

發展商出招減庫存 樓花盤最長延一年

首三季獲售樓紙單位5200伙 大降近半



延期樓盤：港島南岸第6B期
發展商：會德豐地產

黃竹坑港島南岸第6B期：延期4個月
今年1月申請，原預計2027年7月，現改為2027年11月，待批中。



延期樓盤：天璽·天
發展商：新地

啟德協調道10號天璽·天：1期延期7個月，2期則「彈弓手」
第1期原預計去年11月落成，後延至今今年6月，並於去年9月底才推售。第2期原訂今年6月落成，後延至12月，又因第1期熱賣，第2期又改回6月落成。

樓市透視

本港樓市自2021年9月達歷史高峰後，便展開長達3年半的跌浪，至今年初喘穩，然而暫時反彈乏力，仍在低位徘徊。此番跌浪的時間與跌幅，雖然未及1997年亞洲金融風暴後的跌浪般長及慘烈，發展商面對供求失衡也遠不如當時的困況，但近年積存不少現樓貨尾，發展商除減價賣樓外，亦調整新樓盤的建築進度，即延長落成的日期，希望以「時間換取空間」，先盡量清減貨尾量，減輕賣樓壓力。

從過去兩三年發展商申請預售樓花同意書的資料顯示，發展商延長樓盤落成時間普遍為3至9個月，部分更超過1年。

大公報記者 林志光

自2008年世紀金融海嘯之後，本港樓市出現長逾10年的升市，一手住宅交投暢旺，現樓貨尾量呈低水平，又與新供應取得平衡狀態。直至2020年爆發的新冠疫情長達3年，全球的政經環境顯得波瀾雲詭，本港樓市供求逐漸出現變化，現樓貨尾數量在隨後幾年急速攀升，今年首季更達至有紀錄以來的2.8萬伙新高。

身處當下境況，發展商需要扭盡六壬減少樓花及現樓的庫存量。因為單位在落成一刻起，便開始折舊，若長期空置就要作定期保養維修，和繳付差餉等費用，所以發展商近年着手清理積壓的現樓庫存，亦成功讓取得預售同意書的樓花單位大減，去年不足1萬伙，到今年首3季

更少於5200伙。

優先賣貨尾 確保收入穩定

同時，多家發展商延後樓花盤的落成時間，過去兩三年就涉最少有10個樓盤，通常延後3至9個月，部分甚至達1年以上。如新地（00016）西貢十四鄉項目第2A期，落成日期由原訂的上月延後1年，而至明年9月。信置（00083）等發展的將軍澳日出康城第13A及13B期，則延後12、13個月而至2027年3月落成。

延後樓花盤落成時間，除免卻不斷新添現樓存貨數量外，發展商也能率先處理手上現樓貨尾，和調整銷售策略來盡量確保每年有較穩定的收入，避免業績出現大上大落的情況。



延期樓盤：日出康城第13項目
發展商：信置等

將軍澳日出康城第13A及13B期：延期12個月及13個月
2023年4月開始申請，原預計明年2月及3月落成，去年10月改為2027年3月，去年11月獲批，至今未推售。



延期樓盤：西貢十四鄉項目
發展商：新地

西貢十四鄉海映路8號第2A期：延期1年
2022年10月開始申請，預計今年9月落成，延後兩次至明年9月，仍在待批中。

西貢十四鄉海映路8號第1A2期及1B期（SIERRA SEA）：延期9個月
2022年中開始申請，原預計今年3月落成，多次延後，最後定於今年12月。樓盤於2025年4月獲批預售，隨即賣樓且銷情理想。



延期樓盤：激晨
發展商：新世界等

黃竹坑港島南岸第5A及5B期
激晨：延期9個月
去年3月開始申請，原預計明年2月及3月落成，現改為明年11月及12月。2024年10月獲批預售，今年6月開始推售。

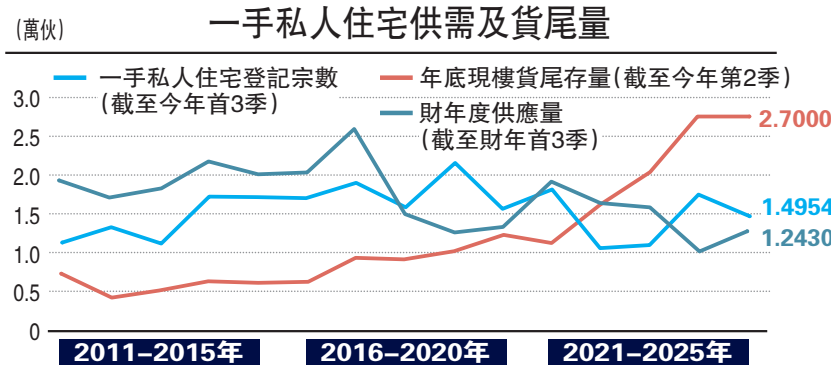


延期樓盤：古洞北項目
發展商：會德豐地產

上水古洞北鄉梓路23號：兩期均延期6個月
項目落成日期：首期原訂在2027年3月；2期則在2027年6月；現分別改在2027年9月及12月。仍在待批中。

延期樓盤：古洞北項目
發展商：恒地

上水古洞北鄉梓路25號：延期3個月
去年10月開始申請，原預計明年9月落成，現改為明年12月。仍在待批中。



▲大埔單幢盤迎林全幢租予中文大學作學生宿舍。

跌市變招賣轉租 待價而沽

一舉兩得

政府向所有物業（除獲豁免物業外）就其被使用徵收一種稅項，這便是所謂的差餉。《差餉條例》訂明，差餉是根據物業的應課差餉租值乘以指定百分率而徵收；物業單位的擁有人及佔用人，均有法律責任繳交物業的差餉。凡擁有人或佔用人沒有履行責任繳納差餉，估價署署長可採取法律行動向相關人士追討。

政府為免市場傾向囤積新建樓宇以靜候升值時機，空置的新建住宅物業可享有的「免差餉期」，自1974年1月1日起至今，

一直維持只3個月（或90日），即新落成的住宅物業在「佔用許可證（OP，入伙紙）」、「轉讓同意書（CA）」、「租賃同意書」或「合格證明書（CC）」發出日期起計第90天起必須開始繳交差餉，不管物業實際何時被佔用，希望藉此增加物業擁有人持有空置物業的機會成本，減低空置住宅物業的數量。

有穩定租金 減低持貨成本

換言之，發展商持有越多現樓貨尾單位，而單位租值越高，以及持有時間越長，每年便要繳交越多的差餉。因此，在過去

3、4年樓市跌浪中，發展商加快賣極短樓花期甚或現貨尾單位。同時近年租務市場租金持續反彈，發展商便將新近落成樓盤，全數或部分單位改為收租物業，如最近恒地（00012）將大埔單幢盤迎林，全幢租予中文大學作學生宿舍；香港小輪與市建局亦將深水埗映岸，夥東華三院，全幢出租作青年宿舍。

發展商轉賣為租的策略，是避免在跌市中，以低價甚或蝕本價賣樓之餘，又有穩定租金收入及降低空置單位帶來的成本，更可靜待樓市反彈時，再以高價復售，賺取較高利潤。

樓盤售轉租個案（部分）

樓盤	內容	發展商
大埔迎林	原有122伙，今年7月轉為中文大學學生宿舍	恒地
深水埗映岸	今年6月改名「東·南昌匯」，成為東華三院青年宿舍，提供約676個宿位	香港小輪市建局
土瓜灣森里	改作專才學生公寓，提供約200個房間，於今年6月招租	永義國際
中環One Central Place	今年7月決定售轉租，提供121伙	信置市建局
何文田Prince Wesidence	今年8月決定售轉租，提供58伙	其士集團
北角海璇	2018年第1期第6座全幢、2024年第2期第3座全幢，及今年第2期第5座部分單位轉作出租	新地
大埔林海山城	提供262伙分層單位及洋房，可租可售	香港興業希慎興業

「星堤二期」修改設計 停工超一年

相機行事

發展商除減慢建築進度，延遲樓盤落成日期外，個別極端情況更會暫停起樓。如由新地（00016）及興勝創建（00896）合作發展的屯門掃管笏項目（市場稱為「星堤二期」），早於去年中停工，發展商當時指出，會因應市場變化，修改設計，建築進度也要作調整；迄今已超過一年，仍未見任何新進展，最近更拆除棚架。

新地佔有該項目逾75%的權益，興勝只佔不到四分之一。對實力雄厚的新地而言，即

使要收購興勝所持權益，相信新地也絕對有能力完成項目發展。或有人質疑該項目將來要蝕本，新地也不可能讓項目爛尾收場，影響其聲譽。

暫時停工此種非常規操作，雖則極為罕見但也並非

首次。

保聲譽 項目不爛尾

1997年發生亞洲金融風暴，樓市哀鴻遍野之際，新地於1998年1月高調公布，受外圍因素影響及本港經濟環境急劇改變，股市及樓市大幅調整下，決定旗下10個地盤停工或放緩工程進度。另在2008年爆發世紀金融風暴，新地也曾稱會暫停3個小型工商項目的建築工序和押後新投資項目。

◀新地及興勝創建發展的屯門掃管笏項目，繼去年中停工後，最近更是拆除棚架。



豪宅收租逾30年 發展商拆售套現

因時制宜

本港不少發展商都是上市公司，賣樓是重要收入來源，賣樓花更是長久以來的賣樓策略。曾經，發展商可以將賣樓花的收入，按項目建築進度入賬，及後因發展商濫用預售樓花收入，甚至出現爛尾樓，令買家蒙受損失，由此政府修訂會計準則，要求發展商設立獨立信託戶口處理預售樓花收入，並以項目獲批入伙紙後才可正式入賬。

完成交樓手續才能入賬

到了2018年4月再生效新一份修訂入賬準則，是必須確認物業完成分契手續，

且擁有權與風險已正式轉移給買家後才能入賬。意即是發展商必須完成所有交樓手續後，收入才列入財務報表。

現時市場積壓不少現樓貨尾單位待售。發展商面對每年均要「交業績」的壓



力，而預售樓花無助於年度業績表現，近年轉而實現樓或極短期樓花期的貨尾，並出售原作長線收租物業。如新地（00016）收租約30年的中半山帝景園第2及3座，突然於去年開售折售；恒隆地產（00101）今年初開始拆售持有收租逾20年的東半山御峯；希慎興業（00014）更將持有約40年的灣仔竹林苑，於今年中開始拆售。

發展商不在幾年前樓市處歷史高峰時拆售此類豪宅物業，反而目前樓市已跌約30%、租賃市場卻急速反彈之時才沽售此類貴價物業，難免讓人感到耐人尋味。