

# 樓價連跌10月後終回升1%

## 新盤海量供應 測量師憂「撤辣」效應短暫

特區政府全面「撤辣」後終扭轉樓市跌勢，差估署最新公布3月私宅樓價指數報305.7點，按月升1.06%，結束樓價10個月連跌，惟按年仍跌13.2%。至於今明兩年物業新供應仍持續增加，預計每年住宅落成量將超過2萬伙。有測量師認為，房屋局數據顯示未來3至4年一手私宅潛在供應增至11.2萬伙，創歷史新高，面對大量新盤供應，擔心「撤辣」對樓價回升作用短暫，估計今年樓價指數最多跌5%。

◆香港文匯報記者 曾業俊

各類戶型樓價全線向上，中小單位（A、B及C類）樓價報307點，按月升1.05%，按年跌13.2%；其中A類單位（431方呎以下）報328.5點，按月升1.05%；B類單位（431至752方呎）報297.2點，按月升0.92%；C類單位（753至1,076方呎）報287.1點，按月升0.95%。大型單位（D及E類）報276.9點，按月升0.98%，按年跌10.62%。D類單位（1,076至1,721方呎）則報276.8點，按月升1.1%，升幅為各類單位之中最大，E類單位（1,722平方呎或以上）錄得多於20宗成交，報277.3點，按月升0.47%。

### 租金結束兩個月連跌

而住宅租金亦結束兩個月連跌，3月指數報186.1點，按月升0.54%，按年錄5.62%升幅。當中，中小型單位（A、B及C類）租金報189.8點，按月升0.58%，按年升5.92%；大型單位（D及E類）報145.8點，按月升0.21%，按年則升2.6%。

萊坊高級董事王兆麟表示，財政預算案「完全撤辣」後市場購買意願明顯增強，樓市氣氛明顯好轉，但短期內二手樓價受一手銷售影響將繼續走弱。該行維持今年樓價走勢呈L型預測，上半年仍有機會下跌3%至5%，下半年略為回穩，全年下跌0至5%。市場預期美國減息可能略為延遲，而香港最快第三季後才開始減息，預計高息因素在上半年繼續影響上車買家、換樓人士及新造按揭。

### 高息環境致買家觀望

王兆麟指出，「撤辣」後新盤銷情不俗，市場貨尾量略為回落，但預計貨尾量要再減少

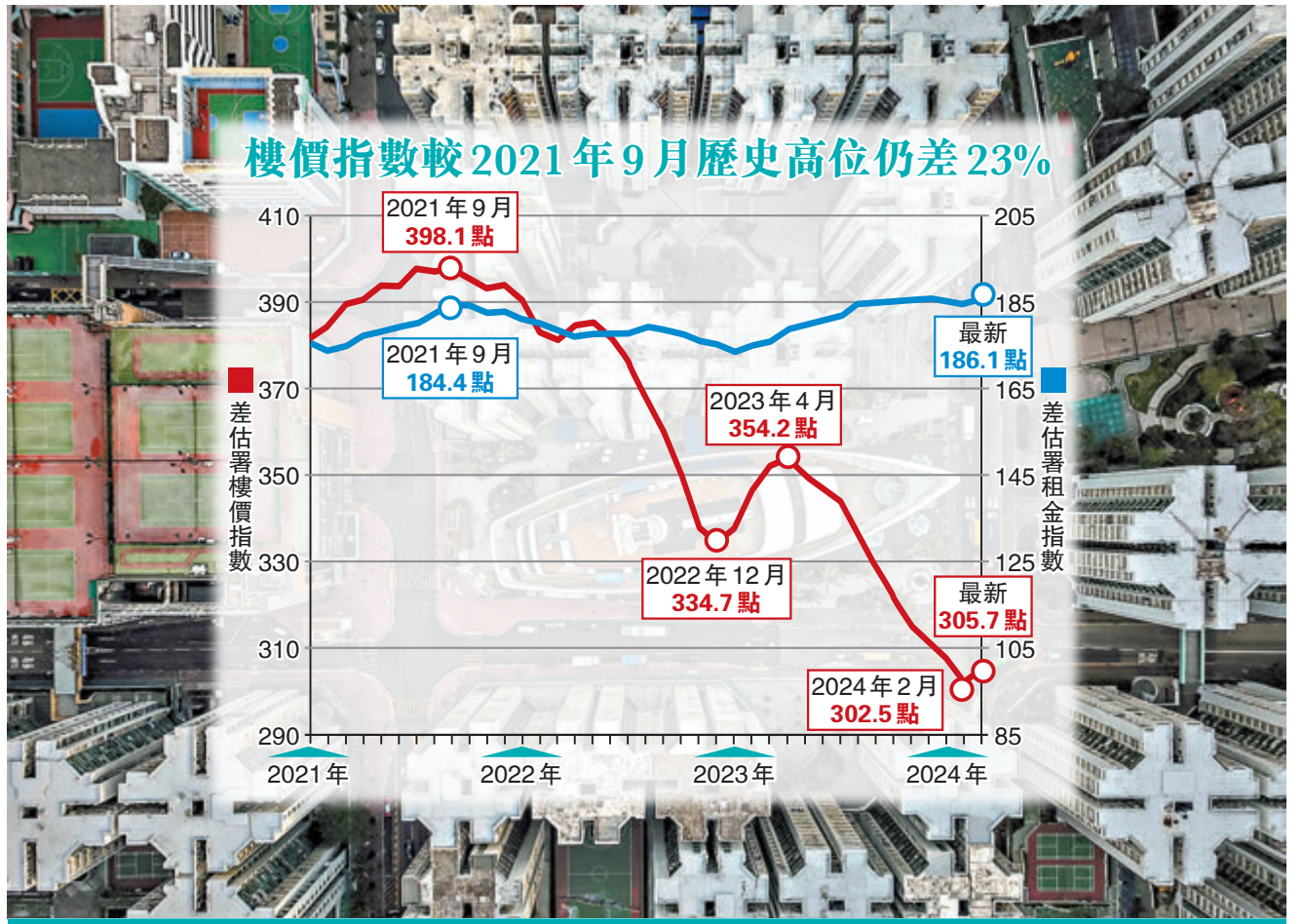
8,000至10,000伙後，才有利樓價明顯回升。受「撤辣」帶動，按月成交量出現報復式反彈，但預計市場消化利好消息後按月成交將徘徊在5,000宗左右水平，但在減息前市場整體購買力仍然不足，預計今年一二手成交量會在4.8萬至5.3萬宗左右。現時發展商積極減價去貨，受貨尾囤積影響，相信發展商推盤時會提供更多優惠及財務計劃去吸引買家。

王兆麟續指，至於政府「高才通」計劃令勞動人口及高收入人士規模回升，對住宅租務需求繼續有支持，預計今年租金繼續上升5%至8%左右，整體租金回報率提升至近3%。中小型住宅租金升幅將跑贏豪宅，料未來幾個月住宅租金走勢保持平穩。

### 新盤低開搶奪購買力

高力香港研究部主管李婉茵表示，目前已落成但未售出的現樓貨尾單位共2萬伙，而建築中但未售出的樓花單位亦涉及7.1萬伙，同創有紀錄以來新高，推高私人住宅一手市場潛在供應，故相信年內發展商仍會保持同樣的推售策略，會對二手市場的價格和成交造成一定下挫壓力。如利率延遲下調，高力維持預測整體樓價全年會有5%至10%的下調空間。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，雖然「撤辣」令樓價由跌轉升，但相信不會令樓價急升。3月一手成交量達4,100餘宗，創26年新高，熾熱的銷情是因為發展商願意讓利，於「撤辣」後仍保持克制開價，甚至較二手樓價有20%的折讓，一手項目因而受追捧，3月錄得新高成交量。二手樓價於一手低開的競爭下，始終受壓，因此相信二手樓價只會止跌緩升。



萊坊高級董事 王兆麟：

財政預算案「完全撤辣」後市場購買意願明顯增強，但短期內二手樓價受一手銷售影響將繼續走弱，樓價有機會全年下跌0至5%。

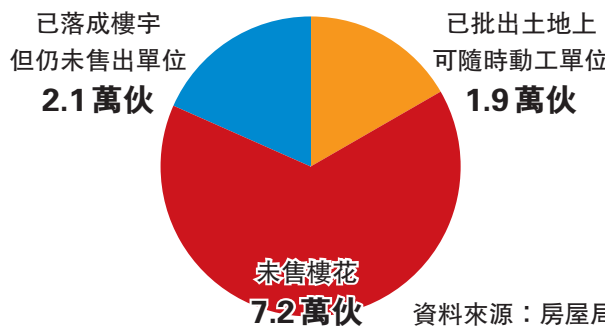


高力香港研究部主管 李婉茵：

如利率延遲下調，高力維持預測整體樓價全年會有5%至10%的下調空間。

## 再創新高 11.2萬伙一手潛在供應

### 未來3至4年11.2萬伙新盤分布



香港文匯報訊（記者 岑健樂）香港房屋供應持續增加，據房屋局數據顯示，未來3至4年一手私人住宅潛在供應創新高，增至11.2萬伙，按季增加3,000伙。當中，已落成樓宇但仍未售出的單位（貨尾）為2.1萬伙，興建中但未售出的單位（樓花）約7.2萬伙，已批出土地（熟地）上可隨時動工的單位為1.9萬伙。

### 5地將轉熟地 提供3,100伙

房屋局又預計，未來數月將有5幅住宅用地轉為熟地，估算可提供約3,100伙。隨着政府持續有序地增加

房屋土地供應，未來3至4年的私人住宅供應量料將維持在較高水平。

另一方面，差餉物業估價署最新《香港物業報告2024》公布，去年底整體私人住宅空置量為52,146伙，空置量按年減少2,821伙。空置率為4.1%，按年下跌0.3個百分點。

按類別劃分，去年底中小型私宅單位（面積100平方米以下單位）空置量為42,279伙，按年減少4,802伙。空置率為3.6%，按年跌0.5個百分點。至於去年底大型私宅單位（面積100平方米或以上單位）空置量為9,867伙，按年上升1,981伙。空置率為10%，按年升2個百分點。

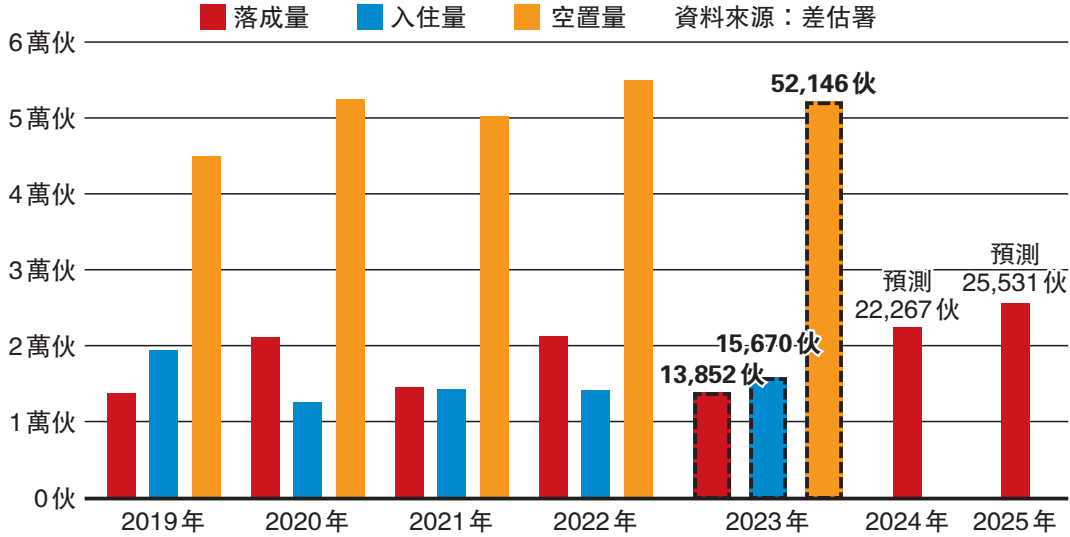
### 今年落成量料回升至2.23萬伙

報告又顯示，去年私宅落成量有約1.39萬伙，按年下跌35%，預測今年及明年的落成量，分別回升至約2.23萬伙和2.55萬伙。當中，九龍城供應量將佔今年新落成單位26%，元朗則佔16%。

報告指，展望未來外圍環境複雜，但隨着內地經濟穩步增長，加上政府加大力度吸引和留住資本、企業和人才，並推出一系列盛事活動，以及中央政府支持，預計這些正面發展將帶動和惠及整體樓市。

## 私宅空置5.2萬伙微減

### 私宅落成量、入住量及空置量變化與預測



香港文匯報訊（記者 岑健樂）差估署昨日公布的《香港物業報告2024》報告顯示，去年樓市氣氛審慎，本港所有物業類別的落成量均錄跌幅。其中，私人住宅落成量為13,852伙，按年減少35%；入住量則為15,670伙，按年增加12%，因此截至去年底空置量減至52,146伙，較2022年的54,967伙減少2,821伙，空置率由2022年的4.4%下降至去年的4.1%。

### 九龍城今年供應最多

差估署預計，今年私宅落成量將升至22,267伙，而明年進一步升至25,531伙。在今年，九龍和新界將分別佔新供應量的47%和45%，其餘8%來自港島。按地區計，九龍城供應量最多，佔新落成單位26%，其次是元朗，佔16%。到明年，新界和九龍將佔新供應量44%和41%，港島將升至15%。按地區計，九龍城將再度成為供應量最多地區，佔落成量27%。

報告顯示，在各項人才入境計劃、經濟活動改善和預期訪港旅遊業復甦的驅動下，除寫字樓外，年內其他物業類別的租賃市場都表現向好。去年12月住宅租金按年上升6%。所有類別住宅物業的市場回報率均上升，達2.1%至2.9%之間。

### 寫字樓空置率見14.9%

雖然本地經濟錄得明顯增長，但利率環境相對偏高、地緣政治緊張局勢加劇和宏觀經濟不景，導致去年寫字樓市場需求疲弱、氣氛偏軟。報告顯示，去年私人寫字樓的落成量顯著下降至15.87萬平方米，及年內整體使用量錄得正數4.14萬平方米，但至去年底私人寫字樓空置量仍上升5%至195.98萬平方米，空置率相當於14.9%，較2022年的14.4%增加0.5百分點。年內寫字樓售價全年均下跌，以去年最後一季與2022年同期相比，售價下跌7.8%。至於租金則保持平穩，去年最後一季與2022年同期相比只溫和下跌0.7%。

◆九龍城今明兩年成為新私宅供應量最多地區，來源重鎮為啟德。資料圖片



## 赤柱新盤單日沽2伙 套近1.79億



◆赤柱ONE STANLEY持續錄得洋房成交個案，價格皆逾1.1億元。資料圖片

香港文匯報訊 新盤持續熱賣，建灝地產集團旗下赤柱豪宅項目ONE STANLEY再錄成交個案，繼日前35號洋房以1.16億元成交後，單日再錄洋房及複式大宅招標售出，總額近1.79億元。

### ONE STANLEY洋房呎價3.7萬

建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，33號洋房面積3,102方呎，另擁444方呎花園，享海景，由本地客人買入，採用240天即供付款辦法，以逾1.15億元連2車位購入上址，呎價達37,150元。至於第1座2樓及3樓A複式大宅，連1個車位以逾6,372萬元成交，按物業面積1,931方呎計，呎價達33,002元，買家

為本地外區升級客，採用120天即供付款辦法斥資購入。

### LP10呎見22207元新紀錄

另一方面，南豐集團及港鐵發展將軍澳日出康城LP10亦以招標形式售出一伙4房特式單位，為第2座58&59樓C單位，面積1,870方呎，連277呎平台及611呎天台，成交價為4,152.8萬元，呎價22,207元，打破屋苑3月時創下的22,166元呎價紀錄。「撤辣」後不足2個月，該盤連環成交10伙單位，套現共約2.5億元。

### 親海駁送金龍促銷3房戶

另外，長江實業發展的油蔴地親海駁The Coast Line僅餘最後5伙。長江實業營業部經理陳詠慈表示，五一假期將至，該盤將推出優惠，由5月1日至6月3日簽署臨時買賣合約購買價單所列3房單位，買家將可獲贈價值約99,800元的足金金龍。另外，2伙連天台特色戶繼續透過招標發售，買家除可獲得足金金龍外，更可優先車位認購優惠，以及成交金額90%之第一按揭，首期最低只需10%，3年定息優惠，首年定息1%；第二年2%；第三年3%。買家如以價單形式購買物業並選用「升級3房 Chill Easy」付款計劃，最高可享19%折扣，最低入場3房單位為第2B座33樓E單位，面積707方呎，折實價為1,101.5萬元，呎價15,580元。