

# 差估署4月樓價指數升0.54%

## 連揚4個月 息口及港股左右後市

香港私人住宅樓價連升4個月後步入整固階段，差估署昨日公布的最新數據顯示，今年4月私人住宅售價指數報354.2點，較3月的352.3點續升0.54%，為自去年9月後的7個月新高，惟升幅收窄至今年最少。樓價今年起已連升4個月，累漲5.83%；若與2021年9月的歷史高位398.1點比較，樓價累積跌幅收窄至11.03%。有大行分析預計，樓價能否向上視乎息口及港股，並修訂全年中小型私宅樓價升幅為2%至6%。



本港樓價升幅收窄至今年最少。

資料圖片

差估署最新數字顯示，最新4月全港私人住宅樓價指數升至354.2，按月升0.54%，按年則跌8%。中小型單位(1,076平方呎以下)售價指數按月升0.51%；較大面積單位(1,076平方呎或以上)售價指數按月升1.26%。今年首4個月，私宅樓價指數升5.83%。當中，A類物業(430平方呎以下)售價指數按月升0.99%；B類物業(431至752平方呎)按月升0.26%；C類物業(753至1,075平方呎)按月升0.09%；D類物業(1,076至1,721平方呎)按月升1.42%；E類物業(1,722平方呎或以上)按月升0.42%。

### 租金續升 見7個月新高

租金指數方面，上月私宅租金指數報178.2，對比3月的175.7，按月升1.42%，連漲3個月，指數見7個月新高。總結今年首4個月租金指數升1.54%，按年同期則升約0.51%。各類單位租金指數全面報升，升幅最多為面積753至1,075平方呎單位報151.9，按月升1.88%。面積431平方呎或以下單位報197.9，按月升1.64%。面積

1,722平方呎或以上的豪宅大單位按月升1.28%，最新報134.3。面積1,076至1,721平方呎單位報146.2，按月升0.14%。

高力香港研究部主管李婉茵表示，樓價持續由中小型單位帶動，首季表現復甦，主要受復常通關、發展商積極推售、調整印花稅階及美國加息步伐減緩四大利好因素帶動市場樂觀氣氛。踏入第二季，觀乎私宅市場成交金額及宗數，明顯比首季熾熱放緩，樓價能否持續向上，很大程度視乎息口以及港股市場變化。

她又指，隨着利好消息，逐漸在市場反映及消化，再觀乎近期銀行同業拆息走勢節節上升，至5月10日起更突破4厘，最新報4.35厘，雖不直接影響按揭貸款，惟對整體貸款的成本造成上升壓力，特別是需銀行貸款作營運的企業經營者，將會更審慎運用資金，從而間接令樓市購買力趨向保守。

另一方面，向來被視為樓市指標之一

的恒生指數，近來表現波動，從年初高位的22,688點，下挫至18,660點水平，造就利淡因素，樓價往往隨之有滯後反映，值得密切參考。最後，首季的樂觀情緒亦驅使二手業主叫價進取，成交步伐卻未能跟上發展商的一手銷情，故預期二手樓價將在下半季逐步調整至市場價格。綜合以上因素，該行修訂全年中小型私人住宅樓價，預測按年升幅修訂為2%至6%。

### 「人才效應」料下半年浮現

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，由於整體經濟在復常通關後持續復甦，加上政府銳意吸納人才來港，並大幅放寬「人才清單」，料相關效應陸續在次季尾段及下半年浮現。依此預計，6月樓價指數有機會再次擴大升幅，倘能按月升0.8%，則次季整體樓價累計料升1.55%，連同首季的5.26%合計，上半年樓價有望錄得約6.88%升幅。

## 上月出口跌13% 連挫12個月

受累於輸往內地、美國及歐盟的出口均減少，以及輸往其他主要亞洲市場的出口也錄得不同程度的跌幅，本港整體出口連跌12個月。政府統計處昨日發表的對外商品貿易數字顯示，今年4月份本港整體出口下跌13%，跌幅較3月份的跌1.5%擴大，也較市場預期的跌9.3%為多。而今年首4個月整體出口按年跌16.5%。

就4月份本港出口跌幅擴大，政府發言人昨指出，4月商品出口貨值按年進一步下跌，主要受累輸往內地、美國及歐盟的出口均減少，同時輸往其他主要亞洲市場的出口錄得不同程度的跌幅。展望未來，先進經濟體疲弱，將繼續令香港的出口表現受壓，儘管預期內地經濟加快復甦應可緩解部分壓力。

大新銀行經濟研究及投資策略部分分析認為，內地經濟活動逐步復甦，但復甦步伐不均勻，製造業活動亦有收縮跡象，或限制內地需求；另一方面，聯儲局等主要央行可能維持利率在限制性水平一段時間，加上歐美經濟增長前景放緩，或繼續抑制外部實質需求。該行估計，今年全年整體出口跌幅可能介乎5%至10%。



香港上月輸往內地、美國及歐盟的出口均減少。 資料圖片

## 憂美債息升 港股4連跌

美國債務上限談判取得初步進展，這讓6月初債務違約風險下降。不過，港股仍然疲弱，主要是因市場預期，美國其後會增加發債量，若認購反應欠佳，而推高美債孳息率，不利風險資產表現。此外，美國快將公布其5月份非農就業報告，若最新數據顯示當地勞動力市場仍然強勁，這將使憧憬聯儲局降息的預期進一步降溫，也會打擊投資氣氛。恒指昨再跌196點，連跌4日，收報18,551點，見半年收市新低，成交1,106億元。

獨立股評人連敬涵表示，市場早前都普遍預期美國債限談判可以順利解決，在市場沒有特別利好消息的刺激下，港股繼續疲弱，已經出現「四連跌」，累跌1,127點，「五窮月」極大可能再次應驗。他續指，美債問題解決後，市場會轉為觀望當地通脹數據，因為美國的通脹依然強勁，遏抑了聯儲局的減息空間。他認為，如果美國5月份非農就業報告沒有轉弱跡象，市場相信6月14日的聯儲局會議會繼續加息步伐，這肯定對股市不利。

## 妥善租置公屋管理維修

劉韋璋 資深傳媒人



街談巷議

香港房屋供應不足，公屋供應長期不能滿足需要，輪候年期基本上都比當局公布的長多幾年。為要緩和這個劣勢，當局出盡百寶，其中租者有其屋的「租置計劃」就是其中一項政策。這個於1998年推出的計劃，構思本來很好，但卻缺乏周詳考慮，尤其未就租置公屋的管理和維修責任制定一個長遠恒久方案最惹人詬病，亦成為當局和業主今天所面對最傷腦筋的大難題。

香港人勤苦一生，最希望擁有一個遮擋風雨的家。當年政府推出計劃，讓住在公屋內的租戶，用非常優惠價錢購置租住單位，的確讓不少人圓了置業

夢。不過，其管理和維修的責任分配卻引起不少爭議。政府由推行租置計劃起，在每個屋邨設立「維修基金」及一次過注入相等於每一單位14,000元的款項，以支付屋邨公用地方與設施的「重大維修工程」費用。本來以為款項足以應付售樓後10年內的主要維修開支，結果發現基金款項一直未有增加，現在所餘無幾，難以推展日後的大型維修工程。

這些屋邨的樓齡大多逾30年，設施老化，屋邨業主需承擔維修保養費用，可能高達數十萬元，單位業主攤分費用後仍需繳付數千至幾萬元。此外，由於是「混合業權」，屋邨的公共地方由領展/新業主、房委會，甚至業主立案法

團共同擁有，除了維修保養，不少需要改善以配合居民需要的屋邨設施，都要爭取多年才能落實興建。

但當局處理有關問題未見積極。2016年審計報告直指房屋署沒有嘗試與相關業主立案法團聯繫以解決有關問題。作為擁有租置屋邨約兩成業權的房委會，應更積極參與屋邨管理事務，在牽涉重大決定或問題時應給予專業的意見，減少糾紛和分歧。

當局應在重推租置計劃或推售餘下單位時，考慮整理業權，並由房委會管理日常事務和維修，以減少因「混合業權」而引起的技術困難和工程延誤。房委會可參考內地，採用智慧化的管理平台，主動擔當居民的溝通橋樑。