

私樓供應保持10萬伙以上 貨尾創新高

發展商：一手市況向好 去庫存速度有望加快

市場焦點

特區政府去年減辣及放寬按揭，加上本港銀行3度減息，發展商趁機出貨賣樓，令一手私人住宅總潛在供應由去年首季的11.2萬個歷史高峰，連續跌3個季度，共減少約5000個單位，不過，至去年第四季末止，總潛在供應庫存仍逾10萬個，其中貨尾單位更創有紀錄高峰，達2.7萬個，按季添6000個。

大公報記者 林志光

房屋局昨日公布一手私人住宅統計數據顯示，截至2024年12月底止，未來3至4年的一手私人住宅總潛在供應有約10.7萬個單位，按季再減1000伙，且已連跌3季。當中未售的在建樓花單位按季減達9000個，去年底只剩6.8萬個，除發展商賣樓外，另一主因是去年第四季多達1.33萬個單位落成，由樓花變為現樓，此亦令貨尾量在去年底按季急增6000個，至2.7萬個的有紀錄高位。待動工單位則按季多2000個，約1.2萬個，是有紀錄的次低量。

未來4年供應量維持高企

房屋局發言人表示，該10.7萬個單位中，有約9.3萬個是實用面積小於753方呎的中小型單位，佔總供應約87%，比率與上季持平。該局預計未來數月將有6幅住宅用地轉為熟地，可提供約2100個單位。隨着政府持續有序地增加房屋土地供應，相信未來3至4年的私人住宅預計供應量，將維持在較高水平。

另私樓去年的落成量達2.43萬個單位，按年上升75%，創自2004年

後的20年新高，較去年初預測約2.23萬個，超標約9%。去年施工量約1.99萬個單位，連升3年，按年升逾17%。恒基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民表示，影響本港樓價因素已趨正面，私宅消化速度自會加快。

分析：今年樓價料平穩

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，去年一手成交按年升約50%，反映買家入市信心漸增；今年有望再度減息，「供平過租」的情況越趨明顯，將帶動更多「租轉買」客人入市。預料發展商存貨會持續減少，樓市持續回暖。

長實營業部首席經理郭子威指出，今年發展商仍會以去庫存貨尾為主，料今年內樓價會維持橫行，全年波幅收窄至5%。

高力香港研究部主管及零售顧問諮詢李婉茵預計，今年一手樓花新增供應約2.82萬個，已遠超過往年平均一手吸納量的1.53萬個，可見今年去庫存仍然是各大發展商今年首要任務，樓價將表現平穩。



▲未來3至4年的一手私人住宅總潛在供應約10.7萬個單位，按季減1000伙，已連跌3季。

近年私宅總潛在供應量



新地東涌項目申改劃 住宅加至1800伙

【大公報訊】近年樓市下行，東涌東新發展區屢有住宅流標。不過，港鐵東涌線已落實延伸至東涌西，令區內土地發展價值大增，新地(00016)或有關人士趁機為所持東涌河谷旁大幅土地增值，發展一個提供近1800個單位、居住人口近5200人的小社區。

該幅位於松瀨路以西、近東涌河出口位一大片農地，內有東澳古道及約半土地具考古研究價值，申請地盤面積連7.78萬方呎政府地在內，共約36.39萬方呎，現時土地規劃為「住宅(丙類)2」用途，住宅地積比僅1倍，可建樓高約3至4層。申請範圍內，大部分土地原由太古地產(01972)持有，約6年前悉數售予新地及有關人士。

新地認為，東涌線延線的車站將在2029年完工，有大眾運輸系統支撐下，考慮到善用土地資源及基建承载力，可釋放申請地點的發展潛力。而即使提高發展密度後，亦與周邊發展環境相容。因此，現申請將土地用途改為「住宅(乙類)」用途，將可較原用途增近1300個住宅單位，滿足港人對私人住宅

的需求，亦平衡區內公私營房屋單位的比例。

申請文件顯示，新地要求將住宅地積比率提升至2.1倍，另增加0.22倍作非住宅用途地積比，以興建商業設施及有蓋私人運輸停車庫，為區內居民帶來便利。初步計劃會在1至3層的平台上，興建9幢6至22層高住宅大廈，提供1783個以面積約753方呎以下為主的中小型單位，平均單位面積約430方呎，住宅樓面約84.27萬方呎。另非住宅樓面則約7.85萬方呎；住客會所約3.23萬方呎。

CCL龍年累跌4.5% 代理：蛇年望回穩

【大公報訊】新盤群起低價散貨，二手樓價受壓。中原城市領先指數CCL連跌2周，最新報138.53點，於甲辰龍年累跌4.54%，連跌3年，但跌幅逐年顯著收窄。展望即將來臨的乙巳蛇年，中原料息口持續回落，若美國對中國未有重大不利措施，蛇年樓價有望止跌回穩。

【大公報訊】新盤群起低價散貨，二手樓價受壓。中原城市領先指數CCL連跌2周共0.52%。本周指數主要反映去年12月30日至今年1月5日市況，即筭算灣做華減價重推50伙，及恒指失守2萬點收市當周。

比去年兔年下跌4.54%。樓價已連跌3年，但跌幅逐年顯著收窄，2022年虎年跌15.09%；2023年兔年跌8.08%；2024年龍年跌4.54%。楊明儀預測，隨着息口持續回落，如美國對中國未有重大不利措施，今年蛇年樓價有望止跌回穩。

本周大型屋苑指數報138.90點，按周跌0.08%；中小型單位報137.76點，按周跌0.09%；大型單位報142.34點，按周跌0.08%。

四區樓價三跌一升。港島二手指數報140.48點，按周跌1.36%，連跌2周共1.83%。新界西報126.55點，按周跌0.53%，連跌4周共1.74%。九龍指數報133.64點，按周微跌0.06%，連跌2周共1.22%。不過，新界東指數連升3周，最新報153.36點，按周升2.29%，3周共漲3.36%。



▲新盤群起低價散貨，二手樓價受壓。

春節後成交將回升

楊明儀稱，1月30日美國聯儲局公布議息結果，美國總統特朗普早前要求立即減息，料美息將繼續下調，而且近日中國與美國關係稍為緩和，期望農曆新年後二手成交逐漸回升，樓市可以順利進入季節性旺季。回顧農曆年樓價走勢，龍年樓價對

大圍宅地標售 新地長實等6財團競投

【大公報訊】樓市未算平穩，加上一手供應充裕，特區政府近年大減推地數目及土地發展規模，上季從土地儲備中，調撥一幅位於大圍美田路的中小型住宅地皮招標出售，昨日截標，地政總署共收到6份標書，主要來自大圍發展商為主。

該地位於地段第651號，周邊是美城苑、美柏苑及美松苑等居屋屋苑，地盤面積約38750方呎，指定作私人住宅用途，最多可建樓面面積約達19.38萬方呎，料提供約360個單位，市場對此地的估值介乎5.8億至6.4億元之間。

新地(00016)、長實(01113)、信置(00083)及中海外(00688)等大中型發展商昨入標。近年減少投地的中小型發展商建源地產，今次也有入

標，其行政總監林綺華表示，該地皮發展規模不大，距港鐵站頗遠，但周邊社區發展成熟，今次獨資競投。

成交價最高料6.4億

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓指出，此地只作純住宅發展，並需按賣地章程提供車位，卻毋需為政府興建社福設施，附近有食肆及專線小巴往返港鐵站，生活算方便，對發展商有一定吸引力。

他估算此地的成交價約5.8億至6.4億元，每呎樓面地價約3000至3200元。

沙田一帶未來5年將有數個中小型住宅單位項目陸續推出，最快應是永泰地產夥萬科香港合作發展的顯和里項目，提供約240個單位。新地去年投

得沙田源順圍一幅住宅地，和為其持有的香粉寮農地跟政府完成換地及補地價手續，共提供約1500個單位。另華懋去年10月亦投得沙田圍路住宅地，提供約600個單位。

▲大圍美田路的中小型住宅地皮招標出售。

差估署：樓價去年跌7% 細單位回落近一成

【大公報訊】去年第四季，本港樓價趨平穩，全年跌約7.13%；已是連跌3年，累跌26.6%，是超過26年以來最長跌浪。

差餉物業估價署公布最新數字顯示，私樓售價指數去年12月份報289.1點，按月跌0.65%，是在10月及11月回升後再回落，令去年全年跌逾7%。本港

樓價自2003年沙士後拾級回升，僅在2008年金融海嘯時下跌，其餘年份均錄按年上升，今次是自2022年以來連跌3年，較2021年5月份歷史高位跌近27.2%。

各類單位中，以實用面積小於431方呎的A類小型單位跌幅最大，指數去年12月報307.1點，按年跌約8.8%，3年累跌

29.4%。

其次是實用面積逾1722方呎的超大型單位，12月份指數報261.1點，按年跌約7.1%，但過去3年累積跌幅是5類單位中最小，只約19.2%。實用面積約431至753方呎的B類中小型單位，12月報282.7點，按年跌6.5%，過去3年累跌約25.9%，列第二位。



中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區人民法院 公告
(2025)粵0104民初4554號
TONG HOI SHAN (唐惠珊)：
本院受理的原告中航物業管理有限公司與被告唐惠珊物業服務合同纠纷一案，因按《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》的規定，向你方公告送達本案起訴狀副本、證據材料、開庭傳票等應訴材料。原告起訴請求：1.依法判決被告立即向原告支付廣東國際大廈B附樓30E自2022年10月至2024年2月拖欠的物業管理費人民幣15181元(按14.85元/平方米/月計，即893元/月)及滯納金(以每月拖欠的物業管理費為基準，從次月首日起按照合同约定的日0.5%利率計算至實際清償之日)；2.被告承擔本案所有訴訟費用。

中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區人民法院 公告
(2025)粵0104民初4555號
WONG WAI KWOK (黃偉權)：
本院受理的原告中航物業管理有限公司與被告黃偉權物業服務合同纠纷一案，因按《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》的規定，向你方公告送達本案起訴狀副本、證據材料、開庭傳票等應訴材料。原告起訴請求：1.依法判決被告立即向原告支付廣東國際大廈B附樓07F自2022年6月至2024年2月拖欠的物業管理費人民幣19251元(按14.85元/平方米/月計，即915元/月)及滯納金(以每月拖欠的物業管理費為基準，從次月首日起按照合同约定的日0.5%利率計算至實際清償之日)；2.被告承擔本案所有訴訟費用。

中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區人民法院 公告
(2025)粵0104民初4556號
NG RICHARD KIM FAI (吳劍輝)：
本院受理的原告中航物業管理有限公司與被告吳劍輝物業服務合同纠纷一案，因按《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》的規定，向你方公告送達本案起訴狀副本、證據材料、開庭傳票等應訴材料。原告起訴請求：1.依法判決被告立即向原告支付廣東國際大廈B附樓21E自2021年1月至2024年2月拖欠的物業管理費人民幣33834元(按14.85元/平方米/月計，即893元/月)及滯納金10072.15元(以每月拖欠的物業管理費為基準，從次月首日起按照合同约定的日0.5%利率計算至實際清償之日)；2.被告承擔本案所有訴訟費用。

中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區人民法院 公告
(2025)粵0104民初4551號
WON LAI KUEN (黃麗娟)：
本院受理的原告中航物業管理有限公司與被告黃麗娟物業服務合同纠纷一案，因按《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》的規定，向你方公告送達本案起訴狀副本、證據材料、開庭傳票等應訴材料。原告起訴請求：1.依法判決被告立即向原告支付廣東國際大廈B附樓26F自2022年10月至2024年2月拖欠的物業管理費人民幣15181元(按14.85元/平方米/月計，即893元/月)及滯納金(以每月拖欠的物業管理費為基準，從次月首日起按照合同约定的日0.5%利率計算至實際清償之日)；2.被告承擔本案所有訴訟費用。

中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區人民法院 公告
(2025)粵0104民初4550號
TONG YAT KAI (唐逸軒)：
本院受理的原告中航物業管理有限公司與被告唐逸軒物業服務合同纠纷一案，因按《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》的規定，向你方公告送達本案起訴狀副本、證據材料、開庭傳票等應訴材料。原告起訴請求：1.依法判決被告立即向原告支付廣東國際大廈B附樓90D自2022年10月至2024年2月拖欠的物業管理費人民幣22086元(按14.85元/平方米/月計，即915元/月)及滯納金(以每月拖欠的物業管理費為基準，從次月首日起按照合同约定的日0.5%利率計算至實際清償之日)；2.被告承擔本案所有訴訟費用。

中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區人民法院 公告
(2025)粵0104民初4552號
IP LAI WA (葉麗華)：
本院受理的原告中航物業管理有限公司與被告葉麗華物業服務合同纠纷一案，因按《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》的規定，向你方公告送達本案起訴狀副本、證據材料、開庭傳票等應訴材料。原告起訴請求：1.依法判決被告立即向原告支付廣東國際大廈B附樓26F自2022年10月至2024年2月拖欠的物業管理費人民幣22086元(按14.85元/平方米/月計，即915元/月)及滯納金(以每月拖欠的物業管理費為基準，從次月首日起按照合同约定的日0.5%利率計算至實際清償之日)；2.被告承擔本案所有訴訟費用。

中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區人民法院 公告
(2025)粵0104民初4553號
KWAN CHI KEUNG (關志強)：
本院受理的原告中航物業管理有限公司與被告關志強物業服務合同纠纷一案，因按《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》的規定，向你方公告送達本案起訴狀副本、證據材料、開庭傳票等應訴材料。原告起訴請求：1.依法判決被告立即向原告支付廣東國際大廈B附樓24E自2021年1月至2024年2月拖欠的物業管理費人民幣33834元(按14.85元/平方米/月計，即893元/月)及滯納金10072.15元(以每月拖欠的物業管理費為基準，從次月首日起按照合同约定的日0.5%利率計算至實際清償之日)；2.被告承擔本案所有訴訟費用。

中華人民共和國 廣東省廣州市荔灣區人民法院 公告
(2025)粵0104民初4549號
FENGYILI (豐易李)、石志君：
本院受理的原告中航物業管理有限公司與被告豐易李、石志君物業服務合同纠纷一案，因按《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》的規定，向你方公告送達本案起訴狀副本、證據材料、開庭傳票等應訴材料。原告起訴請求：1.依法判決被告立即向原告支付廣東國際大廈B附樓27D自2022年10月至2024年2月拖欠的物業管理費人民幣22086元(按14.85元/平方米/月計，即915元/月)及滯納金(以每月拖欠的物業管理費為基準，從次月首日起按照合同约定的日0.5%利率計算至實際清償之日)；2.被告承擔本案所有訴訟費用。

中華人民共和國 廣東省廣州市荔灣區人民法院 公告
(2024)粵0103民初16489號
SAM NGAIHONG CHIU：
本院受理原告胡裕雅與被告SAM NGAIHONG CHIU離婚纠纷一案，因依法規定的其他方式無法向你方送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百零八條、第二百零八條六項的規定，現依法向你方公告送達起訴書及證據副本、傳票、舉證通知書、應訴通知書等訴訟材料。原告起訴請求為：1.判決原告與被告解除婚姻關係；2.本案訴訟費由被告承擔。自本公告發出之日起滿六十日，即視為送達。提出答辯和舉證的期限為公告送達期滿後三十日內。本案適用普通程序定於2025年4月25日9時30分在本院第五法庭公開開庭審理。逾期本院將依法判決。特此公告。

廣東省廣州市天河區人民法院 公告
(2024)粵0106民初3156號
辛斯壽有限公司 (Scene Stealer Co., LTD.)：
本院受理的原告香港超總科技有限公司與被告辛斯壽有限公司 (Scene Stealer Co., LTD.) 一案，現已經審理終結。作權許可使用合同纠纷一案，現已經審理終結。作權許可使用合同纠纷一案，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百零八條三項的規定，向你方公告送達(2024)粵0106民初3156號民事判決書，自公告之日起，六十日內來本院領取民事判決書，逾期則視為送達。如不服本判決，可在公告期滿三十日內，向本院遞交上訴狀及副本，上訴於廣州知識產權法院。逾期本判決即發生法律效力。特此公告。

廣東省陽江市中級人民法院 公告
(2025)粵17執清1號
廣東(海籌)股份有限公司各債權人：
本院受理債權人申請，於2024年12月13日作出(2024)粵17執清4號民事裁定書，受理廣東(海籌)股份有限公司強制清算一案，指定廣東國泰律師事務所為清算組，馮彭虹為負責人。依照《中華人民共和國公司法》第二百五十五條第一、二款的規定，廣東(海籌)股份有限公司的債權人自公告之日起應於法定期限內向清算組申報債權。逾期申報債權的數額、性質、證明債權的數額和有無擔保等有關事項，並提供相關證明材料。未能在此期限內申報債權的，可以在清算程序終結前補充申報，債權人補充申報的債權，可以在公司尚未分配財產中依法清償。公司尚未分配的財產不能全部清償的，債權人可以以人民法庭主任以該案在本院(廣州市荔灣區法院)立案以清償，但債權人因重大過錯未在規定期限內申報債權的除外。逾期申報的，依照《中華人民共和國公司法》相關規定辦理，但為審理和確認補充申報債權的費用，由補充申報人承擔。未申報債權的，不得依照《中華人民共和國破產法》規定的程序行使權利。聯繫地址：廣東省陽江江平區東城東三路123號東城樓1503-1507。聯繫人：龐慶曉 18802522998 特此公告

申請新酒牌公告 一萬年
現特通告：李家亮其地址為九龍佐敦吳松街108號顯發大廈地下4號舖，現向酒牌局申請位於九龍佐敦吳松街108號顯發大廈地下4號舖一萬年的新酒牌。凡反對上述申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。日期：2025年1月25日