

私宅潛在供應11.2萬伙 再創新高

專家：發展商料續低價開賣 整體樓價承壓

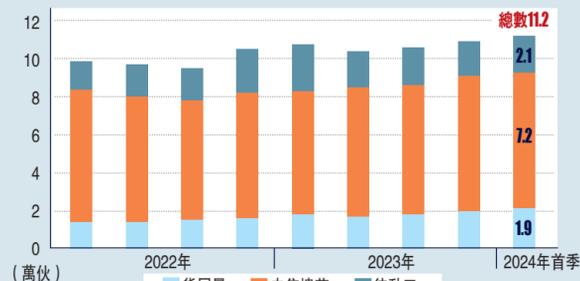
本港樓市積弱逾年，不少發展商卻又死守、未肯大劈價賣樓，導致一手私人住宅量不斷累積。房屋局最新統計數字顯示，截至今年首季尾止，一手私人住宅未來3至4年潛在供應量創自2004年有紀錄以來的近20年新高，數量更首次衝破11萬個單位，約達11.2萬個。專家分析意見認為，市場面對庫存壓力，發展商保持貼市價甚或低價推售策略，二手價量持續受壓，整體樓價向下機會偏大。

大公報記者 樓向陽

▼一手私人住宅未來3至4年潛在供應量創自2004年有紀錄以來的近20年新高，達11.2萬伙。



本港近年私宅總潛在供應量



一手私樓潛在供應量自2022年第4季首度升穿10萬個單位的關口後，便一直居高不下，過去兩季更出現連番突破，繼去年第4季達10.9萬個後，上季再添3000個至11.2萬個。當中的現樓貨尾及未售樓花單位量均再添1000個，各達2.1萬個及7.2萬個，同屬有紀錄新高。另去年至今政府賣地雖受挫，但上季未動工熟地的單位量也再添1000個，達1.9萬個，相稱是來自私人市場的發展項目。另該局公布，今年首季私樓落成量約5000個單位，按季升約31.6%；一手施工量則按季減約21.8%，約有4300個單位。

二手市場價量恐齊跌

房屋局指出，在該11.2萬個單位中，估計有約9.6萬個是實用面積少於753方呎的中小型單位，佔總量約86%，較上一季微增1個百分點。該局預計，未來數月將有5幅住宅用地可轉為熟地，提供約3100個單位；隨着特區政府持續有序增加房屋土地供應，相信總潛在供應量會維持在較高水平。

團結香港基金副總裁葉文祺表示，由於政府在2月底才撤辣，故作用未必能完全反映在首季供應數據上，需要結合下一季數據才能作綜合判

斷。不過，以現時累積的數量，相信市場仍要面對庫存壓力。

高力香港研究部主管李婉茵表示，由於現時一手現樓貨尾及未售樓花單位的數量仍屬有紀錄新高，相信年內發展商仍會保持貼市價甚或低價推售策略，此會對二手市場的價格和成交造成一定的下挫壓力。她預測整體樓價全年會下跌5%至10%。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩認為，發展商現時的一手貨尾量仍龐大，在她們「求量不求價」的情況下，會主導大市，二手樓價及交投仍會受壓，預計整體樓價向下機會較大。

整體空置率回落至4.1%

此外，差餉物業估價署公布的統計資料顯示，去年整體私樓的空置率雖回落至4.1%，但其中九龍城區（包括啟德區）的空置率高達9.4%，空置單位按年上升逾40%至11468個，為全港各區之冠，預料是受啟德區去年多個大型屋苑相繼落成所致。另該署預測明年兩年落成私樓落成量各約2.23萬個及2.55萬個，當中今年實用面積少於431方呎的A類小型單位，超過1萬個，創是1988年後的36年新高，明年料再突破逾1.24萬個。

樓價終止十連跌 上月升逾1%

【大公報訊】特區政府2月底全面撤辣救市初見成效，上月除市場交投大增外，樓價亦應聲企穩。連跌10個月的私人住宅售價指數終止跌反彈，上月升1.06%，報305.7點；雖然今年首季仍跌近1.8%，但有業界樂觀估計上半年樓價可回升約5%。

差餉物業估價署昨日公布最新的私宅售價及租金指數，兩者都按月止跌回升，私宅售價指數自2021年9月份歷史高位反覆下跌、並於去年5月起連跌10個月後，得益於特區政府全面撤去樓市管理措施，上月份暫別跌浪，不過，按季及按年則仍要下跌，按年跌約13.23%。各類單位的上月售價指數亦全面回升，其中實用面積1076至1722方呎的D類大型單位，升幅更達1.1%，最新報276.8點；實用面積少於431方呎的A類小型單位，最新報328.5點，按月回升1.05%；其餘類別單位的指數，按月升幅不足1%。

此外，由中原地產編製的中原城市領先指數（CCL），本周最新報146.89點，按周升0.37%，過去6周累升約2.71%。而面對一手市場減價促銷，二手樓價升勢明顯受阻，未來樓價走向仍

需觀察。不過，中地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，撤辣雖扭轉樓市的跌勢，但現時發展商仍採取低價推盤策略，以求盡快減少一手單位存貨，二手面對一手競爭之下，將會緩慢回升，並預計上半年升幅約5%，全年則約升13%至15%。

一手暢旺 會地今年已套現111億

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，撤辣措施起穩定樓價作用，加強用家入市信心；投資及內地客亦因置業成本大降而加速大手入市，預料市場將持續回暖。以旗下項目為例，日出康城SEASONS PLACE首輪即日沽清，整個SEASONS系列，不足一個月速售近700伙，佔可售單位逾85%，套現逾44億元，並且成撤辣後新盤銷量之冠；而啟德MONACO系列及藍田KOKO HILLS系列撤辣後亦售出近100伙，集團今年至今不足4個月已售出共1014伙，銷售金額逾111.4億元。

長實營業部首席經理郭子威表示，樓價指數按月重回升軌，指數主要反映撤辣後市場正面反應。隨着美國利率已

經見頂，本港經濟也開始進入復甦階段。特區政府早前全方位積極實施吸引人才政策，對經濟產生正面影響。料全年樓價走勢平穩，相信較上年有所回升，波幅收窄至5%。

租金指數連升五季

二手樓價止跌，租金也隨即回穩。差餉物業估價署的上月私人住宅租金指數大反彈，按月升0.54%，蓋過前兩個月的跌幅，業界預計今年升幅可達5%至8%。

該私樓租金指數自去年2月起連升11個月後，在今年首兩個月出現回吐，兩個月累跌約0.48%，不過，上月卻按月回升0.54%，報186.1點；今年首季則按季升逾0.05%，連升5個季度。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒相信，特區政府高才通計劃令勞動人口及高收入人士規模回升，對住宅租務需求繼續有剛性支持，預計今年租金繼續上升5%至8%，整體租金回報率提升近3%。中小型住宅租金升幅將跑贏豪宅，預測未來幾個月住宅租金走勢保持平穩。

擎天半島自製複式7600萬沽 五年跌15%

【大公報訊】樓市全面撤辣後，豪宅承接力回升，銀主伺機積極沽貨，原由資深投資者羅珠雄持有的九龍站擎天半島自製複式戶，淪為銀主盤後以7600萬元賣出，較5年前購入價貶值1400萬元或15.6%。

市場消息指，上述銀主盤位於擎天半島1座最高兩層，屬自製複式戶，實用面積2250方呎，銀主近日以7600萬元售出，實用呎價33778元。資料顯示，羅珠雄2019年以9000萬元購入，最新造價較5年前下跌1400萬元。

豐景園355萬易手 七年蝕43萬

新界村屋銀主盤亦多番降價。其中，忠誠拍賣行將於下周四拍賣元朗水蕉新村14C號村屋地下單位，實用面積266方呎，屬銀主盤，今次第3度推出，開拍價僅98萬元，較市價150萬低逾3成，每呎開價3684元。據悉，上址

首次拍賣開價達160萬元，反映銀主多次減價求去貨。

新居屋大賺神話破滅，代理透露，入伙約3年的粉嶺皇后山山麗苑F座高層8室，實用面積283方呎，僅以152.8萬元透過居二市場易手，實用呎價5399元，原業主於2021年9月斥147.03萬一手買入，賬面升5.77萬元，扣除雜費料只賺4.2萬元。

另外，祥益地產區域董事黃慶德表示，屯門豐景園3座中層4室，實用面積340方呎，獲得上車客以355萬元購入，實用呎價10441元；原業主2017年以398萬元購入，賬面虧蝕43萬元。

中原地產分行經理蔡天賜表示，粉嶺花都廣場6座中層H室2房戶，實用面積392方呎，成交價447萬元，實用呎價11403元，較原業主6年前入價貶值32萬元或6.7%。

建灝赤柱豪宅再售兩伙 涉資1.79億

【大公報訊】大碼豪宅成交備受追捧。建灝地產旗下赤柱ONE STANLEY再錄成交，繼日前以約1.16億元售出35號洋房後，昨日連沽兩伙，包括33號洋房及第1座2樓及3樓A天際複式大宅，總成交金額近1.79億元。

建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，33號洋房實用面積3102方呎，4房4套加1儲物房連工作間及書房間隔，花園面積444方呎，天台面積630方呎，可享無邊海景。買家為本地人，採用240天即供付款辦法，連2個車位成交價逾1.15億元，呎價37150元。另一個則位於第1座2樓及3樓A的天際複式大宅，實用面積1931方呎，設818方呎天台，4房2套房連1儲物房戶型，連

1個車位成交價逾6372萬元，呎價33002元。該盤短一週累售7伙，套現近5.54億元，並考慮最快下周加推27號洋房招標。

發展商趁「五·一」長假出招。長實（01113）油塘親海軒推出「黃金周送黃金」優惠，由5月1日至6月3日，買家凡簽署臨時買賣合約購買價單所列

3房單位，將可獲贈足金金龍一隻，價值約9.98萬元。另龍湖集團香港高級營銷總監關靜如表示，旗下啟德尚·瑋濠自2月底至今售出6伙，平均呎價約36356元，總金額約3.5億元，不乏內地優才並以用家為主。有見及此，於是夥同室內設計及裝修公司「Success & Associate Engineering Company Limited」，為準買家提供獨家室內設計方案解決居住問題，置業人士可以75折優惠價購買價值近100萬元的傢俬套餐，並獲一站式售後服務。項目累售649伙，平均呎價約2.8萬元，連車位及商場套現超過140億元。

此外，資策（00497）旗下鄰近佐敦高臨，昨日首日收票，市傳收約240票，相對首批52伙超額約3.6倍。

▲建灝地產旗下赤柱ONE STANLEY一周累售7伙，套現近5.54億元



信資通啟用 三服務商推優惠吸客

【大公報訊】以多家個人信貸資料服務機構（MCRA）模式運作的「信資通」，由周五（4月26日）起開始提供服務。在兩家新加入的服務機構之中，暫時以諾華誠信較為進取，市民於7月31日前成功登記註冊手機應用程式「NOVA PASS」，可享一年「免費任睇」信貸報告優惠。

個人信貸報告查閱安排

- 諾華誠信
- 於7月31日前成功登記註冊手機應用程式NOVA PASS，即可一年免費任睇信貸報告
- 壹賬通征信
- 6月底前將於「信資通」模式下為市民提供免費的個人信貸報告及諮詢
- 環聯
- 每位香港消費者均可每12個月向環聯索取一次免費個人信貸報告

平安金融壹賬通征信服務（香港）在的公布中表示，平安壹賬通征信發言人說，將在6月底前為市民提供多次免費的個人信貸報告及諮詢服務，之後每份付費信貸報告將收取150元。

諾華誠信研月費計劃

諾華誠信行政總裁何佳意表示，預計頭兩星期的登記人數可達1至2萬人。當免費索取報告的推廣期過後，公司才決定收費水平，而且是「十分優惠」的價格，傾向以月費或年費的收費模式運作，日後會適時公布。現時環聯使用的評分共分10級，由A至J，當中以A為最高，而單次索取報告收費280元。

在推行MCRA模式之前，市場上只有環聯一家營運商，何佳意坦言推行初期難與其搶佔市場，銀行客戶

一般亦需要6至9個月的時間適應新模式，保守估計其「信資通」的市場份額佔比於今年內達10%至15%；但隨着銀行逐步適應，目標於下年達30%或以上。他透露，諾華誠信現有超過50間銀行及金融機構客戶，並以市場價格5折至7折定價為他們提供服務，十分具競爭力。

他續說，諾華信貸評分將會革新信貸評分制度，以三位數信貸評分作為評估的新標準，評分範圍介乎300至800，與全球普遍同業認知評分標準接軌，更精準地呈現信用狀況。

除積極推動香港信貸資料市場發展外，諾華誠信亦一直支持粵港澳大灣區發展。何佳意說，公司較早前成為首家獲批北上及南下雙向《大灣區標準合同》的信貸資料服務機構，現階段已有多家銀行表示有興趣使用有關服務。

Alipay+新增海外14電子錢包

【大公報訊】阿里巴巴（09988）旗下螞蟻國際宣布，跨境移動支付方案Alipay+新增全球9個國家或地區合共14個電子錢包的用戶，可於香港使用其本地應用進行支付。

Alipay+新引入的電子錢包包括澳門MPay、新加坡Changi Pay及OCBC Digital、菲律賓GCash及

HelloMoney、蒙古Hipay、韓國Kakao Pay、Naver Pay及Toss Pay、大眾銀行MyPB、馬來西亞Touch'n Go e-wallet、泰國TrueMoney以及意大利Tinaba，覆蓋逾12億人口的潛在市場。

遊客來港看到Alipay+或AlipayHK標誌，即可在港使用原有錢包付款，付款前相關頁面將顯示當前的匯率。

螞蟻國際業務大中華區總經理李詠詩表示，自2020年推出以來，Alipay+已連接全球逾25個電子錢包和銀行應用，涉及57個國家和地區、8800萬用戶、15億用戶。

至於在香港的AlipayHK用戶，覆蓋全港90%以上的本地商戶網絡，亦可應用於港鐵及巴士等交通場景。李詠詩直言，目前海外錢包尚未能接入公共交通工具，但強調目前AlipayHK已接入50%至70%的士，即相關的士開通接入海外錢包付款。



▲李詠詩（中）表示，Alipay+已連接全球逾25個電子錢包和銀行應用，涉及15億用戶。