

新盤貨尾22654伙 五季新高

黃大仙與啟德佔近23% 一手供應量多

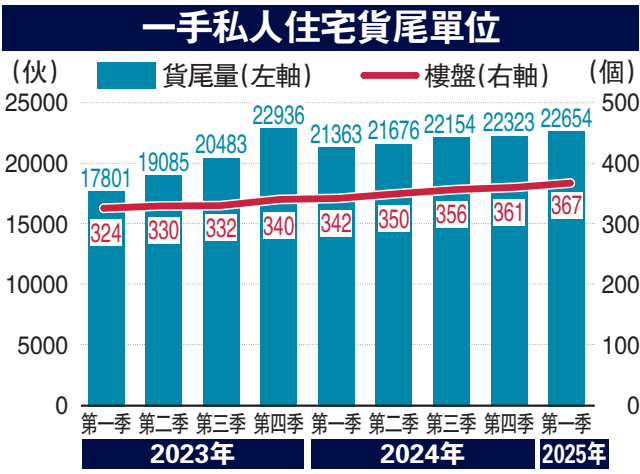
市場觀望

今年首季發展商雖然加快減價賣樓步伐，但銷情仍較緩慢，期內貨尾量增至22654伙，創5個季度新高，其中四家大發展商負責銷售的樓盤，合共貨尾量逾1萬伙，佔整體貨尾單位逾47%。中原地產研究部預料，本季貨尾量有機會升穿2.3萬伙水平。

大公報記者 林志光



▲首季貨尾量最多的地區為包括啟德的黃大仙區。



中原地產研究部統計主要在售一手樓盤的銷售情況顯示，今年首季統計的367個新盤，涉及逾13.66萬伙，減去已售及保留作出售單位後，剩餘待售單位22654個，按季微增331個或1.5%，除了連升4個季度之外，並連續7季超過2萬伙，佔比約16.6%，亦是處10年高位。該行認為，此是貨存量過多的水平。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，美國於本月初正式實施對等關稅，打擊全球經濟，股市大幅波動，買業者的入市態度轉趨審慎，樓價持續調整，交投量亦放緩。雖然發展商已經減少推盤以暫避關稅戰帶來的震盪，但個別新盤銷情遇到阻力，預計此會加重貨尾積壓的情況。估計本季新盤貨尾有機會升至2.3萬伙以上，屆時將創2003年第

三季後的逾21年季度新高。至於今年下半年樓市能否改善，貨尾量回落，需視乎是否出現有利因素推動。

新地餘貨3751伙

若以發展商負責銷售樓盤作統計，新鴻基地產（00016）銷售的70個樓盤，於今年首季剩餘貨尾量共3751伙，為各發展商之冠；第二多的是恒基地產（00012），所售的48個樓盤中，共有貨尾量3260伙；會德豐地產負責銷售的22個樓盤，餘貨量共2280伙；信和置業（00083）的17個在售樓盤中，有餘貨1401伙。換言之，上述四大發展商負責銷售的樓盤，於首季貨尾為10692伙，佔整體貨尾量達47.2%。

至於貨尾量最多的地區，則是包括啟德在內的黃大仙區，共5162伙，佔比達22.8%；將軍澳區共2215伙居次，屯門區以1899伙排第三。黃大仙區及將軍澳區的貨尾單位，相信主要集中在啟德及日出康城兩大供應小區之內。

發展商主力「去庫存」

此外，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據該行統計，今年截至本周一止的一手私人住宅成交量共約4960宗，當中約2719宗屬於今年推售的全新樓盤，佔比54.8%；餘下2241宗是之前推售的貨尾單位，佔比45.2%。劉嘉輝相信，現時發展商積極「去庫存」，估計年內仍持續銷售貨尾單位下，貨尾銷售佔比有機會升至五成。

九肚山峰銀主屋 八年貶值48%

【大公報訊】關稅戰陰霾未散，窒礙樓市氣氛，名人及銀主沽貨態度轉趨積極，沙田九肚山峰一幢銀主屋，累計割價逾兩成以4500萬元賣出，樓價不足8年蒸發48%；人稱「太子鄧」的太子珠寶鐘錶主席鄧鉅明或相關人士亦減持物業，最新以2888萬元售出愉景灣獨立屋，持貨24年賺賺1.4倍。

市場消息指，九肚山峰銀主盤為單號屋，實用面積2624方呎，屬四房間隔，連約488方呎花園及969呎天台，附豪華裝修，最初叫價7988萬元，早前降至5899萬元，惟市況淡靜，物業依然乏人問津，銀主一減再減，最終劈穿5000萬元，以4500萬元沽貨，創該屋苑造價歷史新低，實用呎價僅17149元。

據資料，原業主於2017年10月向發展商購入上址，當時作價8625.2萬元，實用呎價32870元。據代理透露，業主選用發展商提供的高成數按揭入市，即俗稱「呼吸PLAN」，惟最終斷供被收樓，現出售價較當年貶值4125.2萬元，不足8年跌價約48%。

鄧鉅明沽愉景灣洋房賺1.4倍

名人業主亦沽樓，中原地產分行經理胡文翰表示，愉景灣海峰徑單號獨立屋，實用面積2413方呎，連逾千方呎花園及平台，享海景，獲內地客以2888萬元承接，樓價創愉景灣今年次高，實用呎價11969元。據市場透露，原業主為鄧鉅明或相關人士，於2001年以1200萬元購入，是次沽樓賬面獲利1688萬元，物業24年升值1.4倍。據悉，鄧鉅明相關人士仍持有約8幢愉景灣洋房，現作收租用途，接受買家以出價方式洽購。

鄧鉅明近年至少5度沽售豪宅，並且屢有斬獲，包括去年7月以9000萬元沽出愉景灣海峰徑獨立屋，造價創愉景灣歷史次高，持貨17年大賺3320萬元；同年亦以6300萬元沽出赤柱富豪海灣單號屋，賬面獲利1900萬元。

此外，利嘉閣分行經理楊友銘稱，將軍澳天晉II第3A座中高層B室套四房戶，實用面積942方呎，換樓客以1550萬元購入，實用呎價16454元，原業主2018年以1810萬元入市，賬蝕260萬或14.4%。

責任編輯：陳少文

中銀香港送上靈活多元化的按揭服務及額外\$1,688現金獎賞，全面配合不同置業人士的需要

▲陳漢麟（左）表示，SIERRA SEA在今日截止認購登記。右為劉寶萍。

SIERRA SEA暫收2.5萬票 超額78倍

【大公報訊】已是今年認購登記票王的新鴻基地產（00016）西貢西沙SIERRA SEA 1A（2）期，新地代理執行董事陳漢麟表示，該盤暫累收逾2.5萬票，以首輪價單形式發售318伙計，超額認購近78倍。該盤在今日截止認購登記，料有機會最終收逾3萬票。發展商待完成首輪銷售後，亦會盡快加推單位應市。

中國銀行（香港）個人數字金融產品部副總經理

理（貸款）劉寶萍表示，SIERRA SEA買家經中銀香港申請按揭服務，可額外獲1688元現金獎賞；該行亦特設精通普通話隊伍，為新來港人士提供服務。

其他新盤方面，建源地產旗下馬頭角文曜由即日起至下月31日，凡經中原地產及利嘉閣認購一房至三房單位，可獲贈傢俬禮券或智能家電禮券，價值由7.8萬至18.8萬元。每家代理行各有5個名額。

特刊

東華三院舉辦全國兩會精神分享會 凝聚力量 深化合作

4月16日，東華三院連續第3年舉辦「全國兩會精神分享會」，旨在推動員工深入學習全國兩會精神，增強對國家政策及最新發展方向的理解。活動邀得全國人大代表、東華三院顧問暨庚子年主席文穎怡，全國政協委員、東華三院顧問暨己亥年主席蔡榮星，全國人大代表朱立威、沈豪傑、陳曉峰、冼漢迪，以及全國政協委員馬浩文等多位重量級嘉賓作分享，並由新界社團聯會理事長、北區區議員、東華三院顧問暨辛丑年主席譚鎮國擔任嘉賓主持。分享會現場座無虛席，全場超過1,200位員工參與（包括700位現場和500位線上）討論，氣氛熱烈。



何猷啟：明確方向 堅定發展信心



▲東華三院主席何猷啟致辭。

東華三院乙巳年董事局主席何猷啟於開場致辭表示，2025年是「十四五」規劃的收官之年，亦是全面深化改革的關鍵一年。全國兩會為香港未來發展提供了清晰指引。他強調，東華三院作為選舉委員會教育界和社會福利界的當然委員，一直履行服務使命，深化與內地合作，持續積極配合國家政策，透過學習全國兩會精神，堅定對國家發展的信心，發揮香港優勢，貢獻國家所需。

文穎怡表示，香港要繼續貫徹「一國兩制」方針，維護特區憲制秩序，落實「愛國者治港」原則，支持港澳融入國家發展大局。她指出，2025年兩會報告重點包括深入實施科教興國戰略，提升基礎教育質量；推進高水平科技自立自強，健全科技成果轉化政策，擴大開放合作；加大保障和改善民生力度，完善社保政策，積極應對老齡化。



▲全國人大代表文穎怡分享。



▲全國人大代表陳曉峰分享。

▲全國政協委員暨東華三院己亥年主席蔡榮星分享。

朱立威分享道，從政府工作報告及過往數據可見，中國經濟穩健增長，新能源汽車、科技等領域成績斐然。今年經濟目標包括促進消費與貿易，並強調擴大內需的重要性。此外，他強調國家安全是經濟穩定的基石，香港應發揮「超級聯繫人」的角色，利用自身優勢助力國家高質量發展。

陳曉峰分享了2025年政府工作十大任務及香港在「一國兩制」下的獨特優勢。他提到香港應加強科技創新和產業創新融合，並建議成立全球碳交易中心，加快發展低空經濟。他還重點介紹了香港的「八大中心」定位，並提倡強化香港作為國際創新及科技中心的角色。

蔡榮星指出，兩會強調深化區域經濟合作，維護多邊貿易體制，香港作為自由港，可在拓展東盟新興市場方面發揮聯通國家與世界的的作用。他強調深化香港教育改革，培養新時代複合型人才，並發揮金融優勢，助力國家金融開放。



▲新界社團聯會理事長、北區區議員、東華三院辛丑年主席譚鎮國擔任嘉賓主持。



▲全國人大代表沈豪傑作分享。

▲全國人大代表冼漢迪作分享。

▲全國政協委員馬浩文作分享。

▲東華三院副主席曾慶業作總結。

沈豪傑認為，2025年首要任務是提振消費，擴大內需，同時開展憲法宣傳教育。在港澳工作方面，要進一步完善同胞權益保障機制，推動建立大灣區司法協作平台。

冼漢迪分享了政府工作報告並指出，我國科技實力與經濟規模顯著提升，未來需加快培育新興與未來產業，深化智能製造與終端機發展。他支持發展低空跨境運輸，並倡導「投資於人」理念，為高質量發展注入核心動力。

馬浩文表示，政府工作報告準確把握了經濟社會發展的總體要求。他指出，香港應積極學習內地的科技及產品標準，利用自身優勢，將香港打造為一個標準轉化中心，推動中國標準走向世界。

東華三院副主席曾慶業在總結發言中感謝各位嘉賓的分享，加深了員工對兩會精神及國家最新發展方向的理解。他表示，今年為東華三院成立155周年，作為香港最具規模的慈善機構，將繼續致力培育人才，推動跨境合作，發揮香港獨特優勢。在深化國際交流合作的契機下，東華三院將與時俱進，積極融入國家發展大局，延續「行善無界限」的精神，以行動將善業推展至社區每一個角落，為市民提供更優質的服務。（特刊）