

細單位今年落成量萬一伙 創40年高

九龍城去年供應佔最多 售價較歷史高峰瀉逾30%

樓市動態

數年前私人住宅細單位大受歡迎，然而近年樓市下滑，細單位樓價已跑輸大市，近兩年細單位的落成量更進入高峰期，今明兩年有機會迭創40年新高，超過1.15萬個。但是未來市況前景未明，樓價繼續受壓，業界料今年整體下跌5%。

大公報記者 林志光

►細單位落成量今明兩年有機會迭創40年新高，超過1.15萬個。



最新私人住宅售價指數

單位類別	A	B	C	D	E	整體
今年2月份	303.8	277.5	269	263.7	256.1	284.7
歷史高位	443.8	385.6	351.8	342.8	322.5	398.1
累跌 (%)	-31.55	-28.03	-23.54	-23.07	-20.59	-28.49

註：
A - 實用面積約小於431方呎
B - 實用面積約431至753方呎
C - 實用面積約753至1076方呎
D - 實用面積約1076至1722方呎
E - 實用面積超過1722方呎

差餉物業估價署公布的《香港物業報告2025》，2024年私人住宅落成量創20新高，逾2.42萬個單位，今明兩年落成量均會超過2萬個，換言之，是連續3年達到此數量。而且，因為本港樓市在2021年前有超過10年的大升浪下，發展商趕製細單位，以求令大眾在有限的購買力下能上車置業，故實用面積431方呎A類細單位越建越多，去年落成量已是1988年後再次突破萬伙大關，達10794個，按年大增約38.3%。其中包括啟德在內的九龍城、屯門及油尖旺區最多供應，分別錄3032個、1787個及1074個。

納米單位跌市中失寵

該署預測今年A類細單位落成量更升穿1.1萬關口，達11065個，明年預測更達11553個，兩年連創1986年後的約40年新高，而今明兩年細單位佔總落成量的比例，同是1985年後的新高，分別逾53%及57%。若連同實用面積531至753方呎B類中小型單位落成量，兩者明年預計逾1.84萬個，佔比接近92%，是有1985年有數字以來的42年新高。

細單位供應量充裕，令其樓價表現也跑輸其他類別單位，就差估署最新的私人住宅售價指數，今年2月份A類單位的售價指數，較歷史高峰跌近31.6%，跌幅大於整體的樓價指

數。

不過，數年前因樓價總額低、易於上車的納米單位，即實用面積小於215方呎，在跌市下已開始失寵，發展商興建數量也逐漸減少，該類單位去年落成量有508個，按年多32個，不過，較2022年高峰時的1010個，大跌近半。九龍區佔最多，有378個，港島區也有129個，新界區只有1個。

去年空置量5.79萬個 18年高

此外，去年私樓的空置量創18年新高，約達5.79萬個，空置率也創14年新高，達4.5%。當中九龍城區的空置率冠絕18區，達11%，其次包括東涌在內的離島區及元朗區，分別錄9.4%及9.1%空置率。而該署去年評估差餉的15314個落成單位中，多達8813個單位是業主用作出租之用，佔比約57.5%，其中A類單位有超過67%是作出租用途，只不及實用面積1722方呎的E類超大型單位。

高力香港估價及諮詢服務高級董事及融資評估主管侯志港表示，由於供應量充足，或需時3至4年消化，加上現時地緣政治局勢不穩，經濟前景及息口未來走勢不明等因素，發展商仍會以各類優惠促銷新盤，樓價面臨下調壓力，預計今年樓價或下跌約5%。

尚柏9宗買賣全獲利 最多賺12.6%

【大公報訊】百元印花稅門檻放寬後，個別細價樓成為逆市奇葩，年初入伙的元朗尚柏暫錄9宗二手買賣，全數獲利離場，而且愈賺愈多，最新涉及的1房戶以282萬沽出，投資者半年賬賺31.6萬或12.6%，為屋苑首宗賺幅達雙位數個案。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，細價樓交投保持活躍，元朗尚柏本月已錄4宗二手買賣，最新成交為中層J室，實用面積282方呎，採1房間隔，開價300萬元，剛減至282萬元易手，實用呎價1萬元，原業主於去年10月以250.4萬元一手買入單位，持貨6個月，賬面獲利31.6萬元，單位半年升值12.6%。

值得留意，上述成交無論賬面獲利金額或賺幅，均屬尚柏入伙以來最多。據資料，尚柏入伙迄今暫錄9宗二手買賣，全數賬面錄得利潤，賺幅介乎3.3%至12.6%，單位售價全數低於「3球」，成交價介乎265萬至293萬元，其中造價最低的極低層J室，實用面積282方呎，本月初以265萬元沽出，實用呎價9397元，原業主於去年

10月以242萬元一手購入，短炒半年賬面獲利23萬元，賺幅9.5%。

尚柏於去年10月開售，發展商採低價策略促銷，首批單位折實呎價低見8614元，成功吸引大批買家及投資者搶購。

Ken Sir斥298萬購荃灣中心

今年初積極掃入荃灣細價樓的投資者呂宇健（Ken Sir）再度出手，美聯物業高級分區營業經理鍾家豪透露，呂宇健剛以298萬增持荃灣中心5座極高層E室，單位實用面積324方呎，實呎9198元，原業主持貨19年賬賺214萬或2.5倍。翻查資料，同座中高層E室於5日前以285萬元易手，撇開樓層因素，今次造價高出13萬或4.6%。

然而，數年前高追入市的業主仍未擺脫蝕讓。中原地產分區營業經理馮健平表示，荔枝角美孚新邨3期吉利徑6號高層D室3房戶，實用面積670方呎，以710萬元易手，實用呎價10597元，原業主於2023年3月以800萬元購入，持貨逾2年，賬面蝕90萬元或

11.3%。

中原地產資深分區營業經理溫志樑稱，火炭駿景園5座高層複式戶，實用面積1294方呎，以1520萬元沽出，實用呎價11747元，原業主2020年以1800萬元購入，5年賬蝕280萬元或15.6%。

中原地產分行經理周志華表示，粉嶺牽晴間12座中層E室2房戶，實用面積384方呎，成交價400萬元，原業主6年賬蝕100萬元。中原地產首席分區營業經理楊浩鴻透露，上水海禧華庭1座中層E室2房戶，實用面積391方呎，以388萬元易手，原業主4年賬蝕112萬元，單位貶值22.4%。



▲元朗新入伙屋苑尚柏錄得的二手買賣全數獲利，為逆市奇葩。

古洞北政府大樓申上調高限30%

【大公報訊】已正陸續興建中的古洞北新發展區，特區政府因要優化區內政府聯用綜合辦公大樓的設計及增加公眾享用空間，現向城規會申請將相關土地的高度限制，大幅上調逾



▲古洞北政府聯用綜合辦公大樓申請上調高度限制逾30%，以增加可用樓面。

30%至主水平基準之上170米。

該幅土地的地盤面積約22.58萬方呎，原擬建3幢綜合大樓，不過，為增加視覺空間及提供更多公眾休憩地方等，擬減建1幢，要將所涉辦公樓面轉移至餘下兩幢，這就必須要提高大樓高度，高度限制由130米增至170米。新方案會建1幢35層高聯用辦公大樓，及1幢8層高聯用綜合大樓，總可建樓面175.88萬方呎。特區政府除將核心商業區內卻沒有特定地域要求的政府辦公室遷入外，還提供包括普通門診診所、康體設施、社福設施等，既滿足新發展區及周邊地區對相關社區的需求，又可增進北部都會區的社會凝聚力及經濟發展活力。

白建時道8號4.6億易手 九年跌價逾兩成

【大公報訊】二手樓價調整，港島豪宅屋地吸引買家承接，渣甸山白建時道8號屋地登記以4.6億元易手，折合呎價85218元，項目於9年前曾經市傳以約6億元賣出，現價低逾2成。

資料顯示，白建時道8號早於

1954年落成，洋房總面積約5466方呎，由公司名義持有。市場消息指，此屋地早於2016年開始低調放售，最初叫價7.5億元，近年減至7億元，最終累計降價約2.8億元賣出，減幅約38%。不過，原業主早於1992年以

2780萬元購入上址，雖然劈價沽出，但賬面勁賺4.3億元，屋地33年升值15.8倍。

值得留意，上述屋地於2016年4月曾經盛傳以約6億元易手，意味最新造價比9年前低1.3億元或約22%。

新地西貢盤今售329伙 收3.7萬票超額116倍

【大公報訊】本月獨家表演的新地(00016)西貢西沙SIERRA SEA 1A(2)期，經核數後最終實收37374票，相對今日以價單發售的318伙，超額逾116倍，連同11伙招標共329伙發售。代理估544票或近1.5%，料是一手新例後最多代理入票的新盤之一。

SIERRA SEA 前晚8時截止認購登記，由於不少準買家最後衝刺，發展商需時消化入票，前晚仍未掌握實際入票數字。發展商昨日公布抽籤結果顯示，8日總收票達37374票，117人爭一伙，其中散戶的B組佔20750個籌，將拆分4組報到。至於大手或購買指定單位的A組佔16624票，該組再細分為4組，其中Super A組為最優先選

樓組別，買家須購買7至10伙指定單位，當中最多可買2伙實用面積不小於700方呎的3房戶，1房戶最多可買3伙，但每購買1伙1房戶，須另買最少兩伙（包括1伙為兩房連儲物房或3房戶）。

SIERRA SEA 前日已篤定榮登全港新盤收票次高、新界盤票王，實際票房則追貼票王油塘親海駁II於2023年8月收逾3.8萬票的紀錄，兩者僅相差逾600票，並同時將新界盤票王的紀錄再改寫。

今明六盤共371伙應市

今明兩日僅6個盤涉371伙應市，除大市火車頭的SIERRA SEA 外，尚

本周末推售新盤

新盤	推售伙數	發展商
西沙SIERRA SEA 1A(2)期	周六推售329伙(318伙價單及11伙招標)	新地
何文田瑜一·天海	周六發售32伙(14伙價單及18伙招標)	華懋
屯門飛揚第1期	周六發售5伙	新地等
屯門凱和山	周六發售2伙	路勁地產
啟德啟德海灣I	周日起推2伙招標	嘉華牽頭
西半山大學閣	周日起推1伙招標	華懋
總數	371伙	

樓市氣氛轉淡 CCL今季料跌2.47%

【大公報訊】反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報136.37點，按周微升0.01%。中原地产研究部高級聯席董事楊明儀指出，貿易戰升溫，全球經濟衰退風險加劇，樓市氣氛轉淡，二手成交減少，料樓價向下調整未變。

今周指數主要反映3月31日至4月6日時的市況，即美國公布對等關稅措施，以及中國出招反制當周。楊明儀指，最近有大型新盤減價促銷，搶去部分二手客源，令樓價走勢受壓偏軟，料CCL會再跌2.47%，今季下試133點。今年CCL暫跌0.92%，較2021年8月歷史高位挫28.73%。

綜觀八大指數，大型屋苑及中小型單位分別按周下調0.07%及0.05%，兩項指數已齊跌3周，分別累跌0.73%及0.55%。反映豪宅屋苑走勢的大型單位指數報137.28點，按周升0.33%。

港島樓價三連跌共挫2.8%

四區樓價走勢反覆，新界西樓價指數報125.47點，按周跌1.04%，是連升5周後回落；港島區報134.83點，按周跌0.49%，連跌3周共2.8%。反觀，新界東二手指數結束2周連跌，按周回升0.3%；九龍指數報135.08點，按周升0.69%。