



私樓潛在供應10.7萬伙創新高

貨尾積存1.8萬伙 減價去庫存壓力增

房屋局昨日公布私宅供應數據，截至3月底，預計未來3至4年一手私宅潛在供應達10.7萬伙，按季增加2,000伙或2%，創自2004年9月有紀錄以來新高。潛在供應破紀錄，主要受疫情、加息及經濟衰退等因素影響，過去3年新盤銷售放緩及動工延誤，致使大量新盤積壓，並對樓價構成壓力，近期新盤有增優惠、減價去庫存趨勢。業界留意到，發展商亦因應短期供應大增情況而放慢工程步伐，數據顯示落成量及施工量均按年大減16%及39%。

◆香港文匯報記者 曾業俊

一手潛在私宅供應至3月底達10.7萬伙，較去年12月底增加約2,000伙，主要由於已落成但仍未售出的現樓單位有約1.8萬伙，按季多出約2,000伙或12.5%，創2007年初後新高。已批出土地可隨時動工的「熟地」單位有約2.5萬伙，按季增加約2,000伙或8.7%。至於建築中但未售出的樓花單位則有約6.5萬伙，按季減少約1,000伙。

發展商穩價 放慢落成量施工量

數據又顯示，首季住宅落成量6,800伙，按年減少1,300伙或16%，按季增2,200伙或48%；施工量2,300伙，按年減少1,500伙或39%，按季減少3,100伙或57%。

萊坊董事暨大中華區研究及諮詢部主管王兆麒昨表示，首季潛在私宅供應增加2,000伙，主因未出售貨尾單位上升。由於復常通關前樓市表現遜色，發展商因此放慢銷售步伐，令積壓新盤增加。首季本港樓市表現開始回穩，發展商重推新盤銷售，惟可發展土地單位數量維持在高位，令整體供應數字維持在高水平。他估計，今年住宅施工量會維持在低位約1萬至1.2萬伙左右，落成量亦將保持平穩，全年共約1.8萬至2萬伙。

政府低價批地 增供應不手軟

王兆麒續指，最近官地拍賣多以市場預計下限或更低價錢批出，已見政府有決心在樓市表現不佳時亦維持一定土地供應量，但中長線土地供應視乎政府對「北部都會區」的發展進度，因發展北區要同時處理棕地、農地及祠堂地的收地問題。另一方面，雖然內地已經與香港復常通關，但目前市場仍受高息環境及購買力不足等因素影響，預計今年本港住宅成交量仍會保持低位，介乎5.3萬至5.8萬宗。

團結香港基金副總裁葉文祺則表示，施工量按年下跌近四成，而且已批出但仍未動工地皮的可建單位也從1.5萬伙升至2.5萬伙，加上現樓新盤貨尾數字進一步上升至1.8萬伙，顯示發展商已因應最新市況而調整工程進度，不過由於新一屆政府銳意增加房屋供應，預期未來五年私樓供應仍將維持高企。

基金會前日發表的房屋供應預測，假設精簡發展程序等利好政策措施能成功落實，2023至2027年的私宅年均落成量將達1.9萬伙，較過去5年的1.82萬伙為多，數字亦遠高於2007至2017年均1.16萬伙水平。在最樂觀情景之下，假設「北部都會區」內所有規劃申請項目都能推進落實，2028至2032年間的年均落成量將達1.88萬伙；即使最悲觀情景亦有1.39萬伙，仍高過「長策」年均目標。

補地價重建項目增 推高潛在供應

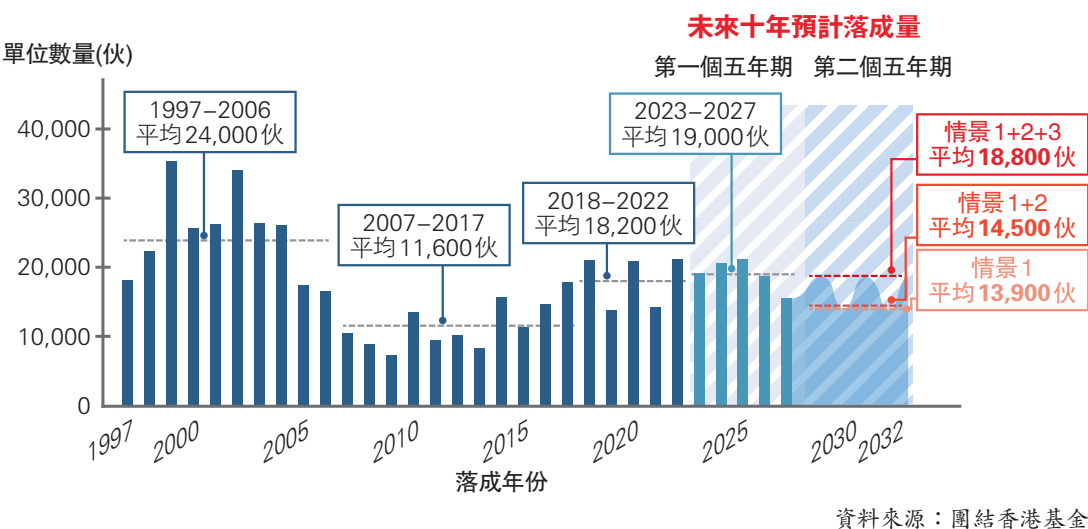
美聯物業首席分析師劉嘉輝則指出，未來3至4年供應上升其中原因是受到熟地增加所帶動，而近數年熟地增加則主要來自補地價及重建項目。近幾年賣地中，官地佔比較少，反而補地價及重建項目佔較多。以過去6個財年（2017/18至2022/23年度）計算，來自私人發展/重建項目佔比平均每年達45%，當中2021/22年度更高達73%；反觀，前6個財年（2011/12至2016/17年度）有關佔比僅約18%。若然未來補地價或重建可以加快，相信有助土地供應增加，「北部都會區」在中短期將是一個土地供應重鎮。

雖然施工量減少，劉嘉輝相信隨着上述熟地項目於未來陸續施工，施工量有望回升，有力超越去年1.1萬伙的偏低水平。



◆首季本港樓市表現開始回穩，發展商重推新盤銷售，惟可發展土地單位數量維持在高位，令整體供應數字維持在高水平。

1997-2032年私人住宅單位實際和預計落成量



私樓潛在供應創新高

已批出土地可隨時動工「熟地」單位約2.5萬伙



總數10.7萬伙

*不包括村屋；數字概約至最近千位數。由於進位原因，數字相加結果未必等於所列總數；包括2016年至今已落成樓宇。資料來源：房屋局

2028至32年私宅單位預計落成量情景分析

關鍵組成部分	
情景1*	- 已知熟地 - 新發展區 - 未來鐵路土地供應 - 市區重建局項目 - 私人重建項目 - 在「北部都會區」外正在進行地政及/或規劃程序的主要私人項目
情景2**	在「北部都會區」內正在進行規劃程序，且所在範圍並未有開展規劃研究的主要私人項目
情景3**	在「北部都會區」內正在進行規劃程序，且所在或鄰近範圍已開展或完成規劃研究的主要私人項目

*基於現有市場資訊及政府已公布的造地計劃時間表估算；**截至2023年3月31日之最新資料
資料來源：各政府部門、城規會、各發展商及團結香港基金

全港空置住宅5.5萬伙 北區空置率9.5%最高

香港文匯報訊（記者 黎梓田）差估署昨公布《香港物業報告2023》完整版本，數據顯示截至去年底全港私宅整體空置量為54,967伙，空置率約4.4%，較2021年上升0.3個百分點。以地區劃分，北區空置率最高，達9.5%。如以空置量計，九龍城（包括啟德）有8,179伙空置單位，雖較去年減少3.9%，但仍是全港空置量單位最多地區。根據報告，北區空置私人住宅

單位為2,866伙，佔區內總存量30,268伙約9.5%，是全港空置比例最高地方。惟查閱資料，2021年北區私宅空置量為533伙，空置率僅為1.9%，意味最新數字大幅上升逾4倍。

對於北區空置量急升，估計與該區有大量新盤取得入伙紙有關。例如恒地（0012）粉嶺北馬適路項目ONE INNOVALE系列共提供1,576伙單位，其中1期提供603伙，去年12月已經入

伙。其餘兩期涉及408伙和565伙單位，預計今年6月30日完工。

九龍城逾8千伙空置量最多

至於港島南區以9.2%空置率，排名全港第二高，有4,054伙空置單位，較上一年同期的1,015伙增加3,039伙或逾3倍。相關數字大幅上升，估計與黃竹坑站港島南岸的第一期晉環、第二期揚海近期陸續入伙有關。

此外，九龍城（包括啟德）空置量仍居全港之冠，涉及8,179伙空置單位，但與去年相比減少3.9%，相信與區內新盤陸續入伙有關。如位於啟德跑道區提供1,059伙的維港1號，在去年底已經入伙。

至於2021年以空置率8.8%冠全港的大埔區，當時多達3,529伙空置單位，到去年底大幅回落至1,382伙，空置率亦降到3.4%，情況大為改善。

新盤3年積壓 樓價勢必拖低



◆業界認為要待美國5月份議息結果出來後，樓市才會較有明確方向。

後市分析

房屋局數據顯示，未來3至4年潛在私宅供應量創10.7萬伙的紀錄新高，主要是由疫情及加息等因素，影響過去3年新盤銷售及動工，致使大量新盤積壓，例如貨尾單位在今年首季就增至1.8萬伙，較去年第四季約1.6萬伙增加約12.5%；已批出土地可隨時動工項目（「熟地」）單位約2.5萬伙，較去年第四季約2.3萬伙增加約8.7%。

市場分析認為，新盤庫存積壓將為樓價帶來壓力。萊坊指出，雖然

預計本港已達加息頂峰，將有利一手住宅銷售；加上香港與內地全面復常通關和經濟復甦，短期內將有助提振投資者信心和推動本港的住宅需求。然而，大量未售出的新盤將繼續對一二手樓價帶來壓力。

貨尾1.8萬伙季增12.5%

該行認為，豪宅相對上抗跌力較強，加息沒有為豪宅買家帶來很大經濟壓力，但個別準買家依然對樓價保持謹慎，令交易量回升速度減慢。

團結香港基金亦指，隨着銷售步伐放緩及售出比率下跌，一手項目貨尾出現積壓情況，數字在2021年底至2022年初開始逐漸增加，其後更急速上升，在今年第一季錄得約1.78萬伙貨尾，以面積少於430方呎的甲類單位佔最大比例。儘管這一點或當令人因而斷定小型單位是最不受歡迎單位類別，但這還是言之過早。

CCL連跌兩周共跌0.68%

事實上，隨着短期供應猛增，而新盤吸納量放緩下，本港私宅整體空置量亦正在增加，整體空置率由2021年的4.1%升至去年底的4.4%，為12年高位，空置單位達54,967伙。（詳情另見稿）此外，近期樓價走勢亦可佐證樓市受壓情況，最新中原城市領先指數CCL報167.25點，按周跌0.62%，連跌兩周共0.68%，顯示樓價升勢短暫受壓。以近5周計，CCL於168點上下橫行，微升0.45%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀相信，樓價短期繼續窄幅爭持，要待下周四（5月4日）美國聯儲局公布議息結果後，樓價走勢才會有較明顯走向。

◆香港文匯報記者 蔡競文

首季負資產回落近五成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）隨着本港樓價今年首季回升約5%，負資產個案亦明顯回落。金管局最新公布，負資產住宅按揭貸款宗數由去年第四季末的12,164宗減少47.6%至今年第一季末的6,379宗。這些個案涉及銀行職員的住屋按揭貸款或按揭保險計劃的貸款，相關按揭成數一般較高。

拖欠按揭比率0.04%

數據又顯示，負資產住宅按揭貸款涉及金額由去年第四季末的663億元，減少48.1%至今年第一季末的344億元。至於負資產住宅按揭貸款中無抵押部分的金額亦由25億元大幅減至7億元。而今年第一季末拖欠三個月以上的負資產住宅按揭貸款比率為0.04%。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，首季樓市出現「小陽春」，差餉物業估價署公布3月私人住宅售價指數報351.4點，連升3個月；首季私人住宅售價指數報345.6點，連跌5季後回升近5%。銀行積極爭取按揭業務，對物業估價取態轉趨正面。因樓價由低位反彈，使負資產個案亦有顯著回落，而現時利淡消息已逐步被市場消化，對樓按市場有正面支持作用。如樓價年內繼續穩步回升，負資產宗數有望回落至千宗以下水平。

一手低價賣抑制樓市

中原按揭董事總經理王美鳳表示，由於去年全年樓價跌幅約達15%，無可避免令新造的高成數按揭尤其九成按揭用家列入負資產行列，但樓價於今年首季重拾升軌，帶動首季負資產數字掉頭回落。而最近一手新盤以低價開售令買家在二手



◆經絡按揭轉介曹德明表示，負資產有望回落至千宗以下水平。



◆中原按揭王美鳳建議要預留不少於6至9個月供樓儲備資金。

市場迫價乏力，故此踏入第二季的4月樓價暫處橫行窄幅上落形勢，樓價升勢減慢但轉跌勢機會不大，預期第二季負資產數字仍會維持低水平。

王美鳳指出，目前負資產拖欠比率極低僅0.04%，仍低於整體住宅按揭的超過3個月拖欠比率0.06%，從數字看只屬個別個案，再加上負資產個案回落及失業率跌至最低水平（最新跌至3.1%），負資產帶來的信貸風險甚低。即使跌入負資產行列不等於構成問題，供樓人士應對負資產首重穩定按時供款，故此用家宜入市前評估自身供款能力持續性，並預留不少於6至9個月供樓儲備資金，提防斷供至為重要；而籌劃置業預算時，每月總債務佔入息比率以不高於40%較為理想。