

供應續降 差估署樓價指數連升9個月

租金15個月累漲4.6% 續創新高

持續上揚

本港私人住宅市場復甦勢頭

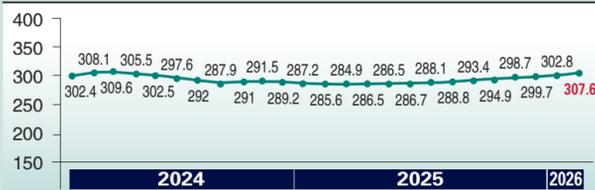
穩健，樓價持續上揚。差餉物業估價署最新公布的2月份私人住宅售價指數報307.6點，連升9個月，反彈至22個月高位。分析指出，私樓土地供應逐年下跌，對樓價構成實質支持，樓市基本面向續穩中向好。

差估署預測今明兩年私宅落成量較去年分別下跌8%及16.8%。供應持續下降，亦有助樓市平穩，市場預計今年樓價升約8%。租金方面，差估署公布2月份私人住宅租金指數報200.8點，不單連升15個月，累升逾4.6%，且自去年11月起，連續4個月創新高。

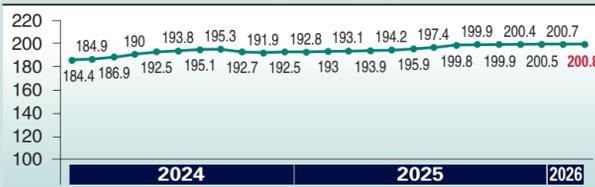
大公報記者 林志光



私宅售價指數



私宅租金指數



私宅落成量高位回落，在剛需支持下，本港樓市基本面向續穩中向好。

由差估署編製的私人住宅售價指數，自去年4月起開始反彈，去年5月份曾持平，之後一直穩步向上，至上月止連升9個月，11個月來的累積升幅達8%，單今年首兩個月的升幅逾2.6%，上月報307.6點，按月升1.59%，反彈至自2024年4月後的22個月高位。

各類單位中，以實用面積753至1076方呎的C類中大單位表現較理想，2月份指數報293.1點，11個月來累升8.7%，優於整體及其他類別單位；實用面積431至753方呎的B類中小型單位，其指數報301.5點，11個月來上升7.9%。

今年私宅落成量續減

此外，差估署公布《香港物業報告2026》初步統計數字，私人住宅落成量2025年回落約24%，降至18450個後，預測今明兩年再下滑，分別為16980個及15360個。即未來兩年共約32340個單位落成，主要集中在包括啟德在內的九龍城區，佔總量約21.5%，約7000個單位；其次是北區及大埔區，各有4343個及3321

個。另去年年底住宅空置率回落至4.3%，按年跌0.2個百分點。空置單位約56080個，當中7120個是獲批入紙，卻未獲發滿意紙或轉讓同意書。

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺表示，私宅落成量由2024年高位回落，反映自2021年起私樓土地供應逐年下跌。在低息環境及剛需支持下，市場去庫存步伐顯著提速，配合預測落成量持續下跌，未來供應逐步減少，對樓價構成實質支持，顯示樓市基本面向穩中向好。

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，上月股市表現理想，帶動樓市交投暢旺，推動樓價上升，預料樓市仍可穩步向上。

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩認為，中東戰事爆發後，資金或會流入本港，相較其他投資類別，本港住宅相對穩健，並正處於復甦或增長階段，相信住宅物業有一定吸引力，吸引更多投資者入市。另外本港銀行同業拆息持續下跌，降低借貸成本，將吸引更多買家

進入本港住宅市場，也支撐住宅樓價，他預計今年升幅約3%至5%。不過，若中東動盪局勢持續，油價持續上升引致通脹，從而令利率轉升，將對本港樓市帶來負面影響。

萊坊預測今年樓價升8%

萊坊執行董事及大中華區估價及諮詢部主管方耀明表示，雖然中東局勢不穩，但預測美國今明兩年將各減息一次，本港利率環境不會大變，且或有進一步下調空間，支持更多投資者包括內地買家入市，預測全年整體樓價上升5%至8%。

二手樓價方面，反映3月初市況的中原城市領先指數CCL報150.88點，按周跌0.11%，為連升2周後回軟。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，當時中東局勢緊張，拖累環球股市波動，二手樓價指數輕微回軟，但仍企穩150點水平。總結首季CCL暫升4.7%，港島指數追落後，首季反彈9.5%，跑贏大市。至於九龍、新界東及新界西指數期內分別累升3.66%、3.61%及3.54%。

甲廈空置率18.4% 紀錄新高

【大公報訊】本港商廈租賃市場去年陸續錄得大宗租賃個案，但因落成量仍積壓，空置率始終高踞不下，整體私人寫字樓的空置率創42年新高；而甲級商廈的空置率更有紀錄以來的46年新高，達18.4%。

差餉物業估價署公布《香港物業報告2026》初步數字，隨着利率下調，金融及專業服務業擴充以及大型科技公司在香港設立或擴展業務，寫字樓市場氣氛普遍改善，整體寫字樓的使用量錄得正4.3萬方呎，甲級寫字樓使用量更錄得正104.41萬方呎，乙級和丙級寫字樓使用量卻各錄得負70萬方呎及負30.14萬方呎。

過去數年，大量供應持續對寫字樓市場構成壓力，差估署數字顯示，去年整體寫字樓落成量達321.84萬方呎，按年增逾1

倍；甲級商廈落成也按年增約98%至311.08萬方呎。因此，令整體寫字樓空置率上升至約2568.29萬方呎，按年升逾10%，整體空置率創自1983年後的42年新高，達17.6%；甲級商廈去年空置量也按年升逾9%至1793.28萬方呎，空置率更創1980年至今有紀錄新高，達18.4%。核心地區的甲級商廈空置率介乎11.1%至18.5%不等，尖沙咀及中區的空置率較低。

該署預測今明兩年的整體寫字樓落成量會大幅回落至約153.92萬方呎及134.55萬方呎；甲級商廈的落成量也分別佔約117.33萬方呎及84萬方呎。今年甲廈落成量主要在灣仔區，約佔68萬方呎；明年則以油尖旺佔多，約佔50萬方呎。

映居122伙盡推 兩大客各半億掃8伙

【大公報訊】兩個九龍單幢盤昨日對撼，各有捧場客。建源地產旺角映居全盤122伙晒盡推，市場消息指全日沽逾100伙或逾80%，2組大手客各斥半億掃8伙；另外宏安地產（01243）旗下黃大仙薈鳴昨晚首推100伙，發展商公布截至晚上9時有40伙獲認購。

映居開賣前收逾3550票，發展商昨日分A及B兩組揀樓，A1及A2安排中午12時至1時報到，B組則安排於下午3時至4時報到，2組報到場面熱鬧，完成報到後再抽籤決定揀樓次序。建源地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，市場反應熱烈，中午大手時段錄得2組大手買家各斥資逾5000萬元連購8伙，客源以投資客為主，約佔9成，該時段沽出69伙。

鄭智榮續指，首輪銷售的大手客時段大部分屬投資者，相信因項目毗鄰港鐵奧運站及旺角站，約5分鐘車程即達高鐵香港西九龍站，以及區內租務回報相當吸引，加上屬同區罕有超短期樓花新供應，數月後即可入伙享投資回報。而B組報到時段同樣熱鬧。

美聯物業高級董事布少明表示，映居開售反應熱烈，發展商公布的2組大手客，是經該行入市作投資用途。

至於只載收582票，相對遜色的薈鳴，昨日首輪推售100伙，發展商安排傍晚6時起報到並一組過揀樓，準買家魚貫到場並坐爆揀樓區，場面熱鬧。據發展商公布，截至9時約40伙獲認購，售出比率40%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁永傑表示，昨日2個九龍全新盤公開發售，截

至下午6時成交超100宗，首季一手成交超5650宗，創2013年一手新例後首季新高。差估署樓價指數連升9個月，單月升幅5個月新高，樓價升勢已獲確認並且加快，一手承接力強勁，中東戰事未對香港物業市場造成太大影響，料樓價升勢持續。

其餘新盤方面，龍光（03380）及合景泰富（01813）合作的鴨洲洲凱玥，再錄億元成交。單位為3座9樓B室，實用面積3627方呎，四房連書房間隔，成交價1.4億元，呎價38820元。中海外（00688）旗下啟德維港，雙鑽錄得高價成交。第2B座25樓F單位，三房一套加工作間連洗手間間隔，實用面積705方呎，成交價2207.2萬元，呎價31308元，創項目標準單位售價及呎價新高。



映居大批買家到場報到，準備上樓



薈鳴準買家迫爆售樓處。

激蘊獲2000高端客查詢

【大公報訊】新盤爭相登場。新世界（00017）旗下九龍塘激蘊，命名後收逾2000個查詢，部署下月為頂級VIP舉行預覽優先場。

新世界營業及市場部總監何家欣表示，自命名後市場反應熱烈，收逾2000宗查詢，不乏本地傳統豪宅買家、家族辦公室高端客戶及內地富豪等，高端買家看好項目鄰近九龍塘港鐵站，且屬具規模的低密度豪宅，區內超過10年沒有同類供應，市場熱切期待。

何家欣續稱，樓書及示範單位的籌備已進入最後階段，將會安排限量頂級VIP最快4月優先參觀展銷廳。

提供百個低密度住宅單位

激蘊提供約100個低密度住宅單位，戶型多元化，主打特色豪宅及三、四房大戶，亦設少量特色單位。

此外，信置（00083）牽頭發展的日出康城海現灣I，價單及招標銷售反應持續熱烈。信和置業執行董事田兆源表示，價單部分截至昨日8時共收逾5500票，相對下周二（31日）首輪發售的254伙，超額逾20倍，大手客入票比例持續增加。下周二發售的254伙全屬內園單位，涵蓋8伙一房及246伙兩房戶，折實平均呎價15652元，折實577.66萬元起。

田兆源補充，海現灣招標部分錄得成交，昨日再標售6伙，涉資逾7600萬元，成交價及呎價最高單位為第1A座25樓B單位，實用面積855方呎，成交價逾1863萬元，呎價21796元。項目自上周五招標至今連沽98伙，共套現近14億元。

恒地（00012）旗下紅磡首匯，已於昨日截票。發展商公布，連日累收逾4100票，較今日首輪開售的123伙，超額認購逾32倍。

嘉里建設（00683）公布透過附屬公司，就位於西半山羅便臣道62E號及西摩臺4號的住宅用地簽訂買賣合約，作價約3.54億元。該項目地盤面積約4300方呎，重建後預計可建住宅樓面面積約3.89萬方呎。地盤已獲批准建築圖則，可重建為樓高28層高住宅項目。該公司董事及香港區總經理湯耀宗表示，集團非常高興購得上址。



何家欣（左一）表示，激蘊展銷廳最快下月為頂級VIP舉行預覽優先場。

天賦海灣三房1222萬沽 四個月升值22%

【大公報訊】樓價反彈，去年「撈底」業主獲利甚豐，大埔白石角天賦海灣一伙套3房單位於去年以1000萬元沽出，接貨投資者新近將單位以1222萬轉售，賬面速賺222萬，單位4個月之間炒賣22%。

地產代理透露，上述成交是天賦海灣2期瀛明16座低層E室套3房戶，單位實用面積1166方呎，一手原業主早於2012年以1186萬入市，直至去年11月以1000萬元沽出，賬面虧損186萬元，承接此餉讓盤的投

資者最近放盤，並以1222萬元轉售，造價比一手原業主2012年購入價還要高，單位僅4個月炒賣222萬或22.2%。

揆項業主趁樓價回升沽貨，美聯物業助理區域經理張國成透露，元朗Park YOHO第2A期16A座低層B室套3房單位，實用面積716方呎，以805萬元易手，實呎11243元，原業主於2021年8月樓市高峰期以900.42萬入市，賬蝕95.42萬或10.6%。美聯物業首席助理聯席董事何耀傑表示，元朗

柏巒2期柏逸2座低層A7室套3房戶連車位，實用面積635方呎，成交價625萬元，實呎9842元，一手原業主持貨6年，賬蝕161.5萬或20.5%。

中原地產區域營業董事陳沛堯表示，西貢匡湖居J段獨立連車位，實用面積同屬1373方呎，合共2746方呎，擁約3000呎花園及私人船位，剛以5180萬元成交，實呎18864元，原業主於2015年以6000萬元入市，持貨11年賬蝕820萬元或13.7%。