

# 新樓積壓 潛在供應10.9萬伙破頂

## 房屋局：未來3至4年維持較高水平

樓市持續疲弱兩年多，發展商面對購買力萎縮，大部分卻不願大劈價賣樓下，一手私人住宅單位不斷積壓，導致未來3至4年的私樓總潛在供應量創下有紀錄以來的新高，至去年12月底累積達10.9萬個，連續5個季度達10.5萬個以上。若本季賣樓仍不順利，總供應隨時衝破11萬大關。

大公報記者 林志光

發展商過去2年平均年銷只約1萬個單位，較此前8年的平均年銷約1.6萬至1.7萬伙，大減約四成。而且過去10年的土地供應不斷增加之下，發展商近2年累積不少短期樓花及現樓貨尾單位待沽。

房屋局昨日公布最新的一手私人住宅潛在供應統計數字顯示，至去年12月底止的現樓貨尾逾2萬個，按季再多2000個；未售樓花單位也有約7.1萬個，按季多3000個。兩者同是自2004年有紀錄以來的新高。雖然去年因多幅大型土地流標，及發展商減慢增加土地儲備的速度，已批的未動工土地於去年底只提供約1.8萬個單位，按季減2000個，但總潛在供應量仍攀升至約10.9萬個單位，亦是2004年以來的紀錄高位，按季添約2000個。

由於本季在農曆年前仍未預見發展商積極推盤，若股樓沉悶的氣氛持續，本季末的總供應很大機會再刷新紀錄。

### 8幅轉熟地 可提供4900單位

同時，房屋局並公布，去年第4季的住宅施工量有5500個單位，按季增約72%，全年則共有約1.7萬個單位開始施工，按年增約54.5%。去年第4季則有約3800個單位獲批入伙紙，按季增約52%，全年落成量則只約1.39萬個，按年跌約34.4%。

房屋局發言人表示，該10.9萬個單位中，約有9.3萬個是實用面積少於753方呎的中小型單位，佔整體約85%，按季減約1個百分點。不過，局方預計未來數月將有8幅住宅用地轉為熟地，可提供約4900個單位。而隨着特區政府持續有序地增加房屋土地供應，相信未來3至4年的私人住宅總供應量將維持在較高水平。

萊坊估價及諮詢部主管方耀明表示，現時高息環境及市場氣氛淡靜下，新供應及一手貨尾量若持續增多，發展商賣樓又不如理想，會影響投地意欲及出價水平。因此，特區政府實應考慮推適切的措施如再減辣等，藉此提振市場對樓市的信心。

### 團結基金倡再減辣穩樓市

團結香港基金副總裁葉文祺表示，未來3至4年一手私人住宅總潛在供應達到歷史高位，顯示經濟情勢未見好轉下，新盤貨尾單位數目持續增加，潛在買家持續觀望態度，亦反映去年公布的「減辣」未必足夠提振交投以維持市場穩定，特區政府實需考慮再減辣甚至撤辣。另去年落成量較去年初差估署的預測大跌約七成，也反映在市場不穩的環境中已調整供應步伐；當供需兩方都缺乏信心的氛圍下，有機會形成負面循環的不利局面。



## 雲海1070萬沽 3年損手18%

【大公報訊】二手繼續流血不止。市場消息，半新盤馬鞍山雲海1伙3房，剛沽1070萬元，較3年多前購入價賬面蝕228萬元近18%。

世紀21奇豐物業錦豐分行助理區域營業董事黎健峯表示，雲海榕海臺2座高層D室，實用719方呎，3房向東南望樓景，剛沽1070萬元，呎價14882元。原業主2020年6月1298萬元買入，半年前放盤已是蝕本價1100萬元，最終以上述水平售出，持貨3年多賬面蝕228萬元或近18%。

### CCL按周微升0.17%

市場消息，馬頭角臻尚極低層A3室，實用299方呎，業主於2019年591萬元買入，新近沽438萬元，呎價14649元，持貨5年賬面蝕153萬元或26%。

儘管市場上蝕本貨處處皆有，然而樓價指數反高潮不跌反升。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀分析指出，中原城市領先指數(CCL)最新報146.81點，按周微升0.17%。受惠1月4日特區政府暫停賣住宅地的消息，上周CCL跌幅收窄，今周終止2周連跌回穩。惟指數仍未反映1月中旬恒指大跌對樓市的影響，相信樓價跌勢未變，短期CCL繼續反覆下調。現時CCL距離新春前目標146點，只差0.81點或0.55%。

臨近農曆新年長假，加上市場憧憬本月底財政預算案或會有提振經濟及樓市措施，近期二手成交偏軟，以及日前美國及本港主要銀行維持利率不變，對本地二手樓價的影響將於本月下旬公布的CCL才開始反映。



## 旺角新盤30伙招標 佔全幢58%

【大公報訊】有新盤趕搭龍年尾班車。樂風集團發展的旺角新盤Elize PARK，落實首輪銷售安排，將於下周二(廿七)起以招標方式發售首批已公布價單的30伙單位。

樂風集團創辦人及主席周佩賢表示，Elize PARK自開放示範單位予公眾參觀及公布第1號價單以來，接獲不少查詢，當中示範單位更累積接待逾千人次參觀。因應項目屬市場上較短樓花期的新盤，以及整個項目僅得52個住宅單位，決定以招標方式出售首批30個單位。

### 大嶼山嵐玥獨立屋短期內標售

同時，也有發展商睇準加快推盤步伐。雅居樂集團(03383)前副主席陳卓賢家族旗下新藝控股發展的大嶼山嵐玥，樓書昨日突擊上架，項目僅2幢獨立屋，短期內招標出售。

大嶼山長沙嶼南道38號嵐玥，昨日突擊上架樓書，提供2幢獨立屋，實用面積5658至5678方呎，同屬5房5套房間隔。獨立屋1的實用面積5678方呎，連239方呎平台、4367方呎花園、184方呎停車位、2148方呎天台、141方呎梯屋及504方呎前庭；獨立屋2的實用面積5658方呎，連239方呎平台、4231方呎花園、178方呎停車位、2148方呎天台、141方呎梯屋及645方呎前庭。

發展商表示，項目接獲不少查詢，包括內地及香港、新加坡的準買家，將於短期內以招標形式現樓發售。資料顯示，嵐玥現址由陳卓賢家族成員，於2017年8月以2.1億元投得，每方呎樓面地價近2萬元，創當時離島地皮樓面呎價新高。

此外，恒地(00012)旗下長沙灣曉柏峰落實周日發售32伙，折實平均呎價約16718元。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民稱，該批單位銀碼最低為A座3樓A4室，實用面積185方呎，開放式間隔，折實271.8萬元，折實呎價約14692元。價單見光後查詢者眾，不乏年輕客戶。

責任編輯：邱家華

# 全力支持23條立法 落實特區憲制責任



香港房地產協會  
The Hong Kong Real Property Federation

香港證券學會  
HONG KONG SECURITIES PROFESSIONALS ASSOCIATION

# 堅定支持 23條盡早立法

有利營商環境

亦大大有助

香港整體經濟發展