

# 私樓潛在供應10.9萬伙創新高

## 團結基金籲「撤辣」：未來幾年都有去庫存壓力

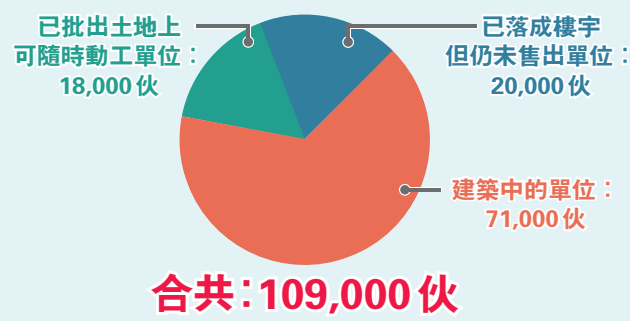
特區政府過去積極覓地建屋取得成效。房屋局昨日公布，截至去年底，未來3至4年一手私樓潛在供應約10.9萬伙，創有紀錄新高，按季增2,000伙。10.9萬伙潛在供應中，其中落成但未售出貨尾約2.03萬伙，按季增加2,000個，同創房屋局報告有紀錄以來近二十年新高。有業界人士指出，發展商銷售步伐減慢，但起樓速度未有變慢，可能推升一手私樓潛在供應量至超過11萬伙。團結香港基金認為，經濟大環境未見好轉，樓市未來幾年都有去庫存壓力，建議政府進一步「減辣」甚至「撤辣」。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆房屋局昨公布，未來3至4年一手私樓潛在供應約10.9萬伙，當中落成但未售出貨尾約2.03萬伙。圖為啟德發展區。資料圖片

### 潛在新盤供應伙數創歷史新高



### 私樓總落成量放慢至4年來最少



根據房屋局數字，截至去年12月底，興建中未售出貨尾約7.1萬個；位處熟地可隨時動工單位約1.8萬個。而值得注意的是現樓「貨尾」單位增至2.03萬個，按季增加2,000個，創房屋局報告有紀錄以來近二十年新高。在地產界，向有貨尾單位數量超過2萬個即是跌入「危險線」之說，換言之，最新貨尾數字顯示香港樓市已處於「危險」狀況。而按目前每年新盤吸納量約1.3萬伙計算，就算政府停止所有新批項目，現時潛在供應的10.9萬伙，也夠市場賣8.4年。

### 貨尾量創新高 新盤賣平5.6%

隨著積壓的單位增加，新盤的溢價率亦反覆向下，最近一年多來更跌至負數（即新盤價錢平過二手，見表）。美聯物業首席分析師劉嘉輝指，即使發展商已減價推盤，但一手銷售成績依然不甚理想，連續6季出現「負溢價」，去年第四季新盤溢價率負5.6%（即新盤售價比同區二手價低5.6%）。

團結香港基金副總裁葉文祺表示，房屋局數據預計，未來3至4年一手私人住宅潛在供應為10.9萬伙，按季增加2,000伙，潛在供應達到新歷史高位，顯示經濟情勢未見好轉下，新盤貨尾單位數目持續增加，潛在供應買家維持觀望態度，也反映去年公布的「減辣」未必足夠提振交投以維持市場穩定，當局有需要考慮「減辣」，甚至「撤辣」。

### 葉文祺：供需兩方都缺乏信心

葉文祺指，現樓新盤貨尾達到近年高位的2萬伙，在建未售新盤數量也達到7季新高，顯示未來幾年香港私人住宅市場可能面對不少去庫存壓力。另外，去年私樓總落成量為1.39萬伙，僅及差估署預測落成量的七成，雖屬意料之內，也反映發展商在市場不穩的環境中調整了供應步伐。在供需兩方都缺乏信心的氛圍下，有機會形成負面循環的不利局面。



◆葉文祺

葉文祺認為，要避免市場環境惡化，政府應進一步調整甚至撤銷「辣招」，但必須配合關鍵政策目標和本地用家需求，例如可以考慮先撤銷來港人才的買家印花稅，幫助專才盡早置業，增強他們對香港的歸屬感，以及降低換樓人士的從價印花稅，紓緩他們「先買後賣」的經濟壓力，激活「換樓鏈」。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚向香港文匯報表示，未出售現樓單位增至2萬伙高位，在建中的樓花單位亦上升至8萬伙，惟已售出伙數則維持約9,000伙，反映發展商起樓速度並沒有減慢，但新盤銷售卻有所放緩，整體的潛在供應有機會突破11萬。他又指，以最新潛在供應量計算，即平均每年約2萬至3萬多伙，而去年一手成交只有1萬多伙，相信發展商有出貨壓力，定價不會太進取。



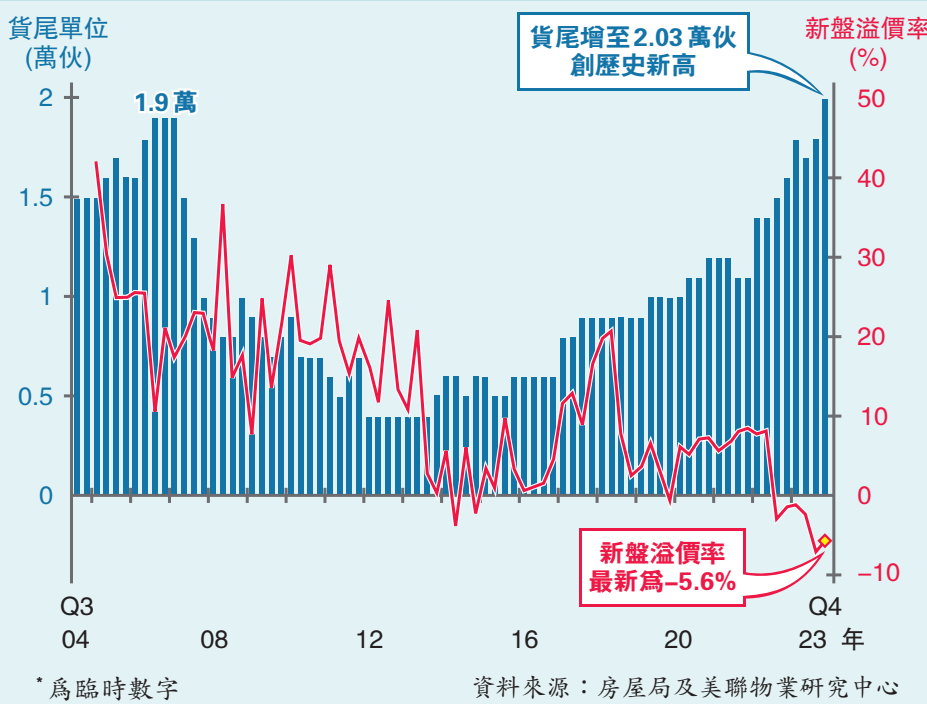
◆張翹楚

萊坊高級董事暨估價及諮詢部主管方耀明稱，現時新樓供應反映過去幾年賣地市場狀況，因為一般整個發展流程需時最少三至五年。長遠而言，如果新樓供應及一手貨尾量持續高企，尤其在現時高息環境及市場氣氛淡靜下，會影響到發展商買地時對於日後樓盤開售售價的考慮，從而影響買地地價，形成惡性循環。

### 「發冷」不應再餵「退燒藥」

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指，情況反映近兩年新盤去貨緩慢，市民入市意慾低迷，當中部分原因包括樓市「辣招」的掣肘。面對目前低迷的市況，在完全沒有炒風之下，當局着實迫切需要考慮撤銷不合時宜的樓市「辣招」，以令市場呈更健康的方向發展。目前樓市格局已跟十多年前不能同日而語，當局理應盡快審視最新狀況，為樓市重新把脈，不應在樓市「發冷」時仍堅持施以「退燒藥」。

### 新盤溢價率隨着貨尾積壓而跌至負數



## 摩通調查：樓市最快2025年復甦

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港樓市持續下行，最新負債資產數目突破2.5萬宗，是近二十年來新高。摩根大通昨日發表投資者情緒調查報告，指出投資者對樓市維持悲觀態度，但並非如外界擔心般悲觀，其中大多數投資者認為今年樓價跌幅低於10%，並有機會在2025年上半年復甦，同時大多數人不擔心香港出現違約或系統性風險。報告亦指出，股份方面最受青睞的是必需消費零售行業，以領展（0823）最為投資者所偏好，其次是長實（1113）和新地（0016）。

### 今年樓價跌幅料低於10%

摩通表示，該行短期內對樓市維持謹慎立場，因相信樓價下跌趨勢將持續，零售物業和寫字樓市場仍將充滿挑戰。即使特區政府取消額外印花稅，疲軟的宏觀經濟仍可能壓倒政策寬鬆的影響，從歷史上看，政策寬鬆無論如何都無法推動有意義的反彈。

調查顯示，從細分行業來看，最受青睞的是必需消費零售，最不受歡迎的是寫字樓。以公司劃分，領展最為投資者所偏好，其次是長實和新地，

而投資者最迴避的是新世界發展（0017）和冠君產業信託（2778）。

信貸評級機構惠譽昨亦發表報告指，香港寫字樓市場今年將繼續受壓，本地銀行的資產質素面臨更大挑戰，本地銀行的內地房地產投資組合風險下降，將抵消這方面的影響，推動該行業的信貸成本小幅下降。

### 惠譽：港銀要求額外增信

惠譽指，本地銀行透過要求借款人提供額外增信措施，以及維持保守的貸款價值比，即按揭成數，以降低商業地產行業風險。惠譽估計，在其評級的銀行中，所有以商業物業抵押的貸款，平均按揭成數低於50%，並認為這種保守的做法應能使銀行抵禦已抵押商業物業今年可能出現的估值下滑，從而限制信貸成本上升。

惠譽認為，本地商業房地產市場的壓力，對銀行資產質素及盈利能力的影響，將比前兩年更小，當時銀行對於內地房地產行業的風險敞口提列大量撥備。而惠譽在基本預測中認為，銀行報告的不良貸款率和信貸成本將在2024年略有改善。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展商加快豪宅推盤步伐。由陳卓賢家族旗下新藝控股發展的大嶼山長沙38號嵐玥昨日上載售樓書，發展商稱項目直接獲不少客戶查詢，包括本地、內地以及新加坡的準買家，將於短期內以招標形式現樓發售。

嵐玥提供2幢獨立屋，皆為五套房型。項目獨立屋1面積5,678方呎，連239方呎平台、4,367方呎花園、184方呎停車位、2,148方呎天台、141方呎梯屋及504方呎前庭；獨立屋2面積5,658方呎，連239方呎平台、4,231方呎花園、178方呎停車位、2,148方呎天台、141方呎梯屋及645方呎前庭。

### Elize Park首批30伙突改標售

另一邊廂，樂風集團旗下旺角東Elize Park剛於本周二公布以折實平均呎價26,688元首張價單共30伙，昨決定於下周二（廿七）改以招標方式發售該30伙。樂風集團創辦人及主席周佩賢表示，Elize Park自開放示範單位予公眾參觀及公布首張價單以來，獲獲不少查詢，因應項目屬市場上較短樓花期的新盤，以及整個項目僅得52個優質住宅單位，決定以招標方式出售首批30個單位，相信更切合市場及買家需要，而之前公布的單位定價對市場來說仍然具有參考價值。

### 曉柏峰明推售32伙

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，長沙灣曉柏峰將於明日發售32伙，折實平均呎價16,718元，涵蓋開放式至兩房戶，185方呎開放式折實入場271.8萬元。該盤累售16伙，套現1億元，平均折實呎價17,005元。新盤成交方面，英皇國際旗下香港仔澄天自推出兩項全新付款方式以及四項回贈優惠後，日前新增一宗成交，單位為8樓E室，實用面積286方呎，一房戶型，成交價475.2萬元，呎價16,616元，買家為專才，因看好南區未來發展，故轉租為買。澄天開售至今共沽出47伙。



◆大嶼山嵐玥將於短期內以招標形式發售。

## ACCA 憂提早減息再釀通脹風險

香港文匯報訊（記者 莊程敏）國際貨幣基金組織（IMF）日前將今年全球經濟增長預測上調，但ACCA（特許公認會計師公會）昨公布首份《環球經濟展望報告》，則預測2024年全球經濟增長放緩，下行風險仍然存在。

報告指出，過去一段時間的貨幣緊縮政策有滯後影響，或導致經濟增長明顯放緩，地緣政治風險維持高水平，加上內政活動頻繁，包括美國、英國、印度和歐洲議會等約60個國家或地區進行大選，為經濟發展更添額外不明朗因素和潛

在波動。

### 今年全球經濟有下行風險

報告顯示，美國經濟增長可能放緩，但美國聯儲局實現「軟著陸」的機會有所提高。受制緊縮貨幣及財政政策，歐元區和英國的表現仍疲軟，但維持適度樂觀。中國內地方面，疫後復甦仍處於早期階段，如果要實現與2023年類似的經濟升幅，2024年有必要加大政策支持力度。同時，印度的增長保持強勁，很大機會在2024年蟬聯增長最快的主要經

濟體。另外，由於2024年通脹或持續改善，世界各地央行有可能提早放寬貨幣政策，構成潛在經濟風險，同時增加2025年後的通脹壓力。

### 建議關注三大重點趨勢

除關注2024年經濟和金融市場數據外，報告還指出今年有三大重點趨勢：第一，各地政府綠色轉型政策出現倒退，《巴黎協定》是全球各地的其中一項重大挑戰。去年，英國、德國和新西蘭多國有鑑成本高昂，在市民生活壓力和政治壓力下取消部分

相關綠色轉型政策。

第二，地緣經濟碎片化加劇。IMF指出，經過數十年的全球一體化進程，世界正面臨分裂的風險，當中包括地緣經濟碎片化，各方面的多邊合作出現倒退，包括貿易、資本流通、人才流動、國際支付等。

最後，為人工智能最新發展。各界對人工智能的期待在2023年創新高，雖然相關應用程式大部分處於早期試用階段，但開發過程仍快速進行，為企業提高營運效率、節約成本、優化業務流程等。