

私宅貨尾2.8萬伙創歷史新高

未來3至4年新盤潛在供應10.5萬個 仍居歷史高位

特區政府房屋局昨日公布最新數據指出，截至2025年3月底，未來3至4年一手私人住宅潛在供應量約10.5萬伙，較對上一季的10.7萬伙減少2,000伙。但值得注意的是，新盤積壓的貨尾達2.8萬伙，是有紀錄以來新高，按季增加1,000伙。團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺昨表示，雖然潛在供應連續4個季度減少，但仍然處於歷史高位水平，且貨尾達2.8萬伙，短期內發展商仍將以去庫存為首要任務，一手成交將繼續主導市場。

●香港文匯報記者 黎梓田



細分各個類別，落成但仍未賣出的現樓貨尾單位約2.8萬伙，創歷史新高，按季增加1,000伙；興建中但未賣出的樓花單位約6.5萬伙，按季減少3,000伙。至於已批出土地（熟地）並可隨時動工的單位約1.2萬伙，按季持平。

料發展商以去庫存為首務

葉文祺表示，雖然潛在供應連續四個季度減少，但仍然處於歷史高位水平，而且數據中的某些細項更加值得留意。他指出，與潛在供應的走勢相反，已落成樓宇但仍未售出的單位數目已經連續四個季度有所增加，從2024年第二季的1.9萬伙上升至2025年第一季的2.8萬伙。因此，短期內

發展商仍將以去庫存為首要任務，從而令一手成交繼續主導市場。

市況未明 發展商放慢起樓步伐

葉文祺續表示，潛在供應回落的主要驅動因素，在於建築中的單位數目顯著減少，從2024年第二季的8.7萬伙下降至2025年第一季的7.2萬伙，幅度接近兩成。這顯示發展商因應市況正在減慢施工進度或調整發展步伐，加上近月中美貿易戰令市場觀望氣氛濃厚，葉文祺預計膠着的情況將會持續，未來潛在供應數字會緩慢回落。

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指出，今年首季已落成未售單位(現樓貨尾)進一步升至2.8萬伙，

按季再增加約1,000伙，創該報告有紀錄以來新高。在此情況下，相信發展商會積極「去庫存」。

潛在土地供應15年新低

劉嘉輝提到，已批出土地可隨時動工(熟地)於今年首季錄1.2萬伙，按季持平；隨着近年賣地減少，熟地供應已顯著回落，過去4季一直於1萬至1.3萬伙之間徘徊，比起2021年首3季介乎2.5萬至2.9萬伙已大幅減少。值得注意的是，本財年潛在土地供應創有紀錄的15年新低，估計發展商實際吸納土地會跟隨減少，在此情況下，土地供應將逐步回落，相信熟地供應持續呈跌勢。

其後銀主以257萬元及200萬元放盤，最終成交價178萬元及175萬元，賬面蝕讓均錄59%。

值得注意的是，首季有2個買家以低價購入銀主盤後成功於3個月內轉手獲利。筲箕灣金來大廈中層7室，實用面積248呎，買家今年1月向銀主以218萬元購入，隨後4月以248萬元售出，賬面獲利30萬元或13.8%。

深水埗大南街152號低層2室，實用面積180呎，買家今年1月向銀主僅以80萬元購入，2月即以95萬元售出，一個月賬面獲利15萬元或18.8%。

四大內銀放榜 淨息差全線向下

香港文匯報訊（記者 周曉菁）工行（1398）、農行（1288）、中行（3988）、建行（0939）四大內銀昨放榜，僅農行首季純利升2.2%，其餘內銀盈利有所下跌，工行及建行均各自少賺4%，中行則跌近3%，各大內銀在淨息差方面均全線下跌。內銀股昨表現受壓，工行昨收報5.48元，跌0.72%；農行收報4.83元，跌0.21%；中行收報4.36元，跌1.13%。

工行不良貸款率1.33%

工行首季盈利841.6億元（人民幣，下同），按年跌約4%，期內貸款減值損失572.4億元，按年減少逾4%。首季利息淨收入跌約3%至1,567.8億元，年化淨利息收益率1.33厘，按年收窄15個基點。至3月底，不良貸款餘額約3,954億元，較去

年底增加159.4億元。不良貸款率1.33%，下降0.01個百分點，撥備覆蓋率微升至215.7%。

農行盈利按年升2.2%

農行首季盈利719.3億元，按年升2.2%，營業收入按年升0.3%至1,867.4億元。首季淨利息收入跌2.7%至1,405.8億元，淨利息收益率1.34厘，按年收窄10個基點。截至3月底，不良貸款餘額3,346.4億元，較去年底增加約124.8億元。不良貸款率1.28%，下降0.02個百分點，撥備覆蓋率微跌至297.81%。

中行首季盈利543.6億元人民幣，按年跌約3%，營業收入則升逾2%至1,649.1億元，資產減值損失跌近8%至322.5億元。期內淨利息收入跌逾4%至1,077.3億元，淨息差1.29厘，按年收窄15

個基點。至3月底，不良貸款總額2,812.1億元，不良貸款率持平於1.25%，不良貸款撥備覆蓋率降至197.97%。

建行首季賺833億元

建行首季股東淨利潤同比跌4%至833.5億元，期內營業收入跌5.4%至1,900.7億元。首季利息淨收入按年下降5.2%至1,419.2億元，淨利息收益率按年倒退16個基點至1.41厘。貸款方面，截至3月底不良貸款為3,581.36億元，較去年底增加134.45億元。不良貸款率1.33%，較去年底下降0.01個百分點，撥備覆蓋率升至236.81%。

其他內銀方面，交行（3328）首季盈利253.7億元，按年升1.5%；招行（3968）首季盈利372.9億元，按年跌2%。建行收報6.79元，跌1.16%。

西沙SIERRA SEA 周六售次輪288伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）五一黃金周將至，本港主要地產代理行已透過內地分行安排內地客來香港參觀新盤，各大發展商爭相出擊推盤去貨。新地旗下西沙「SIERRA SEA」上周六首輪銷情反應理想，新地副董事總經理雷霆表示，該盤昨再以原價加推135伙，並落實於本周六發售次輪288伙價單單位，及招標發售14伙頂層和花園特色戶。

新地代理執行董事陳漢麟表示，該盤昨天加推135伙，實用面積301至702平方呎，涵蓋一至三房戶，折實價331.07萬至899.81萬元，折實呎價10,368至13,533元，包括首推第1座單位。至於本周六發售288伙，折實價327.16萬至899.81萬元，折實平均呎價11,550元。

另一邊廂，恒基地產旗下旺角「利奧坊·首隅」於本周六發售28伙，當中包括6伙兩房戶及22伙一房戶，折實價478.76萬至730.79萬元，折實呎價18,273至21,318元。

瑜一·天海預告五一後削優惠

華懋集團夥港鐵合作的何文田站瑜一第1A期瑜一·天海計劃於五一黃金周後削減優惠。華懋集團銷售總監封海倫表示，瑜一·天海自4月現樓推售以來售出106伙，套現12.4億元，最高成交呎價36,250元，買家一半為內地客、70%自住。

華懋集團銷售經理馮晉傑表示，瑜一租務交投亦十分暢旺，按市場代理資料，目前已錄得超過20宗租務成交，當中以兩房及三房戶型為主，亦不乏連天台特色單位，每呎租金介乎52至77元，部分回報率更高達3.2%，承租人士包括機師、外地專才、本地專業人士及本地家庭客。

BEACON PEAK料吸引內地客參觀

世茂集團旗下九龍延坪道9號現樓豪宅BEACON PEAK即日起接受預約對外開放會所及現樓予公眾參觀。世茂旗下傲成有限公司銷售及市場策劃總監汪子恩表示，相信五一黃金周期間會有不少內地客來香港參觀該盤，會因應市場需求加推單位招標。

新盤成交方面，新地旗下啟德「天璽·海」昨透過招標以4,000萬元售出第7座16樓A單位，四房一套連私人電梯大堂間隔，實用面積1,150平方呎，呎價34,783元。新世界旗下北角「皇都」以680萬元售出SIGNATURE ZONE高層戶，單位為21樓B6單位，一房間隔，實用面積361平方呎，呎價18,837元。路勁地產旗下屯門凱和山昨沽6伙，套現逾2,380萬元。

澳博虧轉盈賺3100萬

香港文匯報訊 澳門博彩（0880）昨公布截至2025年3月31日止第一季業務表現，公司擁有人應佔溢利3,100萬元（港元，下同），是自疫情以來持續實現盈利的季度，大幅扭轉了去年同期7,400萬元虧損狀況，集團新一年業務穩中向好，帶動全年有了良好開局。

季度內，集團的博彩毛收益按年增6.59億元，至75.51億元，按年增9.6%。自行推廣娛樂場的博彩毛收益亦按年增10.7%至47.06億元。博彩毛收益的市佔率由2024年同期的12.4%增加至13.5%，增幅主要是由澳門上葡京綜合度假村的強勁表現所帶動，市佔率由去年的2.0%上升0.8%至2.8%。

澳博主席及澳娛綜合常務董事何超鳳表示，儘管首季市場整體消費力有所放緩，澳娛綜合的表現仍較上季持穩。集團於2024年啟動的優化項目已陸續竣工，多項全新設施將於未來分階段推出。

申請酒牌轉讓及續期公告 TWO SQUARE

現特通告：白鈺婷其地址為九龍土瓜灣譚公道34E號建安大廈地下G號舖，現向酒牌局申請位於九龍土瓜灣譚公道34E號建安大廈地下G號舖TWO SQUARE的酒牌轉讓給林麗怡其地址為九龍土瓜灣譚公道34E號建安大廈地下G號舖及續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年4月30日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TWO SQUARE

Notice is hereby given that PAK Yuk Ting of Shop G, G/F, Kin On Mansion, No. 34E Tam Kung Road, To Kwa Wan, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of TWO SQUARE situated at Shop G, G/F, Kin On Mansion, No. 34E Tam Kung Road, To Kwa Wan, Kowloon to LAM Lai Yee of Shop G, G/F, Kin On Mansion, No. 34E Tam Kung Road, To Kwa Wan, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 30th April 2025

申請酒牌續期公告 夢想小館

現特通告：黃世昌其地址為新界沙田大圍顯田村61號地下，現向酒牌局申請位於新界沙田大圍顯田村61號地下夢想小館的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2025年4月30日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Dream Bistro

Notice is hereby given that WONG Sai Cheong of G/F, 61 Hin Tin Village, Tai Wai, Sha Tin, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Dream Bistro situated at G/F, 61 Hin Tin Village, Tai Wai, Sha Tin, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 30th April 2025

申請酒牌續期公告 好燒式(元朗)

現特通告：楊秀珍其地址為新界元朗又新街37-51號富祐閣地下8及9號舖，現向酒牌局申請位於新界元朗又新街37-51號富祐閣地下8及9號舖好燒式(元朗)的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2025年4月30日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE GOOD NEWS

Notice is hereby given that YEUNG Sau Chun of SHOP 8 & 9, G/F, FULL YAU COURT, NO. 37-51 YAU SAN STREET, YUEN LONG, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of GOOD NEWS situated at SHOP 8 & 9, G/F, FULL YAU COURT, NO. 37-51 YAU SAN STREET, YUEN LONG, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 30th April 2025

申請酒牌轉讓公告 饑虎藏龍飲食集團

現特通告：李耀豪其地址為九龍九龍城啟德啟德體育園運動健康中心4樓WC-401及鋪前部份，現向酒牌局申請位於九龍九龍城啟德啟德體育園運動健康中心4樓WC-401及鋪前部份饑虎藏龍飲食集團的酒牌轉讓給黃浩楠其地址為九龍九龍城啟德啟德體育園運動健康中心4樓WC-401及鋪前部份。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年4月30日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE Hungry Tiger Hidden Dragon F&B Group

Notice is hereby given that LEE Yiu Ho of SHOP WC-401 AND PORTION OF SHOP FRONT, LEVEL 4, HEALTH AND WELLNESS CENTRE, KAI TAK SPORTS PARK, KAI TAK, KOWLOON CITY, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Hungry Tiger Hidden Dragon F&B Group situated at SHOP WC-401 AND PORTION OF SHOP FRONT, LEVEL 4, HEALTH AND WELLNESS CENTRE, KAI TAK, KOWLOON CITY, KOWLOON to WONG Ho Nam of SHOP WC-401 AND PORTION OF SHOP FRONT, LEVEL 4, HEALTH AND WELLNESS CENTRE, KAI TAK SPORTS PARK, KAI TAK, KOWLOON CITY, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 30th April 2025

有關規劃許可申請的通知

現特通知新界打鼓嶺松園下文量約份第78約地段第410號B段第2小分段及第410號B段餘段的擁有者，本公司計劃根據城市規劃條例第16條，將在新界打鼓嶺松園下文量約份第78約地段第410號B段第2小分段及第410號B段餘段申請規劃許可，用作「臨時商店及服務行業」用途及「相關的填土工程」，為期3年。

黃瀚笙

2025年4月30日

尋遺囑啟事

已故人士梁翰先生[曾用名：梁翰]，於2012年8月9日在廣州市離世；吳杏梅女士[中國居民身份証號碼：440106192XXXXXXX]，於2005年12月5日在廣州市離世；及梁富存先生[香港身份證號碼：H075XXX(X)]，於2016年10月30日在香港離世；現特發出此通告，如發現有關上述人士的遺囑，請於本啟事刊登3個月內與盧氏律師行鄭先生聯絡，電話：28511189。