



潛在新盤 10.5 萬伙創新高

積壓需求終釋放 樓價未必有得平

3年來的新冠疫情及去年的持續加息，使建築工程延誤及新盤放緩推售，令本港未來3年至4年一手私樓潛在供應推升至10.5萬伙的歷史新高水平。另一邊廂，差估署公布在去年私宅售價指數全年大跌15.59%，跌幅為廿四年最大。分析指出，新盤潛在供應創新高主因去年的需求被壓抑，相信發展商在未來仍會有序推盤，實際供應量未必大增，而「通關效應」帶動經濟復甦，今年美國加息步伐有望放緩，樓價料將穩中向上。

◆香港文匯報記者 曾業俊



◆未來3至4年一手私人住宅潛在供應量按季急增1萬伙或10.5%。
資料圖片

房屋局昨公布，預計未來3至4年一手私人住宅潛在供應量達10.5萬伙，按季急增1萬伙或10.5%，創自2004年9月有紀錄以來新高。其中，已批出而未動工的熟地可提供約2.3萬伙，按季增加6,000伙或35%，創近5季新高；而興建中未售出的樓花有約6.6萬伙，按季多3,000伙。單是這兩部分已合共帶來9,000伙新單位。

另外，受去年樓市調整及新盤銷情放緩影響，已售出的樓花上季跌至9,000伙，

屬超過6年的季度新低，令現樓貨尾按季增加1,000伙，至1.6萬伙，創2007年初以來新高。

貨尾1.6萬伙十六年最多

至於去年第四季一手私宅落成量錄約4,600伙，按季多100伙或2.2%；全年則有2.12萬伙，雖然未及政府預測的22,850伙，但仍然按年多47.2%，並創2004年以來新高紀錄。同期錄得施工量5,400伙，按季大增4,000伙或約2.9倍；全年則為1.1萬伙，按年跌48.4%，屬於2011年以來新低。

疫後市場購買力加快釋放

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚指，一手私宅潛在供應大增，主要由於過往3年疫情令發展商放慢銷售，加上新批土地和私人收地增加。不過，香港有足夠庫存是好事，即使未來3至4年有10.5萬伙私宅供應，平均來計其實每年只有約3萬伙，「並非好大數字」。參考過往成交數據，去年即使整體一二手銷售量大幅下滑，仍錄逾5萬伙成交，而2021年更錄逾7萬伙成交。故此，他相信每年3萬多伙潛在供應並不會令市場供應過剩，反而可以追回疫情時供應不足。

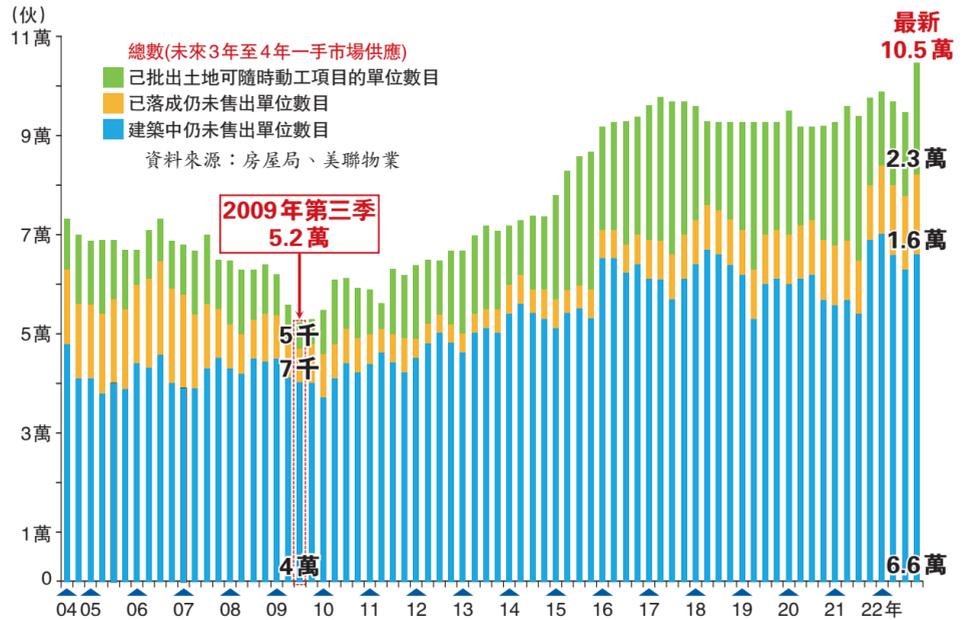
另一方面，他認為發展商會按自己步伐推盤，不會一下子大量推出單位而令市場供過於求。然而，加息周期始終未完，樓價要大升相當困難，加上供應充裕、市場健康，有助長遠穩定樓價。去年疫情令市民置業意願大減，發展商去化緩慢；雖然今年利好因素不多，但負面因素逐漸減退，相信樓市交投可隨經濟復甦而改善，全年樓價可升5%內。

新盤競爭加劇 二手受壓

普爾助理總監（專業產業諮詢及估值）李尚傑表示，一手私宅潛在供應的主要增加來源是可動工單位及未售樓花單位，前者包括政府批地及私人重建項目，某程度反映房屋供應的確持續增加，政府提高房屋供應目標正有序達成。至於現樓貨尾量進一步上升，則因去年經濟不景及投資氣氛拖累；今年面對的競爭可能更加劇烈，因既有新批樓花加入戰團，又有接近現樓項目的樓花可供選擇。

李尚傑指，新盤競爭漸趨激烈已成事實，惟每個項目定位及目標對象均不盡相同，另外發展商採取的銷售策略亦會影響銷情。如果樓盤以貼市價開售，對二手市場的影響會較大。

本港未來3年至4年一手供應逾10萬伙



資料來源：房屋局、美聯物業

施工跟不上 短期供應難大增

專家分析

房屋局數據顯示，未來3至4年一手私人住宅潛在供應量10.5萬伙創歷史新高，或許讓置業人士憧憬將可「大執平貨」。惟專家認為，實際供應量未必會大增，尤其是2025年後的中長期供應，要視「北部都會區」進展。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，去年第四季新盤銷售量僅約850伙，創自2013年一手銷售條例後的季度新低。反觀「熟地」伙數卻於去年第四季大增，帶動未來3年至4年一手供應回升。然而，項目由熟地至落成需時，難以一時三刻竣工。至於未來數年落成量卻可從施工量略知一二，而去年私樓施工量創11年新低，過去5年共錄8.1萬伙施工，平均每年約1.62萬伙，預計此批單位隨後數年陸續落成，故相信短期落成量未必會大幅增加。

策坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒指出，去年第四季樓市表現不如預期，發展商放慢推新盤步伐，加上

可發展土地單位大幅增加，整體供應數字明顯增加。

中長線土地供應仍緊缺

他估計今年住宅施工量回升至1.5萬至1.7萬伙左右，按年升40%；落成量保持平穩，全共約1.8萬至2萬伙。政府仍依賴私人發展項目以增加供應，短期供應尚且足夠，但2025年起中長線土地供應視乎政府對「北部都會區」的發展進度，因要處理棕地、農地及祖堂地等收地問題。

王兆麒又指，雖然香港已逐步與內地復常通關，但在現時市場仍受加息及購買力不足等因素影響，今年住宅成交量料仍保持低位，預計4.8萬至5.3萬宗。

團結香港基金土地及房屋研究員梁躍吳亦認為，去年動工量僅1.1萬伙，相信隨香港疫情放緩而社會逐漸復甦，今年將有所改善，加上去年第四季「熟地」可提供2.3萬伙，對未來數年落成量保持審慎樂觀。

◆香港文匯報記者 曾業俊

業界評析今年樓市

世邦魏理仕香港估值及諮詢部資深董事郭偉恩

踏入2023年，住宅市場正處於轉捩點，投資氣氛趨向正面，買家信心逐漸復甦。然而未來一手住宅供應量估計近3萬伙，加上貨尾累積逾1.6萬多伙的高水平，故預計樓市只會平穩發展。

策坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒



去年12月官方樓價指數按月再跌2%，未來數月走勢料較反覆，但每月變化將較去年第四季收窄。復常通關是現時市場唯一利好消息，加息及購買力不足等因素仍繼續影響樓市，預計本季樓價及成交量仍低位徘徊。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑

小陽春已出現，料樓價已成功尋底，於首季有望反彈3%至5%。若經濟復甦步伐不停，加上美國年內或將停止加息，種種利好因素有助樓價於今年內補回失地，今年私宅樓價有望升15%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮

相信通關效應尚待發揮，海內外資金將陸續入市，加上引入高端人才計劃，對樓市有顯著支持作用。樓價經過首季整固後，次季可望升3%至5%，下半年如無不可預計的利淡因素，可再升約5%至8%，全年升幅料10%至12%。

香港置業研究部董事王品弟

近期本港經濟及社會步向復常，加上美國物價升幅放緩，利率見頂，在種種利好因素下，樓市出現「陽春」早至情況，料今年住宅物業「價量齊升」，全年樓價升幅10%或以上。

樓價年挫15.6% 廿四年最傷

差估署樓價指數近30年來走勢



香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港樓市去年面對銀行持續加息及新冠疫情反覆等多重負面因素打擊，樓市連升13年「神話」落幕。差估署昨日公布，去年12月私宅售價指數報332.5點，較11月的339.4點再跌2.03%，連跌7個月，跌幅雖已收窄，但全年累跌15.59%，終止連續13年升勢，並創1998年以來最大年度跌幅。有分析認為，「通關效應」帶動本港經濟復甦，而美國加息步伐有所舒緩，本地及內地購買力有望加快釋放，樓價有機會今年首季整固，全年樓價可升一成以上。

豪宅指數去年表現最好

總結2022年樓價，差估署樓價指數全年累跌15.59%，終止連續13年升勢，超越2008年金融海嘯全年11.11%的跌幅，並創下1998年以來最大年度跌幅（1998年12月樓價指數報104.6點，較1997年底跌32.52%）。若與2021年9月的歷史高位398.1點相比，則從高位回跌16.48%。

按單位面積劃分，各類單位樓價去年全線下跌，按月則呈「4跌1升」。當中，B

類（面積431至752方呎）單位跌幅最大，去年12月報320點，全年累跌16.08%，按月則跌2.2%。A類（面積431方呎以下）及C類（面積753至1,075方呎）分別報366.2點及300.9點，按年下跌15.8%及13.03%，按月則跌1.82%及2.02%。而D類（1,076至1,721方呎）則報304.7點，按年及按月分別跌8.14%及0.81%。

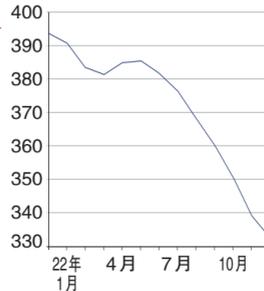
不過，E類（1,722方呎或以上）單位卻是唯一按月報升類別，上月報300.2點，按月升2.18%，惟全年仍累跌2.41%。

優化防疫復常通關見效

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，去年12月樓價指數跌幅略為收窄，主要反映11及12月內地開始優化防疫措施，及12月底公布自今年1月8日起復常通關，即時對市場產生良好效應，故料下次公布的1月樓價指數跌幅進一步收窄至1%左右，2月時有望持平，3月冀開始輕微反彈。

展望今年樓價走勢，陳海潮相信，通關效應尚待發揮，海內外資金將陸續入市，加上

去年指數 累計下跌一成半



去年各類單位樓價跌幅

單位類別	22年12月指數	按年跌幅
A類 (431方呎以下)	366.2	↓15.80%
B類 (431-752方呎)	320.0	↓16.08%
C類 (753-1,075方呎)	300.9	↓13.03%
D類 (1,076-1,721方呎)	304.7	↓8.14%
E類 (1,722方呎或以上)	300.2	↓2.41%
所有類別	332.5	↓15.59%

資料來源：差估署

引入高端人才計劃，料對樓市起強力支持作用。此外，再大幅加息的壓力有所舒緩，而隨着復常通關帶動的經濟復甦，本地及內地購買力有望加快釋放，樓價經過首季整固後，次季可望升3%至5%。而下半年如無不可預計的利淡因素，樓價料再升5%至8%，估計全年最終可升10%至12%。

利淡消退 樓價有望回升

世邦魏理仕香港估值及諮詢部資深董事

租金年跌3.7% 一大一細最硬淨

香港文匯報訊（記者 黎梓田）官方樓價指數去年大跌，不過租金指數卻止跌勢，並收復部分失地。去年12月差估署租金指數報175.9點，較11月升近0.3%，結束連續3個月跌勢，全年租金累跌3.7%。

不同類別單位租金各自發展，C類（面積753至1,075方呎）單位租金表現最差，全年跌6.1%，其次為B類（面積431至752方呎）和D類（1,076至1,721方呎），分別

跌4.9%及4%。表現最好類別為E類（1,722方呎或以上），僅跌1.9%，其次為A類（面積431方呎以下）跌2.3%。

他補充，投資者及買家現時入市時，主要考慮經濟基本面及息口。隨着息口逐步穩定，港元拆息最新回落至3厘，恒指亦回升至約二萬二多點的水平，以及受惠於復常通關等利好因素，預料1月私宅售價指數可望止跌，甚至微升。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，在內地與香港首階段復常通關下，入境人士數量開始慢慢回升，對住宅租務有支持，部分原有本地準買家亦開始轉買為租，相信未來數月住宅租金走勢平穩。