

13個月累跌11.48% 業界促減辣 樓價全年或挫近15%

樓價跌幅持續擴大。差估署昨公布10月份樓價指數，已連續三個月按月均下跌逾2%，最新跌幅達2.41%，為近四年來最大單月跌幅。值得注意的是，樓價指數已由去年9月歷史高位累跌超過一成，為沙士之後最長一次的跌浪，並時光倒流至2017年底水平。分析料大致向下，第四季樓價跌幅恐擴大至6.75%，全年樓價跌幅近15%，或為2000年跌14.5%後，22年按年最大跌幅。市場人士期望明春財政預算案有樓市「減辣」措施。



分析指樓價短期將繼續尋底。網上圖片

差估署昨日公布10月份私人住宅售價指數，最新報352.4點，較9月的361.1點再跌2.41%，連跌五個月，今年首十個月，樓價已累跌10.54%，對比起去年9月份的歷史高位398.1點，累跌11.48%。租金方面跌幅則少得多，10月份租金指數報179.5點，按月更微升約0.28%，首十個月租金累計跌1.75%。

中小型單位跌幅較大

各類型單位中，中小型單位(A、B、C類)跌幅較大，最新10月份樓價指數報354.2點，按月跌2.5%，按年跌11.12%。當中實用面積在430平方呎以下的A類細單位、以及431至752平方呎的B類中型單位，按月分別下跌2.41%及2.64%，跌幅相當驚人。753至1,075平方呎的C類單位則按月跌1.58%。至於大型單位(D、E類)在10月報306.7點，按月跌1%，按年跌8.96%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，加息陰霾纏繞不散，疫情反覆未退，市場利淡因素壓過利好消息，樓價已一連三個

近廿年香港樓市跌浪周期						
開始時間	1/2002	6/2008	9/2015	7/2018	5/2019	9/2021
差估署樓價指數	74.1	126.6	306.1	394.8	396.9	398.1
結束時間	8/2003	12/2008	4/2016	12/2018	2/2020	10/2022*
差估署樓價指數	58.6	104.8	273.3	359.4	373.4	352.4
時長	19個月	6個月	7個月	5個月	9個月	13個月
跌幅	20.92%	17.22%	10.72%	9%	6%	11.5%
主要大事記	沙士爆發時期、樓宇供應過多	美國雷曼事件引發金融海嘯	美國啟動縮表、美國加息	中美貿易戰、美國加息	中美貿易戰、修例風波	新冠疫情、美國加息、香港股災

註：*下跌周期仍未完結；數據下跌周期內樓價指數或有反覆升跌，但樓價大致向下

月按月均挫逾2%，料樓價將持續尋底，全年累計跌幅達15%。

施永青三度促新盤減價

對上一次按年跌幅約一成半的年份是在2000年，當年亞洲金融風暴加上科網股爆破，差估署樓價指數曾經連跌五年。今次亦為2003年沙士之後，本港樓市經歷最長的一次跌市。他指出，10月份樓價指數已跌至2017年12月以來的59個月(即接近5年)新低。另外，料下次公布的11月份樓

價指數有機會再錄得相若2.5%的跌幅。

樓市下跌，中原集團創辦人施永青繼早前於兩篇專欄文章「貨尾增加 發展商宜加快減價步伐」、「發展商要準備蝕本賣樓」中，直言發展商應該大幅減價促銷，昨日再度在專欄中認為發展商改變賣樓策略，才能扭轉新盤銷情一般的現實，提到「發展商若想扭轉這個局面，必須調整他們的定價策略。要麼等入伙後才賣樓，要麼就得放棄期貨的溢價，改以一個比一手市場更低的折讓作吸引。」

一個月拆息連升11日見新高

環球息口趨升，加上年結將至，港元拆息繼續升不停，與供樓按揭相關的一個月拆息連升11日，昨報4.12946厘，續為逾14年新高。由於兩間大行上周連環出手上調H按封頂息，被視為港銀上調最優惠利率(P)前奏，市場關注下月美聯儲議息後港銀加P幅度，有業界人士則估計本港下月有機會再加P 0.25厘。

港元拆息昨繼續全線上揚，隔夜息升至3.50179厘，1星期及2星期拆息分別升至3.92524厘及3.98298厘，反映銀行資金成本的3個月拆息升至5.22911厘。中長期拆息方面，半年期報5.40286厘，一年期報5.63905厘。港匯連日企穩在7.81左右水平，截至昨晚7時半，港匯報7.8122。

下月港銀料加P 0.25厘

在美國本輪加息周期下，本港先後兩度跟隨美國加息，有銀行界人士相信若美聯儲下月加息0.5厘，港銀將會加P 0.25厘，雖然本港的利息走向會較美國慢一點，不會「1比1」同步增加，但港銀加息也不會太慢，因息差過大也會為港匯帶來衝擊，從而推升港元拆息，銀行需調整融資成本作回應，例如會相應調整按揭的封頂利率。



本港下月料有機會再加P 0.25厘。資料圖片

恒大清盤聆訊再准延期

中國恒大(3333)清盤呈請聆訊再獲延期，恒大行政總裁、執行董事肖恩昨日接受內媒訪問時表示，香港高院裁決結果符合預期，也進一步堅定信心，集團上下會以實際行動、實質進展說話，堅持公平對待境內外各類債權人，積極回應各方給予的寶貴信任和堅定支持。

香港高等法院昨批准恒大的延期申請，其清盤聆訊將進一步延至明年3月20日。肖恩指法院作出對清盤呈請押後聆訊的裁定，對集團上下和支持恒大的各方人士來說，都是好消息。接下來，集團將在風險化解委員會的支持指導下，協調匯集一切資源，直面困難、解決問題。

旭輝清盤呈請獲撤回

另外，旭輝控股(0884)昨亦發公告指，上周五收到一份由某債權人針對公司一份貸款協議，向高等法院對集團遞交的清盤呈請。經討論後，債權人已同意無條件撤回呈請。

百物騰貴市民苦

劉韋璋 資深傳媒人



街談巷議

入冬了，香港天氣仍未見冷，但市民面對明年的前景卻是冷了一大截。短短兩星期，市民收到樣樣加價訊息，而且全部都是生活必需。

繼兩電之後，多個交通工具收費隨即宣布加價，就連剛剛調整收費不久的的士亦申請加價。最諷刺的是加幅閒地都一成以上，遠遠超過打工仔薪金加幅，更何況明年有否加薪仍是未知數。這樣發展下去令人憂慮，政府豈能坐視不理。

受到燃油價格上升影響，兩電先前宣布加價19.8%與45.6%，已令人難以置信，未料卻只是加價潮的開端，巴士

公司隨之而來宣布申請加10%至20%，渡海小輪更加價一倍，同時取消長者免費優惠。此外，剛在今年7月才加了價的士也宣布申請再加價，每次起錶加6蚊。

事實上，自今年初開始，物價已不斷提升，日用品、藥物和罐頭食品都在不知不覺間加價3%至5%，行走港島的電車加價已成定局，煤氣在今年6月亦已加了價，一間本港大型連鎖傢俬店直言，不得不將部分成本轉嫁消費者。

本港生活開支上漲，市民收入卻是捉襟見肘！一個求職網站最近發布的薪酬調查報告指出，於今年9月訪問481間香港商業機構，受訪僱主預期明

年打工仔平均加薪只有1.6%。試問不足2%的加薪怎能追得上接踵而至的加價？除了降低生活質素死慳死抵，別無選擇。

香港昔日一直奉行小政府大市場，積極不干預市場運作機制。其實，說明白一點，就是政府不會「落水」干預市場的運作。誠然，在市民收入穩定，通脹受控制，天下太平的日子，這種制度勉強說得過去。上月財政司司長陳茂波在網誌上表明，香港發展理念已改為結合「有為政府」和「高效市場」，期望他說到做到。疫情3年，經濟一蹶不振，市民生活愈來愈苦，特區政府不能再置身事外。