香港商報
Hong Kong Commercial Daily
中國政府特許在內地發行之報刊
在商言商 香港報章
2025年7月26日 星期六
今天出版1疊共4版
1952年創刊 第26098號
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物
港澳台及海外每份零售12元港幣
廣東省外每份零售5元人民幣
廣東省每份零售4元人民幣
香港商報APP 香港商報官網 香港商報微信
4 892246 888889

掃碼睇片

十五運11·9開幕 廣東爲主港澳優先

詳刊A2版

房屋局公布未來3至4年私宅預期數據

一手樓供應10.1萬伙 近11季度最少

【香港商報訊】記者鄺偉軒報道：房屋局最新季度數據顯示，截至6月底止的第二季度，未來3至4年的一手樓潛在供應為10.1萬伙，較第一季度的10.5萬伙減少4000伙，連續5個季度減少，亦創下11個季度以來最少。有分析稱，本港住宅單位供應持續回落，有助穩定樓市，但由於下半年將有項目陸續完成補地價，潛在住宅供應有望回升。

貨尾樓花可動工住宅單位按季皆減

據房屋局最新數據，已落成但尚未銷售的「貨尾」單位按季減少1000伙，至2.7萬伙；未售樓花亦按季減少1000伙，至6.4萬伙，連跌3季度。另外，已批出土地可隨時動工的住宅單位爲1萬伙，按季減少2000伙。

另外，開始施工的住宅單位數量方面，第二季爲2500伙，較第一季的3600伙減少1100伙；累計年初至今的開工住宅單位爲6100伙。至於第二季已落成的住宅單位爲4600伙，較第一季的5500伙減少900伙；即累計年初至今的已落成住宅單位爲1.01萬伙。

對於未來房屋供應，房屋局回應傳媒查詢時預期，未來數月，將有7幅住宅用地轉爲熟地，料涉5100伙，相信於未來3至4年私人住宅供應量將維持於較高水平。而在潛在房屋供應當中，估計有8.8萬個單位爲實用面積少於753平方呎的中小型單位，佔整體供應量87%。

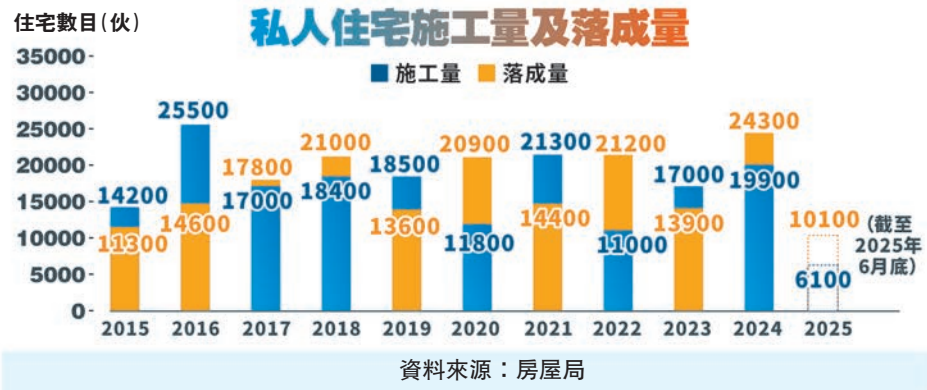
智庫料潛在供應數字或轉跌為升

展望本港未來潛在住宅單位供應，團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺預料，由於下半年預期將會有數個項目完成補地價，若維持當前發展商推盤速度，潛在供應數字或將轉跌爲升。

葉文祺分析指，觀乎發展商近月加快以進取定價策略去庫存，今年首7個月一手吸納量雖超1萬伙，但已較過去5年全年平均1.4萬伙大幅改善。他稱，新盤庫存過去三季仍維持於在2.7萬至2.8萬伙水平，顯示庫存高企情況仍持續。

至於發展商去庫存進度，葉文祺稱，需視乎不同發展商面對的資金回籠壓力。他認爲，短期將會有更多發展商採取「轉賣爲租」的暫時性策略，避免在現時市況下貼市價，甚至是蝕本賣樓。此舉除可滿足留學生及專才住屋需求外，還可先賺取租金收入，待市況有所改善後再將樓盤重新發售。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮認爲，供應量回落及貨尾減少有助減輕市場壓力，加上下半年減息環境將降低置業成本，結合供應收縮，整體樓市氣氛改善，有助釋放更多置業意欲。他續稱，隨着樓市供需改善以及進入低息環境，將爲樓市提供正面支持，預期下半年本港樓市將保持穩健，一手私宅買賣登記量料達至1萬宗水平，較上半年增加10%。



洪水橋/厦村第二宗原址換地獲批

另據發展局昨日公布，自今年4月，洪水橋/厦村新發展區達成首宗換地申請後，該區再批另一宗申請，爲億京橋頭圍項目。該用地位於洪水橋/厦村新發展區第19B區，屬商住混合用地，位於洪水橋橋旺街與橋盛街交界，距離屯馬線天水圍站僅約300米。資料顯示，項目面積約1.54公頃，涉及約93.6萬平方呎住用總樓面及約22.6萬平方呎的非住用總樓面，估計項目落成後可提供約1900伙單位。該用地補地價金額爲14.28億元，若以可建總樓面約116.25萬平方呎計，樓面補地價每平方呎約1228元。

發展局又表示，地政總署正處理區內其他4宗原址換地申請，涉及洪水橋市中心商業用地。因應港府檢視市中心商業用地用途，該4宗原址換地申請的完成期限已延遲至今年底。

CCL反彈近1% 收復年內跌幅

新聞鏈接

【香港商報訊】記者鍾俠報道：反映本港二手樓價指數的中原城市領先指數（CCL）最新報137.76點，按周升0.97%，升幅爲16周以來最大。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨指，數據是7月4日金管局第四度承接港元沽盤、累接590.72億港元，7月5日屯門NOVO LAND第3A期首輪價單推售160伙沽清、西營盤東邊街9號公布首張價單30伙的當周市況。

八大指數齊漲 樓價見底微升

楊明儀表示，CCL升穿137點水平，略高於去年底的137.64點，成功收復2025年內的跌幅。今周八大指數齊升，是2023年5月底後113周以來逾兩年首見，樓價出現見底微升迹象。股市造好，加上拆息回落兼持續於低位徘徊，新盤及貨尾銷情理想，樓市氣氛明顯好轉，吸引買家入市，二手成交增加，而且銀行相繼調高按揭回贈，估計可帶動短期CCL上望今年初139.25點高位。

中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）報139.01點，按周升0.94%。CCL（中小型單位）報137.61點，按周升0.92%。CCL Mass及CCL（中小型單位）齊結束兩周連跌，單周升幅同樣爲16周以來最大。CCL（大型單位）報138.52點，按周升1.21%，升幅12周以來最大。

至於分區表現，港島CCL Mass報138.25點，按周升0.93%，連升3周共3.23%；九龍CCL Mass報136.22點，按周升0.69%，連升兩周共1.31%；新界東CCL Mass報152.14點，按周升1.49%，連跌4周後反彈；新界西CCL Mass報126.29點，按周升0.86%，終止兩周連跌。

3年落成16.8萬伙公屋遠超預期

【香港商報訊】房屋局局長何永賢表示，特區政府2022年預測隨後5年有10.5萬間公屋落成，截至2025年公屋落成量已達16.8萬伙遠超原先預計，並已達《長遠房屋策略》目標的54%，逐步扭轉「頭輕尾重」情況。

何永賢日前接受報章訪問時稱，房委會近年引入先進科技提升建築效率，包括與納米及先進材料研發院合作研發的「智易扣」，以便利的「環形扣牆體連接技術」減少施工程序及時間。她表示，這是進化的「組裝合成建築法2.0」，預料最快在古洞北新發展區公屋項目應用，未來亦會研發更輕、隔音功能更好的混凝土，並在建築設計上應用人工智能，進一步精簡建築成本。

何永賢認爲，香港公屋設計所花的建築材料及人力成本很高，希望未來公屋及居屋單位以「大方實際、價錢唔貴、環保無浪費」的原則設計。她指，今年起推售的居屋不設廚房灶台、晾衣架等居民多數認爲並非必須的設施。她稱市民生活模式近年已改變，更開放及流動的空間似乎更受歡迎，新設計要考慮未來10至20年的市民生活模式，當局也會多聽意見。她還稱，過渡性房屋除了照顧「乙類租戶」，未來亦有丙類，供受簡樸房規管影響的住戶申請，期望將有更多居民選擇入住。

何永賢說，去年居屋超額認購率降至14倍是好事，而新加坡居屋超額認購率只有5至6倍，指本港仍有下降空間，又稱政府主導下房屋供應穩定，年輕人規劃可面向資助出售房屋，不用再因「無得揀」而申請公屋。

碼上看

香港動漫電玩節 Cosplay活靈活現

掃碼睇片

【港商圖說】ETF成香港最新投資熱點

掃碼睇片

旅發局辦盛夏派對 賀「加加」「得得」周歲

掃碼睇文

港商時評

避私宅供應斷層 政府須出招

本港私宅施工量繼續低位徘徊，最新第二季只涉2500伙，僅及去年同期的四分之一，而上半年施工量亦按年大減近六成。施工不足，非但會影響未來供應步伐，還可能推高建造業失業率，長遠而言甚至可能導致供應「斷層」，基建進度落後亦恐拖慢經濟社會發展。警鐘已經敲響，政府有必要正視問題，包括出招應對。

私宅施工量存在波動性，每季總會有增有減，但近期下行趨勢非常明顯，不可不察。以去年上半年爲例，兩季平均涉逾7000伙，但之後連續4個季度都低企於4000伙以下，甚至只有2000伙左右。翻查過去十年的年度施工量，普遍介乎約1.7萬伙至2.1萬伙——除了疫情兩年只有1.1萬伙例外；按最新一季僅涉2500伙，又或今年上半年僅涉6100伙，倘若現行趨勢持續，全年施工量恐要觸及疫情時的低谷。除施工量外，連帶已批出可隨時動工的單位，亦從去年初的2萬伙左右，連續幾季降至1萬伙左右。

市場有自我調節機制，供求兩端會互動調整。然而，房屋不單是經濟議題，也是社會民生議題，過去香港已吃過供應「斷層」的教訓，因而得出一個結論共識——政府必須穩定土地房屋供應，而且應該擔當主動積極角色。數據已亮起紅燈，今次也不應例外。畢竟，當市場失效或失衡時，政府就要擔起訴諸最後的功能，從而穩定市場，確保經濟社會的有序發展。

政府可循兩方面入手，首先要引導私人市場增加供應，同時增加其他公營供應。從源頭上，當局要更積極地主動賣地，今季度和上季度的賣地計劃分別僅得一塊，某種程度是導致施工不足的原因之一；此外，還可放寬招標，以及加快推售熟地，以使更多土地更易流入市場。其次，一手銷情影響到發展商的資金流，個別發展商甚至陷入財困，金管局已設專責小組，確保銀行不因估值下跌而「call loan」，畢竟樓市跟經濟一樣有周期，必要時有關方面要進一步設法協助解決流動性問題，以及研究放寬資本投資者計劃現行限於成交價5000萬元以上的住宅投資範圍。要平衡私宅施工減少，公營基建誠宜加快上馬，主動帶動需求，既避免整體住宅供應出現「斷層」，當中尚可增推公私營合作項目，讓私人機構參建更多公營基建，也避免工程界「一時飽死，一時餓死」現象。最新公屋落成量超出預期，未來還要繼續開工，以維持整體房屋供應及工程崗位的穩定。

北部都會區的發展關係着香港長遠未來，更須避免因一時狀況而耽誤發展進程。政府日前中止兩幅北都產業用地招標，分別交予科技園和政府成立的公司管理營運，便爲一個更快、更實質的安排，亦爲一個政策創新，以確保北都發展符合既定時間表。的確，北都其餘項目亦可沿用類似的新模式，如公營房屋、政府辦公大樓、港鐵北環線以至學校、醫院等工程，均可由政府更積極地主導先行。當相關基建工程率先發展起來了，整體發展步伐亦必會相應隨之加快起來。

由私宅到整體住宅，由基建工程到建造業職位，甚至北都的長遠發展，政府皆有責任扮演穩定主導角色。未雨綢繆，提前部署，避免供應「斷層」，當局已見有所行動，今後尚須繼續出招。

香港商報評論員 李明生

承印人：香港商報有限公司 地址：香港九龍觀塘道332號香港商報大廈 總機：25640768 傳真：25655456 廣告部：25905305 傳真：25905553 發行部：25905385 傳真：25635437 深圳廣告電話：86-755-83881358 傳真：86-755-83516512 深圳發行電話：86-755-83518737 傳真：86-755-83518513