

# 未來三四年一手私樓潛在供應降至10.1萬伙 港樓市供需趨向平衡



## 本港私人住宅一手市場供應統計

2026年Q1私人住宅施工量	4100伙
2023年Q1私人住宅落成量	1600伙
未來3至4年可供一手私樓數目	101000伙
已落成但未售出單位數目	20000伙
建築中但未售出單位數目	62000伙
已批出土地可隨時動工單位數目	19000萬伙

註：上述數字反映截至2026年3月31日的情況，數字會隨時間改變而改變。資料來源：房屋局

最新一季私宅潛在供應數字下降，反映本港樓市已由「供過於求」階段過渡到「供需趨向平衡、價格穩中上升」新階段。

【香港商報訊】記者林德芬報道：房屋局昨日發布最新數據顯示，截至2026年3月底，未來3至4年一手私人住宅潛在供應量錄得10.1萬伙，較上季減3000伙，為近3季度以來低位。供應回落主要受惠於現樓貨尾顯著消化，同時反映市場回暖下庫存持續減少；施工量回升則反映本港樓市已走過供過於求階段，發展商對後市信心增強。

房屋局數據顯示，截至今年3月底，已落成但仍未售出單位2萬伙，建築中但未售出單位6.2萬伙，已批出土地（熟地）並可隨時動工單位1.9萬伙。房方指，在10.1萬個單位中，估計有9萬伙為實用面積少於70平方米的中小型單位，佔整體供應量的89%，比率較上一季上升1%。

房屋局稱，隨著特區政府持續有序地增加房屋土地供應，相信未來3至4年的私人住宅預計供應量將維持在較高水平。

## 樓市回暖貨尾按季大減

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，房屋局最新數據反映了一個重要訊號，就是現樓貨尾按季大減，說明發展商在過去一季成功去庫存，主要受惠於樓市回暖、發展商以貼市價的策略推盤成功吸引到購買力進場。貨尾壓力減輕，亦大大降低發展商劈價搶客的迫切性，在這股壓力明顯紓緩下，對整體樓價持續上升起到積極作用。

在動工及落成方面，數據顯示，今年第一季，本港住宅落成量1600伙，按年減少3900伙或70.9%，按季減少3500伙或68.6%，對比去年第四季的5100伙明顯縮減。私人住宅施工量4100伙，按年增加500伙或13.9%，按季增加2200伙

或1.16倍，反映發展商在樓市回暖後恢復建屋速度。

## 施工量回升顯示發展商信心增

仲量聯行項目策略及顧問部董事李遠峰指，最新數字顯示，私人住宅動工量已連續兩季上升，反映發展商對未來新盤銷情轉趨樂觀，不再擔心供過於求的問題。至於首季私人住宅落成量僅1600伙，主要因過往兩三年發展商減少投地所致。惟發展商今年之初已相繼購入政府土地及重新啟動項目，落成量有望於2028年回復到健康水平。

陳海潮亦指，施工量回升反映發展商對後市信心增強，願意加快建屋速度。雖然施工量回升或會令未來的「在建未售」樓花數字增加，但這尚屬正常節奏，只要銷售能跟上便不會構成新壓力。反而須注意的是，落成量按季大減近七成，代表短期新增現樓供應有限，有助持續消化庫存。

總括而言，陳海潮認為，最新一季本港私宅潛在供應數字對樓市屬利好訊號，反映香港樓市已由「供過於求」的階段過渡到「供需趨向平衡、價格穩中上升」的新階段。

## 金管局提醒關注利率風險

【香港商報訊】記者林德芬報道：美聯儲一如市場預期維持利率不變，本港亦跟隨按兵不動，金管局維持貼現窗基本利率於4厘不變。昨日，本港多間銀行包括滙豐、中銀香港（2388）、渣打、恒生等均維持最優惠利率不變。金管局表示，美國未來息率走向存在不確定性，對香港利率環境或有所影響，提醒市民在作出置業、投資或借貸決定時需充分考慮及管理利率風險。

金管局表示，美聯儲有關決定符合市場預期。市場普遍認為，美國未來貨幣政策走向存在較大不確定性，取決於通脹走勢和就業市場情況，特別是中東地區局勢持續緊張令油價高企，對美國通脹的影響仍有待觀察。

局方續指，香港貨幣及金融市場保持有序運作，港元拆息在聯繫匯率制度下整體上趨近美元息率，而較短期限的拆息則同時受本地市場港元資金供求影響，例如季節性因素及資本市場活動。

## 市場對美未來減息分歧加大

美國今年是否還會減息？市場看法分歧越來越大。

中金執行總經理劉政寧指，美聯儲議息會議維持利率不變，惟4名官員投票反對，其中3人反對納入寬鬆傾向措辭，顯示幣策立場正變得更加謹慎。他認為，美伊戰事引發油價高企與前期關稅效應疊加，令通脹環境趨於複雜，這令幣策寬鬆空間被壓縮，減息門檻已抬高。聯儲年內加息可能性低，但減息之路則更漫長，減息或推遲至四季度。

中銀香港投資管理總經理王兆宗指，由於外圍環境存在諸多不確定性，聯儲更換主席不太可能對幣策走向構成實質影響，按兵不動、以數據為依歸的操作框架仍將延續；而環球局勢持續緊張、能源價格高企難下，繼而引發通脹，對實體經濟負面影響年內或將陸續顯現。恒生銀行首席經濟師劉健恆指，聯儲官員立場分化，預計美國經濟年內仍將面對雙向風險，直至中東戰事影響減退、油價明顯回落後，才有望重新出現減息空間。

摩根士丹利則表示，鑒於通脹持續居高不下，預計美聯儲要到明年才會開始減息。

## 本港負資產降至11424宗

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：香港住宅按揭負資產個案正持續回落，金管局昨公布，截至今年第一季尾，負資產住宅按揭貸款為11424宗，較去年第四季尾的21304宗大幅下降46.4%。有分析稱，在住宅樓價持續回升背景下，負資產宗數料繼續回落，若今年樓價升逾10%，負資產個案料進一步跌穿1萬宗。

## 高成數按揭買家減推跌負資產

金管局指，目前陷入負資產的個案，主要涉及銀行職員的住屋按揭貸款或按揭保險計劃的貸款，而這類貸款按揭成數一般較高。至於涉及負資產住宅按揭貸款涉及的金額，同樣由去年第四季尾的1054億元，大幅減少47.8%，至今年第一季尾的550億元。另外，負資產住宅按揭貸款中無抵押部分的金額，亦由去年第四季尾的62億元，減少至2026年第一季尾的28億元。

中原按揭董事總經理王美鳳認為，樓市繼續造好加上高成數按揭使用率下跌，有助推動負資產

數字持續減少，負資產風險亦可進一步降低。她續稱，隨著樓按揭政策全面放寬，買家依賴高成數按揭保險的需求明顯減少，意味未來業主跌入負資產行列的潛在風險亦同步減少。

## 樓價升勢未變 負資產料持續回落

金管局又公布，今年第一季尾，拖欠3個月以上的負資產住宅按揭貸款比率為0.5%，較去年第四季尾的0.31%上升0.19個百分點。

對此，王美鳳分析，雖然第一季負資產拖欠比率上升，但相比2003年「沙士」期間拖欠比率達至約2%，仍屬於低水平。她認為，隨着負資產個案大幅減少並料可進一步回落，故現時負資產個案的實質信貸風險甚低。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，現時樓市屬價量齊穩狀態，息口處合理水平，銀行對住宅按揭業務趨向積極，加上經濟復甦，預計買家及投資者將加快入市步伐，料今年樓價會保持升勢，第二季負資產將可能下試6000宗水平。

## CCL按周升0.96% 創逾兩年半新高



### 新聞鏈接

【香港商報訊】記者林德芬報道：中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨日指出，中原城市領先指數CCL最新報155.20點，按周升0.96%，連升2周周升1%，創2023年10月初後133周（逾兩年半）新高，數據反映的是復活節長假後當周的市況。

4月以來新盤銷售理想，美伊停火且談判，港股明顯反彈，市場氣氛向好，帶動CCL向上升穿155點，並逼近156點目標水平，現時僅相差0.8點或0.52%。本港樓價已較去年低位回升近一成半，隨着業主封盤反價情況持續，加上盤源短缺，買家需追價才能入市，惟有部分買家態度轉趨觀望審慎，料短期樓價升勢不變，惟第二季後期升幅可能放緩。

自2025年5月拆息回落，樓價轉勢見底回升，再加上去年本地銀行兩度減息刺激，CCL較去年5月H按息再度低於封頂息當周的135.16點低位位升14.83%；較去年3月財政預算案前134.89點低位升15.06%；較2024年9月首次減息前135.86點低位升14.24%；較2021年8月191.34點歷史高位跌18.89%。

## 港商時評

## 又逢黃金周 常做常新迎客來

五一黃金周今日展開，入境事務處預計有98萬人次內地旅客訪港，較去年增加7%；旅監局亦估算約有770個旅行團入境；酒店客房同樣預訂火熱，部分中小型酒店預訂率已達95%。又逢黃金周，大量旅客集中來港，既是機遇也是考驗，香港要做到「常做常新」，既要推出新盛事、新節目、新景點、新服務，也要提醒旅客新近生效的新禁令，以新意及誠意迎接八方來客，在每一個黃金周都讓旅客有新驚喜，讓旅客乘興而來、盡興而返，帶走美好回憶，留下再來意願。

新盛事方面，多元活動連場集結，精彩一浪接一浪。今年黃金周文藝氛圍濃厚，適逢「法國五月藝術節」帶來各種藝術節目，包括文化博物館今日舉行蒙娜麗莎及文藝復興展覽，集合沉浸式

多媒體及實體藝術品，首次展出達文西（內地譯名達·芬奇）手稿，以及其他文藝復興時期藝術珍品，讓旅客無需遠赴羅浮宮便可與名畫互動；今日也是黃大仙祠財神誕，來客除傳統的參拜祈福外，也可體驗金盆撈玉寶等活動，祈求財神庇佑；啟德體育園將於下周一舉行英皇群星演唱會，眾歌手將一同完成這場音樂慶典。舉辦多一些盛事節目，不僅可吸引以往欠缺的客源，拉長旅客留港時間，帶動酒店、餐飲、零售等相關消費，更可展現香港作為盛事之都的獨特魅力。

新景點方面，新打卡點能夠為旅客提供新鮮感。包括紅磡海濱的沿海休憩長廊及海景平台已全新開放，場內設有彩虹獨角獸、「大灣雞」等打卡裝置，旅客可270度無遮擋飽覽維港景致；九巴亦推出全新「九巴遊香港」開蓬巴士路線，旅

客可在巴士上無遮擋欣賞昂船洲大橋、青馬大橋，穿梭香港新舊城區，連接舊油麻地警署，這些新景點、新路線，為旅客一站式感受香港多重面貌，創造新鮮體驗。

新服務方面，旅遊生態轉變帶來更貼心便利的新舉措。西貢東關通小巴服務，解決旅客往返偏遠景點的交通難題；的士陸續安裝電子支付工具，告別「只收現金」的不便，旅客不必再為兌換零錢煩惱。這些看似細微的改變，則體現政府與業界與時俱進、從旅客角度出發的服務精神。

新保障同步升級。海關在黃金周前連日採取行動，繼日前在旺角拘捕一名以「兩變錢」手法欺騙旅客的藥店職員後，再根據舉報發現同區藥店以「買幾多送幾多」新手法行騙。海關已成立快速行動隊，並針對黃金周期間，即時處理旅客緊

急投訴，這道「安全網」讓旅客玩得更安心。

新法規方面，香港禁煙新令昨日起生效，明確禁止任何人士在公共地方管有指明另類吸煙產品，包括電子煙煙彈、煙油、加熱煙支及草本煙。即使沒有吸食，一旦被查獲，可被處定額罰款3000元；如管有多於指定數量或涉及商業用途，最高可被罰款50000元及監禁6個月。誠然政府須繼續加強宣傳新法規要求，而旅客來港前也須留意這項新規定，避免誤墮法網。

從新盛事、新景點、新服務到新法規，每一個「新」字背後，都是香港旅遊業不斷進步的烙印。香港不能只靠傳統景點「食老本」，必須不斷開拓新領域、新玩法，讓香港在激烈的旅遊競爭中站穩腳跟，成為旅客心中常來常新的魅力盛事之都。

香港商報評論員 于文

在商言商 香港報章

2026年 5月 1 星期五

今天出版1疊共8版 1952年創刊 第26370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



4 892246 1888889



碼上看

五一來港新玩法 解鎖港幣「神仙美景」



掃碼睇片

電子煙禁令首日 現場巡查執法直擊



掃碼睇片

深圳世界之窗 五一超頂流狂歡來襲



掃碼睇圖文