

新盤貨尾飆至2.3萬伙 創20年高

去年一手35項目推14119伙 僅售出48%

本港樓市可謂屋漏兼逢連夜雨。繼近日受港股連跌拖累加速跌勢後，最新有統計顯示，一手新盤貨尾急升至近2.3萬伙，貨尾佔比直撲18%，同創20年新高；另邊廂，去年推出的逾1.4萬個新盤單位僅售逾6700伙，售出不足五成，較2022年約53%萎縮，反映樓市消化力薄弱。儘管適逢內地擬放水救市，若然屬實或惠及本港樓市，然而業界認為，此舉只對港股有提振作用，對短期樓市仍於事無補，無助扭轉樓價跌勢。

大公報記者 梁穎賢

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，去年第四季一手私人住宅新盤貨尾量升至22936伙，連升三季並創2003年第三季25488伙後的逾20年新高。反映樓市持續調整，而且經濟欠佳，新盤銷售遇到阻力，推高貨尾數字。一手新盤積壓加劇，連續兩季高企逾2萬伙危險水平，市場需密切關注。由於新春前未有大型新盤推售，因此估計今年首季貨尾量升幅將稍為緩和，增至約2.35萬伙左右。

新地貨尾3887伙 信置1933伙

2023年第四季選取340個新盤統計，單位總數12.8112萬伙，登記售出10.5014萬伙，貨尾22936伙，按季增加2453伙。貨尾積壓逐步惡化，由去年第二季按季升1284伙至第四季急升逾2000伙至約2.3萬伙。至於貨尾比重方面，期內錄得17.9%，按季上升1.6個百分點，是創2003年第四季20.6%後的20年新高。

按發展商計，2023年第四季新地(00016)旗下新盤貨尾量按季增加696伙，現有3887伙，因為天水圍Yoho West I部分銷售未能趕及於去年第四季完成登記所致。恒地(00012)增加338伙，有3444伙。而信置(00083)貨尾則按季減少121伙，有1933伙。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，該行根據一手住宅物業銷售資訊網統計，去年共有35個全新盤推售，涉及14119伙，年內共售6740伙(未扣除揀訂單位)，售出不足五成水平。比率較2022年約53%下挫，較2020年約七成更顯著減少。

去年推售的單位間隔以2房最多，推出6787伙共售3806伙，佔56.1%，

銷售量抑或銷售率為各間隔最高；至於3房或以上單位供應2773伙，去年售出835伙，售出率更低見30.1%，可見3房或以上單位銷售速度較慢。

近日飽受多項負面因素夾擊，加速樓市跌勢，適逢昨日有傳內地擬出手放水救市，屬近期苦中一點甜，惟對本港樓市能否受惠，業界意見不一。長實營業部首席經理郭子威稱，相關政策有助穩定內地金融市場，短期對內地有正面影響，本港作為開放型的金融中心，相信會重新吸引外資重投港股，有利本港股票市場及投資氣氛，另一方面，對樓市也會有穩定的作用。

業界盼政府樓市撤辣

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，若有關救市方案落實，可先為港股帶來刺激，對樓市作用則不會於短期內反映，相信需待股市回穩，香港整體經濟復甦，才有機會令樓價止跌。

而在於經濟下行的前提下，樓價仍繼續尋底，中原城市領先指數(CCL)已較歷史高位下調逾23%，個別大型屋苑跌幅更甚，近日市場再響起要求特區政府再度撤辣之聲。陳永傑指出，隨着內地着力救市，相信特區政府亦會配合，對現時疲弱的股市及樓市不會坐視不理，料全面撤辣機會增加。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，內地擬推2萬億元救市方案，對本港樓市的短期直接影響不大，但倘疲弱的股市得以回穩，並帶動港股跟隨止跌回升，對投資者的信心將會大增。若然往後在股市的財效應得以發揮，則會一併利好樓市表現，本港樓市也能間接受惠，故內地救市對整體經濟及投資者來說均是好消息。

去年一手私人住宅貨尾 佔單位總數比重統計

季度	貨尾比重 (%)	貨尾總數 (萬伙)	單位總數 (萬伙)	售出單位 (萬伙)	新盤統計 (項目)
第一季	14.5	1.7801	12.2888	10.4875	324
第二季	15.1	1.9085	12.6076	10.6779	330
第三季	16.3	2.0483	12.5369	10.4674	332
第四季	17.9	2.2936	12.8112	10.5014	340

大公報記者整理

▶新地新盤貨尾量按季增加696伙，現有3887伙。旗下Yoho West I為去年壓軸新盤貨尾。



旺角新盤最快下周開價 趕新春前開賣

【大公報訊】樂風無懼淡市照計劃推盤。該公司旗下旺角Elize Park，最快下周開價，可望農曆年前開賣，發展商表明惜售，會求價略多於求量，勢頭將成今年新盤第二擊。

樂風創辦人及主席周佩賢表示，Elize Park全盤僅得52伙，供應有限，故採惜售策略，表明求價略多於求量，定價將會反映項目的優越性，暫定下周開價，可望趕及於農曆年前開賣。該項

目單位層與層之間有至少約3.3米高。

該盤搭建2個示範單位，昨日率先開放予傳媒預覽，最快周四(25日)對外開放。其中1房連裝修示範單位，參照18樓B單位搭建，實用面積243方呎。單位內暗藏不少窩心設計，包括大門旁設置鞋櫃，更附有隱藏式椅子，方便住戶出門換鞋。睡房與客廳同向，設有大型玻璃窗，房間採光度高；以實用設計為主，油壓地台增加收納空間，床頭亦預留位置放置小物品，並設有插蘇位方便充電及放置小家電等。

該盤樓書昨午出爐，單位戶型涵蓋1房至3房間隔，實用面積220至438方呎。1房及2房各佔15伙及28伙，其餘單位屬特色戶。最細單位為5樓B室連平台戶，實用面積220方呎，1房間隔，連66方呎平台。項目預計關鍵日期為今年6月30日。



◀Elize Park示範單位曝光。周佩賢稱，項目採取惜售策略。

嘉湖3房455萬沽 4年削價24%

【大公報訊】二手樓價高位回落逾兩成，吸引部分用家農曆年前入市尋寶，蝕讓盤成吸納目標，天水圍嘉湖山莊1個3房戶剛以455萬元沽出，單位樓價4年蒸發約24%。

美聯物業營業經理王亦倫表示，部分買家憧憬小陽春來臨，趕於農曆年前入市，其中嘉湖山莊湖居3座中層D室3房戶，實用面積544方呎，獲用家議價至455萬元承接，實用呎價8364元。原業主於2019年11月以596萬元購入單位，賬面損失141萬元，單位逾4年貶值23.7%。

藍灣半島3房 累減三成獲承接

馬鞍山迎海亦有蝕讓盤獲吸納，中原地產資深區域營業董事徐可志表示，單位是1期2座低層G室2房戶，實用面



▲小西灣藍灣半島3房單位以938萬沽出，貼近2015年價位。

積491方呎，獲用家以699萬元購入，實用呎價14236元。據了解，原業主於2022年初以820萬元買入，持貨2年，賬面蝕121萬元，單位期內貶值

14.8%。

近期港股大幅波動，對比去年初高位已累挫逾三成，個別業主計劃趁低吸納，先行賣出物業欲「套樓換股」。世紀21、Q動力執行董事招潔冰表示，小西灣藍灣半島7座低層D室，實用面積729方呎，屬3房連主人套房，望全海景，買賣雙方洽談接近1個星期，原業主見近日股市大幅波動，遂落實降價沽出單位，成交價938萬元，實用呎價12867元，較半年前放盤叫價1350萬元，累計減幅達三成。

據悉，原業主於2015年8月斥900萬元入市，持貨逾8年，賬面獲利38萬元，賬面升值4.2%，扣除釐印費等成本，料實際微蝕約14萬元。招潔冰說，原業主出售上述自住單位，希望將物業套現維持現金，並尋找新的投資機遇。

apm投逾900萬「添裝」迎新春

【大公報訊】新地(00016)旗下旗艦商場觀塘apm將投放逾900萬元作農曆新年推廣，較去年同期增長約10%，當中消費獎賞佔逾三成，預計新春期間生意額較去年升20%至25%，以珠寶金飾、賀年美食禮盒、餐飲及養生保健生意較受惠。

新地代理租務部助理總經理(推廣)馮穎欣表示，消費獎賞包括於



▲馮穎欣(左)表示，apm與澳洲華裔藝術家Chris Chun攜手打造新春裝飾，以「百花盛放孔雀園」為主題。

「新地購物一站通」平台設立旅客電子優惠專區，網羅逾100個商戶電子優惠及獎賞；並推出「新春星級二重賞」，最高回贈700元電子優惠券等。她預計新春推廣期間(本月23日至2月25日共34天)，apm人流較去年升20%，生意額較去年升約20%至25%，以珠寶金飾、賀年美食禮盒、餐飲及養生保健生意較受惠，可望按年有雙位數字增長。

馮穎欣又說，今年apm與澳洲華裔藝術家Chris Chun攜手打造新春裝飾，以「百花盛放孔雀園」為主題，融合中西設計元素的百花園，當中打卡熱點包括寓意繁華錦繡的「巨型10呎招財孔雀王」、「百花彩蝶走馬燈」、「開運夾福禧」、「許願祈福月洞門」及「粉紅彩燈桃花園」，為大家送上無限福氣、歡樂滿載的新春氣氛。

投資移民計劃料推升工商舖交投

【大公報訊】受加息及股市疲弱影響，工商舖交投量連跌2年，去年僅錄3838宗，創歷史次低。展望2024年，利嘉閣(工商舖)認為，息口有見回落趨向，加上新資本投資者入境計劃或帶動需求，今年工商舖市況可望回暖，當中店舖及工廈買賣登記量料漲一成或以上，全年整體宗數料升約一成，上試4200宗；買賣登記金額料升5%，目標770億元。

利嘉閣(工商舖)地產董事黃應

年表示，去年工商舖買賣登記錄3838宗，按年跌13%，較2020年史上低位只多出5宗；涉及金額急挫54%，僅733.75億元，為近3年新低，主要是2022年錄得3項合共859.64億元的巨額全幢商廈疑似內部轉讓登記抽高基數所致。

工廈、商廈及舖位買賣登記全線下跌，其中工廈去年僅錄2090宗，按年減17%，跌至歷史新低。商廈則錄749宗，按年微跌4%，為歷來次低。

蓮香樓舊址擬重建商住大廈 涉175伙

【大公報訊】本港商業市道經年不濟，連過往一直計劃將上環曾昭灝大廈作商業重建的資本策略(00497)，亦不得不改變主意，最新向城規會申請作住宅發展，提供175個小型住宅單位。

曾昭灝大廈位於上環威靈頓街160至164號，因地舖由百年茶居蓮香樓租

用經營而聞名，資策數年前成功統一業權後，其位置近中上環商業區，及所在土地規劃為商業用途，資策一直是以重建商業大廈為目標，並於去年獲屋宇署批出一份商業建築圖則，可建1幢25層高商廈，總樓面約9.9萬方呎。

然而本港近年商業市道差勁，未來供應又源源不絕，且該公司已有一個與永泰及市建局合作中環嘉咸街大型商業暨酒店項目，因此，即使現時樓市正下跌中，也決定為該重建項目尋求另一出路。

根據申請資料顯示，曾昭灝大廈的地盤面積約6618方呎，現擬重建1幢住宅連3層零售樓面的商住大廈，住宅及商舖的樓面各約5.99萬方呎及8900方呎，提供175個平均面積約342方呎的小型單位。如一切順利，項目預計於2030年落成。

另外，持有土瓜灣舊式工廈鼎新大廈的業主，也向城規會申請重建作商住大廈。該舊工廈的地盤面積約4200方呎，土地現規劃為住宅(戊類)用途，業主擬建1幢連2層地庫停車場共28層

高商住大廈，提供76個平均面積約414方呎小型單位，總樓面約3.78萬方呎。

油塘工廈申增密度料通過

此外，宏安地產(01243)收購的油塘四山街18至20號油塘工業大廈第4座，其提高發展密度作商住重建的規劃申請，規劃署並無反對意見下，相信本周五能順利獲城規會通過。

該工廈佔地約4.17萬方呎，宏安申請將住宅及非住宅地積比各升至6倍及約1.3倍，擬興建2幢26層高商住大廈，另有2層地庫停車場，提供676個住宅單位，可建樓面約25萬方呎；非住宅樓面約5.42萬方呎，除商舖外，還包有約1.26萬方呎的日間老人護理中心。

另有業主建議將西貢沙下一幅鄉村式發展用地改為住宅(乙類)用途，興建1個中低密度屋苑，規劃原則上不反對該申請，本周五或能過關。該申請的地盤面積約13.66萬方呎，擬建14幢3層高獨立屋，和3幢3至10層高住宅大廈，提供154個分層單位，總樓面約20.37萬方呎。



▲位於上環的曾昭灝大廈，多年來因茶居蓮香樓而廣受市民熟知。