧展開內地睇樓團之露，初步已有50團報名，反應踴躍，料最終團數會超過100團，除深圳



◀韓家輝（左三）及黃光耀（右三）表示，獲中原組內地睇樓團於黃金周來港預覽天瀧。

及珠海以外，部分來自上海等地。配合內地高端客戶的投資需要，中原向天瀧首5名購買3及4房及經該行租出單位的買家，贈送一年免費租務管理服務，總值高達11.8萬元。

陳永傑補充，新加坡前日公布樓市加辣，海外人士於新加坡買樓須狂吞60%辣稅，足足是本港辣稅的一倍，相信此舉可令海外置業人士轉投本港樓市。

凱岸頂層特色戶呎售3.4萬新高

恒地旺角利奧坊，凱岸頂層特色戶創新高。韓家輝指，項目1座31樓A室3房，實用面積632方呎，連34方呎平台及316方呎天台，作價2150萬元，呎價34019元，雙創項目成交價及3房戶呎價新高。該盤累售480伙，佔可售單位496伙近97%，套現逾32億。

另九建（00034）旗下將軍澳海茵莊園現樓後銷情轉活。九建市務及銷售部助理總經理陳淑芳表示，項目本月售約42伙，今年累售約180伙，套現逾10億元。屋苑二手租務亦活躍，平均呎租約58元，最高見60元，料可挑戰70元水平。

配合黃金周檔期，即日起至5月7日，經美聯購入該盤一手單位的首5名買家，可獲贈價值約2.38萬元「歐洲遊機票」優惠，合共總值約12萬元。

鷹君（00041）旗下大埔白石角朗濤連售兩伙，其中1座10樓A單位，連同1個車位，售5861.6萬元，呎價28140元，4房雙套房間隔，實用面積2083方呎，成交金額創項目今年新高。另一伙為2座3樓B單位，成交金額2741.2萬元，呎價20320元，3房雙套房間隔，實用面積1349方呎。

黃埔花園銀主盤1048萬放售

【大公報訊】近月整體市況膠着，交投氣氛偏淡，個別重磅投資者其手持物業先後淪為銀主盤。消息指，一名投資者或相關人士，其持有的紅磡黃埔花園一伙3房，近日淪銀主盤，被銀主沒收後放盤價1048萬元。

市場消息指，一名投資者或相關人士持有的黃埔花園3期3座低層E室，實用面積681方呎，3房間隔，被銀主收樓後，最新以1048萬元放售，每呎叫價15389元。較2000年入價298萬

元，現時叫價高750萬元或2.5倍。

累計5伙被收樓

有指上述投資者或相關人士，並非首次遭銀主收樓，其原先擁有的何文田天鑄4個單位，過去一年先後淪為銀主盤，復遭銀主以共逾1.47億元放售，其中2期1座中層D室，實用面積894方呎，3房間隔，遭銀主收樓後以2730萬元放售，連同上述黃埔花園單位，該名人士的5個物業最終化整為零。