



居屋綠置居熱賣九成九 房委會去年售 9670 伙

【香港商報訊】記者葉家亨報道：昨日，香港房屋委員會（房委會）於社交平台總結 2025 年資助出售單位工作，指出過去一年在「居屋 2024」及「綠置居 2024」計劃下，合共售出 9670 個單位，佔總數量約 99%，銷售情況十分理想。

青年「上車」配額加碼

房委會表示，「居屋 2024」下 5 個新居屋發展項目共售出 7132 個單位；而「綠置居 2024」的新發展項目則售出 2538 個單位。上述數字反映市場對資助出售房屋需求持續殷切。

房委會同時指出，「白居二 2024」計劃的配額大幅增加 1500 個至 6000 個，新增配額全數撥予 40 歲以下的青年家庭及一人申請者。對此，房委會表示，樂見不少白表及綠表申請者，透過居屋、綠置居銷售計劃及「白居二」計劃成功「上車」。

展望未來，房委會將持續優化資助出售單位的銷售安排。由「居屋 2025」起，綠、白表配額比例將由現時的 4:6 調整至 5:5，協助更多公屋租戶購買資助出售單位成為業主，同時釋放原有單位予輪候人士。

此外，由「居屋 2025」及「綠置居 2025」起，資助出售單位在公開市場出售的限制年期，將由現時首次轉讓日期起計 15 年，放寬至 10 年，以鼓勵業主循置業階梯向上流動。

房委會具資源應付未來數年開支

另外，房委會轄下財務小組委員會昨日召開會議，通過 2025/26 年度修訂預算，以及 2026/27 年度建議預算。房委會預計，本財政年度綜合運作盈餘達 176 億元，較原先估算多逾 20 億元。惟隨着未來數年進入建屋高峰期，現金流預料於未來 4 年降至 352 億元，但仍足以應付開支需要。會後，房委會財務小組委員會主席麥萃才表示，有關預算將於本月 19 日提交房委會公開會議討論及通過，其後呈交行政長官李家超批准。

麥萃才指，房委會綜合運作帳目僅涵蓋經常營運，包括出售資助單位的收入，並不包括資本開支如建築費用。由於 2026/27 年度出售資助房屋的平均售價較 2025/26 年度為低，相關年度的綜合運作盈餘亦相應下降。

為控制成本，房委會將於 2026/27 及 2027/28 年度，每年削減 2% 的經常開支。他又指，建築開支仍是房委會最

大開支項目，隨着新公營房屋項目增加，相關開支將由 2025/26 年度的 325 億元，升至 2026/27 年度的 382 億元，並於 2029/30 年度進一步增至 456 億元。為確保長遠財政可持續性，房委會已成立「項目促成辦公室」，就公屋建築工程加強跨部門協調，以提升工程進度及成本效益。

房委會預計，2026/27 年度年終現金及投資結餘接近 635 億元，較本年度修訂預算減少 50 多億元；至 2029/30 年度，相關結餘則降至約 353 億元。麥萃才表示，房委會仍具備足夠財政資源，應付截至 2029/30 年度的經常及資本開支。

至於各項運作帳目方面，麥萃才表示，2026/27 年度租住房屋運作帳目預計錄得 15.1 億元淨收入；商業樓宇運作帳目則預計有 12.81 億元淨收入。資助自置居所方面，2026/27 年度運作帳目淨收入預計為 130.72 億元，主要因當年度完成轉讓契據的項目多位於新界，平均售價較 2025/26 年度為低。他補充，為改善房委會財政狀況，並興建更多公屋及提供更多置業機會，公屋供應將逐步邁向「公屋/綠置居及其他資助出售單位」6:4 的比例。

連跌 11 個月 創逾兩年半新低

港新盤貨尾跌穿 1.84 萬伙



資料顯示，2025 年全港累積待售貨尾量（包括樓花及現樓）錄約 18387 伙，較 2025 年 11 月約 18889 伙減少約 2.7%，連跌 11 個月，創逾兩年半新低。

每月累積待售貨尾量



註：上述貨尾包括樓花及現樓貨尾 資料來源：香港置業資料研究部

【香港商報訊】記者林德芬報道：本港一手樓市交投「勢如破竹」，自去年 2 月份以來連月「破千」，帶動貨尾量不斷被市場消化。香港置業研究部董事王品弟分析指，2025 年股市造好、減息周期重啓，以及多項利好樓市政策相繼出台，帶動整體樓市氣氛回暖；同時，發展商以吸引價策略積極推售新盤，一手銷情表現理想，令累積待售貨尾量持續回落。

三區貨尾全線回落 九龍減幅最勁

據香港置業資料研究部數據顯示，2025 年全港累積待售一手貨尾量（包括樓花及現樓）錄約 18387 伙，較 2025 年 11 月約 18889 伙減少約 2.7%，連跌 11 個月，並創逾兩年半新低。若與 2024 年 12 月約 21674 伙相比，2025 年全年累積貨尾量共減少近 3300 伙。

若按地區劃分，港島、九龍及新界三區的累積待售貨尾量去年均錄得按年下跌，當中以九龍區（包括將軍澳及西貢）減幅最為顯著。

數據顯示，九龍區於 2025 年 12 月的待售貨尾單位約 9974 伙，較 2024 年 12 月約 12175 伙大幅減少約 2201 伙，減幅達 18.1%。新界區方面，2025 年 12 月待售貨尾單位約 5511 伙，較 2024 年 12 月約 6335 伙減少約 824 伙，減幅約 13%。至於港島區（包括愉景灣），2025 年 12 月待售貨尾單位約 2902 伙，較 2024 年 12 月約 3164 伙減少約 262 伙，減幅約 8.3%。

一手銷情活躍 全年售逾 2 萬伙創新高

王品弟指，2025 年累積貨尾量得以持續下降，主要原因在於貨尾去貨速度加快。

據香港置業資料研究部綜合《一手住宅物業銷售資訊網》及市場消息，2025 年一手住宅售單位錄得 20056 伙，較 2024 年的 15502 伙大增約 29.4%，並創自 2013 年《一手住宅物業銷售條例》實施以來新高，反映 2025 年一手市場交投相當活躍。

值得注意的是，若按 2025 年推出的全新盤與 2024 年或之前推出的項目劃分，全新盤於 2025 年售出約 9613 伙，佔整體一手成交約 47.9%；而貨尾項目售出單位則約 10443 伙，佔約 52.1%。在上述貨尾售出單位中，以兩房單位佔比最高，錄約 3995 伙，佔貨尾成交約 38.3%；其次為一房單位，約 3269 伙，佔約 31.3%；三房或以上單位約 2415 伙，佔約 23.1%；至於開放式單位最少，約 764 伙，佔約 7.3%。

2025 年三區累積待售貨尾量按年變化

地區	2025 年 12 月 累積待售貨尾單位數目	2024 年 12 月 累積待售貨尾單位數目	累積待售貨尾單位數目變幅
港島區(包括愉景灣)	2902	3164	-8.3%
九龍區(包括將軍澳及西貢)	9974	12175	-18.1%
新界區	5511	6335	-13.0%
總數	18387	21674	-15.2%

註：上述貨尾包括樓花及現樓貨尾 資料來源：香港置業資料研究部

差估署：去年首 11 個月私樓落成 1.75 萬伙

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：差餉物業估價署（差估署）最新公布，去年 11 月私人住宅樓宇落成量僅 383 伙，為去年 5 月錄得 330 伙後的第二低水平。截至 11 月底，去年私人住宅樓宇落成量累計 17557 伙，按年跌約 6%，相當於政府預測全年落成量 20862 伙的 84.16%。

11 月落成量急挫 細單位主導

單計去年 11 月，私人住宅落成量按月急挫。當月落成量 383 伙，較去年 10 月份的 3820 伙大減 89.97%，反映短期供應顯著回落。

按單位面積劃分，去年 11 月落成的 383 伙中，有 381 伙屬實用面積 431 平方呎以下的 A 類單位，佔比高達 99.48%。實用面積 431 至 752 平方呎的 B 類單位，以及實用面積 1722 平方呎或以上的 E 類單位，則各有 1 伙落成。

累計去年 1 月至 11 月，按面積分類，A 類單位落成量為 9322 伙；B 類單位有 6224 伙；實用面積

753 至 1075 平方呎的 C 類單位有 1240 伙；實用面積 1076 至 1721 平方呎的 D 類單位有 606 伙；E 類單位則有 165 伙。

按地區劃分，去年 1 月至 11 月，九龍區私人住宅落成量為 8641 伙，佔整體約 49.21%；新界區落成量 6101 伙，佔比 34.75%；港島區落成量 2815 伙，佔比 16.03%。

去年 Q4 批 11 份樓花涉 3872 伙

另外，地政總署資料顯示，去年全年共批出 23 份住宅項目預售樓花同意書，合共涉及 10845 個單位。單計第四季，署方批出 11 份住宅項目預售樓花同意書，涉及 3872 個住宅單位。

當中，預計於今年落成的項目有 3 個，合共提供 939 個單位，包括一個位於大埔項目的其中一個分期，涉及 727 個單位。預計於明年落成的項目則有 5 個，合共提供 2933 個單位，當中包括一個位於大埔項目的其中一個分期，涉及 775 個單

位，以及一個位於古洞項目的兩個分期，合共 781 個單位。

此外，一個位於土瓜灣項目的兩個分期，以及一個位於黃竹坑項目的兩個分期，均各提供逾 600 個單位。

當季，地政總署亦批出 6 份轉讓同意書，涉及一個位於大埔的發展項目的兩個分期，以及兩個分別位於將軍澳和啟德的分期發展項目，合共涉及 2524 個住宅單位；另包括一個位於天水圍的分期發展項目的商業單位，以及一個位於大嶼山的分期發展項目的酒店部分。

截至去年底，仍有待核准的住宅項目預售樓花同意書申請共 23 份，涉及 6856 個單位，包括 5 個預計今年落成的項目、11 個預計明年落成的項目，以及 7 個預計於 2028 年落成的項目。

此外，署方正處理 9 份轉讓同意書申請，涉及 3447 個住宅單位及 3 個非住宅單位；而有待核准的非住宅項目預售樓花同意書申請則有 3 份。

碼上看

海洋公園大熊貓 2026 年願望清單大公開



掃碼睇片

「掉錢包」陷阱襲港 事主親述識破騙局經歷



掃碼看圖睇文

天文台昨發霜凍警告 今早新界內陸或見地面霜



掃碼睇文