

私宅動工量緩慢 落成量理想

文 | 利嘉閣地產研究部主管 陳海潮

早兩年新盤相繼受累疫情及加息影響而出現滯銷，至今仍積累不少待售餘貨，故發展商不急於動工，以先清減庫存，致令私宅動工量再次減速。根據屋宇署發表的最新數據，2024年三月份全港未有私人住宅項目動工（期內只有一個房協安達臣道資助房屋動工），為自去年一月以來，相隔14個月後再現「零動工」的情況，亦為2002年本行轉用電子紀錄以來出現的第9次按月「零動工」；至於今年首季私宅動工量累計1,148伙，較去年同期減少40%。

另外，在私人住宅落成量方面，根據屋宇署最新發表的資料月報顯示，2024年三月份全港共有6個項目，合共1,381個私人住宅單位落成（以屋宇署發出佔用許可證的樓宇數量為準），較二月份的1伙大增1,380倍；至於今年首季累計共4,977伙私宅落成，較去年同期的6,796伙減少近27%，為近三年同期最少。

首季新界區落成量佔逾八成

筆者整理屋宇署最新資料所得，三月份本港共有6個私宅項目正式落成，當中規模最大的是屯門掃管笏「凱和山」，涉及693伙；其次為同區的「飛揚2期」涉400伙；至於元朗大旗嶺266號(112伙)、半山區衛城道8號1期(106伙)、衛城道8號2期(66伙)及淺水灣南灣道39號(4伙)亦於期內竣工。

按地區劃分，今年首季新界區共有5個項目、合共4,158個單位落成，佔整體比例約83.5%；九龍區也有5個項目落成，涉及單位總數642伙，佔同期整體私宅落成量近12.9%；港島區則有4個項目落成，涉及177伙，佔整體私宅落成量約3.6%。

今年私宅落成量料創二十年新高

私宅落成量於今年首季已達差估署預測全年

22,270伙的22%，表現算理想，預料年內尚有不少大型項目將陸續取得入伙紙，包括如天水圍「YOHO WEST」第1期(1,393伙)及大角咀「利奧坊·壹隅」(614伙)等，加上其他中小型項目，筆者初步預計今年全年落成量可達約2.3萬至2.5萬伙水平，有機會創近20年以來的新過。

長實西營盤獲批准商住項目

另一方面，今年三月份屋宇署共批出15份建築圖則，當中包括長實及市建局合作發展的西營盤皇后大道西/賢居里項目，該地獲批准興建1幢33層高、另有3層平台、各1層低層地下及地庫的商住項目；其中住宅可建總樓面約11.17萬平方呎，另有1.73萬平方呎為非住宅樓面，整個項目可建總樓面約12.9萬平方呎。

翻查資料，長實是在2022年12月以11.61億元、每平方呎樓面地價約9,554元投得上述項目。據悉，有關項目設有限呎條款，住宅單位面積不得少於300平方呎，同時並規定至少一半的單位面積不可超過480平方呎。

此外，永隆銀行伍氏家族持有的大坑道58號，亦獲批准興建1幢18層高住宅物業，可建總樓面約1.59萬平方呎。



掃碼聆聽原文



掃碼閱讀原文