大公報
2025年3月29日 星期六

差估署：私樓空置率4.5% 創14年高

專家：貨源足將放慢建屋 供應放緩利好樓價

住宅供應

特區政府近年減慢私樓供應，之前數年供應較多，遇上需求減弱，導致落成量高企，空置量上升。去年落成量創出廿年新高，空置量也達5.79萬個單位，是18年新高，空置率創14年新高，達4.5%。今明兩年預測私人住宅均超過2萬個單位，其中包括啟德在內的九龍城區，及包括將軍澳在內的西貢區，或成為供應重災區，兩區今明兩年共逾1.45萬個單位落成，佔逾三分一。分析指出，發展商過去兩年減少吸納地皮，未來落成量會續降，對樓價有一定支持。

大公報記者 林志光

根據差估署昨日公布的《香港物業報告2024》初步數字顯示，去年整體私人住宅落成量達24261個，按年大增75.14%，主要集中在九龍城、元朗及屯門區，分別達7895個、4132個及4054個，九龍城區落成量稱冠，主要是啟德區多個樓盤包括承豐道18號、天璽·天、啟德海灣，及天瀧等獲批入伙紙之故。

大單位空置率逆市降

去年私樓的入住量按年上升約10.5%，達17310個，然而，在落成量急增之下，空置量卻升至5.79萬個，按年增逾11%，是2006年後的新高；空置率也由前年的4.1%上升至4.5%，是2010年後的新高。因為有近60%的單位是在去年第四季才獲批入伙紙，差估署指出，約有14260個空置單位是已獲批入伙紙後，未獲發滿意紙或轉讓同意書，故未能交樓。

雖然整體空置情況是10多年來最差，但其中實用面積逾1076方呎的大型單位，去年落成量按年增逾3.6倍至1480個，但空置量卻按年減1910個至7960個，空置率也由10%降至8%。中小型單位的去年空置率則升至4.2%，按年升0.6個百分點，空置量增7660個至49940個。

今年落成量 九龍城最多

差估署預測，今年私樓落成量按年下跌逾14%至20860個，明年再降至約2.01萬個，不過仍是連續3年超過兩萬個落成單位。今年落成量最多的地區是九龍城、屯門及西貢區，分別有5485個、2038個及2037個；明年最多的地區仍是西貢、大埔及北區，分別有5502個、3152個及2271個。若今明兩年合共計，則西貢居首位，有達7539個；九龍城居次，達6987個；大埔列第三，有4849個。

至於落成量最少的地區，是葵青區，由2023至2026年，連續4年無新落成單位。

仲量聯行香港主席曾煥平表示，過去兩年發展商吸納的地皮顯著減少，未來兩至三年的私樓落成量將會進一步下跌，若新盤庫存同時持續減少，對樓價有一定支持作用。然而，樓價不能單看一、兩年的私樓落成量，畢竟主要仍視乎經濟能否好轉。

▲分析指出，過去兩年發展商吸納的地皮顯著減少，對樓價有一定支持作用。

整體私人住宅供應（單位：個）

年份	落成量	入住量	空置量	空置率
2014年	15720	16520	43260	3.8%
2015年	11300	10530	42040	3.7%
2016年	14600	11880	43660	3.8%
2017年	17790	16950	42940	3.7%
2018年	20970	11620	51430	4.3%
2019年	13640	19280	44890	3.7%
2020年	20890	12550	52370	4.3%
2021年	14390	14110	50160	4.1%
2022年	21170	14010	54970	4.4%
2023年	13850	15670	52150	4.1%
2024年	24260	17310	57900	4.5%
2025年*	20860			
2026年*	20100			

註：*預測數字

甲廈空置率升見17.4% 創41年新高

【大公報訊】本港商廈市場持續疲弱，整體及甲級私人寫字樓的空置率及空置樓面均創有紀錄新高，整體空置樓面約達2331.5萬方呎，空置率達16.3%；甲廈空置樓面逾1644.7萬方呎，空置率更高達17.4%。

去年整體落成量近160萬呎

差餉物業估價署公布《香港物業報告2024》初步數字時指出，外圍環境不明朗、地緣政治緊張局勢加劇、和工作模式的轉變，導致本港寫字樓需求疲弱，加上過去數年寫字樓已有大量供應，市場因而持續受壓。

該署統計去年的整體私人寫字樓落成量按年微減約7.5%至約158.23萬方呎，甲廈佔逾99.3%，使用量卻錄得負63.5萬方呎，令至去年底的空置率上升至16.3%，按年多1.4個百分點，空置樓面按年再添約221.7萬方呎至逾2331萬方呎，兩者創自1984年有紀錄以來的41年新高。

至於甲級商廈去年落成量約157.15萬方呎，至去年底的空置樓面增約162.5萬方呎至約1644.74萬方呎，是連續3年刷新歷史新高；空置率由前年的16%升至17.4%，也是連續兩年刷新歷史新高。

另外，乙級商廈去年空置量約511.3萬方呎，是歷史新高，空置率達15.6%，為39年新高。

分析：新供應2027年起減少

該署預測今年整體寫字樓落成量會按年大增1.1倍至332.6萬方呎，甲廈約佔311.08萬方呎，油尖旺區是甲廈主要供應區，約佔62%。明年也有約124.86萬方呎，全屬甲廈，和全部在灣仔及中西區。

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如表示，過去數年為寫字樓新供應的高峰期，尤其以今年供應最多。他表示，估計西九龍International Gateway Centre以及銅鑼灣One Causeway Bay將於今年內落成。不過，預計寫字樓新供應將會於2027年起顯著減少。

傲瀧劈價售3個撻訂單位 套現8612萬

【大公報訊】新世界（00017）旗下清水灣傲瀧重售撻訂單位，昨日售出3個單位及2個車位，套現8612.9萬元，包括大劈50%的天台特色戶，以逾半億元售出。

上述售出的3伙包括1座7樓A室連天台特色戶，實用面積1920方呎，四房雙套間隔，天台1478方呎，價單定價由逾1.44億元大劈至7118萬元，以折實價5053.7萬元售出，呎價26321元，減幅高逾五成。其餘2伙分別為2座6樓B室，實用面積1834方呎，成交價2646.2萬元，呎價14429元；以及1座地下D室，實用面積423方呎，成交價563萬元，呎價13310元。

推售10伙 減價最多51%

該盤開售至今共沽673伙，佔全盤99%，連同車位共套現約211億元。僅餘少量大宅公開發售。

項目日前連錄9宗撻大訂，發展商隨即更新價單，連同1伙待售單位即共10伙減價，價單定價下調17%至51%，安排昨日先到先得形式發售。該9伙撻大訂單位在2019年至2021年，以1054.1萬至6610.5萬元沽出，呎價19086至26914元。當時大部分單位買家採用「董事長1440付款」計劃入市，成交期長近4年，並可享有提前入住優惠。

上然收8380票超購64倍

大埔上然2期，今日首輪推售128伙，昨日（28日）截票，累收8380票，超額認購約64倍。

烏溪沙Silversands最新售出3座7樓A單位四房海景大宅，實用面積1249方呎，成交價2548萬元，呎價2.04萬元，為月內第2宗成交，套現4541萬元。項目累售145伙，套現逾19億元，另共錄8宗一手租務成交。

▲傲瀧昨日連售3伙。

新盤銷情佳 二手樓價反彈

【大公報訊】受惠於財政預算案下調物業印花稅，加上港股造好，帶動二手交投回暖，樓價略為回穩，反映預算案後首周市況的中原CCL二手指數報135.31點，按周升0.31%，為連跌2周後回升。該行指，樓市氣氛向好，待筍盤消耗及新盤價格企穩後，第二季CCL或可見底。

本周指數主要反映3月3日至3月9日市況，即天水圍YOHO WEST PARKSIDE首輪及次輪銷售沽清，以及恒指創逾3年新高當周。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，全國兩會於3月4日及5日召開，恒指重上24000點，加上新盤暢銷，各利好因素增強買家入市信心，預算案後樓市交投向好，展望筍盤消耗及新盤價格企穩後，第二季CCL或可見底。

首季CCL累跌1.69%

本周CCL雖回升，但今年首季CCL仍跌1.69%，較2021年8月歷史高位削29.28%。上車盤受惠百元印花稅，中小型單位指數報135.09點，按周升0.52%，首季跌幅收窄至1.39%。大型單位報136.43點，按周跌0.69%，連跌10周共4.27%，首季跌幅約3.14%。

四區樓價方面，港島指數連跌2周後反彈，報134.09點，按周升1.3%，惟首季仍跌3.23%，為八大指數中跌幅最多。不乏細價樓選擇的新界西，該區樓價指數按周升0.93%至124.73點，連升2周共1.86%，今年首季跌幅收窄至2.83%。

九龍二手樓價指數報133.42點，按周升0.47%，首季僅跌0.29%，跌幅為八大指數中最小。新界東二手樓價指數最新報149點，按周跌0.18%，連跌2周共1.69%，導致首季升幅削減至0.42%。

中華人民共和國
廣東省廣州市天河區人民法院
公 告
（2025）粵0106民初1574號

梁卓剛：

本院受理的原告吳鑫壘訴被告梁卓剛民間借貸糾紛一案，因無法向你（們）送達，現本院依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百八十五條的規定，向你（們）公告送達民事起訴狀副本、證據副本、訴訟須知、應訴通知書、舉證通知書及開庭傳票等相關訴訟材料。本公告自發出之日起，經過六十日，即視為送達。你提出答辯狀的期限和舉證期限為公告送達期屆滿後三十日內。本院定於2025年9月12日9時45分在本院第十八法庭對本案公開開庭審理。逾期不到庭，將依法缺席判決。

特此公告。

廣州市天河區人民法院
二〇二五年三月二十四日

中華人民共和國
廣東省廣州市天河區人民法院
公 告
（2025）粵0106民初1613號

彭志成：

本院受理的原告黃浣華訴被告彭志成民間借貸糾紛一案，因無法向你（們）送達，現本院依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百八十五條的規定，向你（們）公告送達民事起訴狀副本、證據副本、訴訟須知、應訴通知書、舉證通知書及開庭傳票等相關訴訟材料。本公告自發出之日起，經過六十日，即視為送達。你提出答辯狀的期限和舉證期限為公告送達期屆滿後三十日內。本院定於2025年9月12日9時15分在本院第十八法庭對本案公開開庭審理。逾期不到庭，將依法缺席判決。

特此公告。

廣州市天河區人民法院
二〇二五年三月二十四日

中華人民共和國
廣東省廣州市越秀區人民法院
公 告
（2024）粵0104民初20089、25582號

CHONG CHAN IONG（鍾振勇）：

本院受理的原告中航物業管理有限公司與被告鍾振勇物業服務合同糾紛兩案已依法作出判決。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》第九十五條的規定，向你方公告送達民事判決書。

（2024）粵0104民初20089號判決內容如下：

一、被告鍾振勇在本判決發生法律效力之日起五日內，向原告廣東佳欣物業管理有限公司支付2018年10月1日至2020年9月30日的物業管理服務費1343.86元（按每月15元/平方米×7.4659平方米×50%元計付）；

二、被告鍾振勇在本判決發生法律效力之日起五日內，向原告廣東佳欣物業管理有限公司支付2020年10月1日至2023年2月28日的物業管理服務費649.53元（按每月3元/平方米×7.4659平方米計付）；

三、被告鍾振勇在本判決發生法律效力之日起五日內，向原告廣東佳欣物業管理有限公司支付2018年10月1日至2023年2月28日的公共分攤電費690.20元，公共分攤水費54.60元；

四、駁回原告廣東佳欣物業管理有限公司的其他訴訟請求。

如果未按本判決指定的期間履行給付金錢義務，應當依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百六十四條之規定，加倍支付遲延履行期間的債務利息。

案件受理費50元，由被告鍾振勇負擔。

（2024）粵0104民初25582號判決內容如下：

一、被告鍾振勇在本判決發生法律效力之日起五日內，向原告廣東佳欣物業管理有限公司支付2018年10月1日至2020年9月30日的物業管理服務費1343.86元（按每月15元/平方米×7.4659平方米×50%計付）；

二、被告鍾振勇在本判決發生法律效力之日起五日內，向原告廣東佳欣物業管理有限公司支付2020年10月1日至2023年2月28日的物業管理服務費649.53元（按每月3元/平方米×7.4659平方米計付）；

三、被告鍾振勇在本判決發生法律效力之日起五日內，向原告廣東佳欣物業管理有限公司支付2018年10月1日至2023年2月28日的公共分攤電費690.20元，公共分攤水費54.60元；

四、駁回原告廣東佳欣物業管理有限公司的其他訴訟請求。

如果未按本判決指定的期間履行給付金錢義務，應當依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百六十四條之規定，加倍支付遲延履行期間的債務利息。

案件受理費50元，由被告鍾振勇負擔。

如不服本判決，原告廣東佳欣物業管理有限公司可在判決書送達之日起十五日內，被告鍾振勇可在判決書送達之日起三十日內，向本院遞交上訴狀，並按對方當事人的人數提出副本，上訴於廣州市中級人民法院。當事人上訴的，應在遞交上訴狀次日起七日內按照不服本判決部分的上訴請求數額向廣東省廣州市中級人民法院預交上訴案件受理費。逾期按自動撤回上訴處理。

廣州市越秀區人民法院
二〇二五年三月二十七日

廣東省廣州市白雲區人民法院
公 告
（2024）粵0111民初20489號

羊城（集團）有限公司：

原告趙綺華與被告廣州白雲房地產開發總公司、被告羊城（集團）有限公司房屋拆遷安置補償合同糾紛一案，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》第二百八十三條規定，向你方公告送達本院（2024）粵0111民初20489號民事判決書【判決：一、於本判決生效之日起七日內，被告廣州白雲房地產開發總公司及被告羊城（集團）有限公司協助原告趙綺華到房屋行政管理部門辦理廣州市白雲區瑤台碧泉花園B404號單位（現地址：廣州市越秀區瑤台新苑一街2號之一404房）不動產權過戶登記至原告趙綺華名下的手續。所需費用由羊城（集團）有限公司負擔；二、駁回原告趙綺華的其他訴訟請求。本案受理費9668元，由羊城（集團）有限公司負擔。】自本公告發出之日起，經過六十日即視為送達。若不服上述民事判決書，可在判決書送達之日起三十日內，向本院遞交上訴狀及副本，上訴至廣東省廣州市中級人民法院，逾期本判決即發生法律效力。

特此公告。

廣州市白雲區人民法院
二〇二五年三月二十九日

申請酒牌續期公告
雷霆餐廳

現特通告：歐敬偉其地址為新界沙田九肚山路馬料村3B一樓，現向酒牌局申請位於九龍紅磡黃埔花園第八期地庫1層2號舖（小部分）雷霆餐廳的酒牌續期。凡反對是項申請者，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字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年3月29日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Cafe De Thunder

Notice is hereby given that Au Andrew of 1/F, Ma Liu Village 3B, Kau To Shan Road, Shatin, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Cafe De Thunder situated at Shop 2 (Minor Portion) At First Basement, Site 8, Whampoa Garden, Hunghom, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date : 29-3-2025

香港特別行政區政府
綜合招聘考試
接受申請

暫定舉行日期：2025年6月7日
申請人可選擇應考任何一張或多張是次在**香港**舉行的綜合招聘考試試卷。

綜合招聘考試包括三張各為45分鐘的選擇題形式試卷，分別是英文運用、中文運用及能力傾向測試。申請人可報考任何一張或多張試卷。有意應徵學位或專業程度公務員職位的人士，應先取得有關招聘廣告訂明所需的綜合招聘考試成績。

申請資格：
持有大學學位，或符合申請學位或專業程度公務員職位所需的專業資格，或將於2024-25或2025-26學年獲取大學學位的資格（不包括副學士學位）。

申請方法：
在**2025年4月11日下午11:59前（香港時間）**透過公務員事務局網頁（www.csb.gov.hk/chi/cre.html）的**網上申請系統**遞交申請。

注意：以郵寄、傳真或電郵方式遞交的申請**將不獲處理**。

查詢：
電話：(852) 2537 6429 / 電郵：csbcseu@csb.gov.hk

請瀏覽公務員事務局網頁
（www.csb.gov.hk/chi/cre.html）查閱有關詳情。