

環球經濟復甦緩慢，利率卻維持高企，增加供樓負擔，嚇窒買家，令本港樓價受壓。差餉物業估價署昨公布，10月私人住宅樓價指數報321.4點，按月跌2.16%，連跌6個月，按年跌8.22%。指數為2017年3月以來6年半新低。今年首10個月樓價累跌3.97%。若與2021年9月歷史高位398.1點比較，樓價更錄19.27%跌幅，已達當年承造八成樓按負資產警戒線。業界認為，政府「減辣」雖對樓市成交有一定刺激，惟對樓價幫助不大，建議政府修訂「減辣」方案，甚至全面「撤辣」，以防樓價崩潰製造更多負資產，拖累整體經濟。

上月樓價指數見逾6年半低位 高息嚇窒買家 樓價連跌6個月



■政府搶人才措施帶動住屋需求，租金持續上升。

彭博社

各類戶型樓價全線向下，中小型單位(100平方米以下)樓價指數按月跌2.15%；較大面積單位(100平方米或以上)按月跌1.95%。

當中，A類物業(40平方米以下)樓價指數按月跌2.23%；B類物業(40至69.9平方米)按月跌2.09%；C類物業(70至99.9平方米)按月跌2.32%；D類物業(100至159.9平方米)按月跌2.12%；E類物業(160平方米或以上)按月跌1.14%。

萊坊料全年樓價跌6%

萊坊董事暨大中華區研究及諮詢部主管王兆麟表示，差估署樓價指數反映二手樓價為主，5月至10月累跌9.3%，令今年樓價升幅全被蒸發，更倒跌4%。高按息、購買力弱及新盤貨尾量囤積等因素令樓價繼續向下。即使減辣，但市場欠缺信心，料今年全年樓價跌5%至6%，今年餘下時間至明年上半年住宅樓價面對阻力仍大，明年上半年或再跌3%至5%。

王兆麟續指，美國12月加息機會不大，但料高息環境延續到明年下半年，今年香港按息仍有機會微升，影響上車買家、換樓人士及新造按揭。近期整體成交量已回落至通關前的甚低水平，預計全年

一、二手成交量按月在4.8萬宗左右。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮稱，減辣效應對樓價刺激只屬曇花一現，相信11月樓價跌幅略為收窄，料跌1.8%。至於12月樓價再跌1%至1.5%，全年計樓價料挫7%，屆時指數約報310.9點，將較2021年9月的歷史高位累挫近22%，當年若以八成按揭入市的業主也會墮入負資產行列。為防樓價急跌帶來更多負資產，建議考慮在明年預算案前再調整辣招內容，以挽回市民入市信心。

另一方面，政府搶人才措施帶動住屋

需求，加上部分買家觀望後市轉買為租，令租金持續上升。差估署數據顯示，10月私人住宅租金指數186.3點，按月升幅收窄至0.32%，連升9個月，今年累升6.15%，指數是近4年來高位。

明年租金或再升5%

王兆麟認為，政府「高才通」計劃令勞動人口及高收入人士規模回升，對住宅租務需求繼續有剛性支持，相信今年餘下時間住宅租金走勢保持平穩，料今年租金升8%左右，明年平穩向上再升5%。



■城軒周六首輪開售30伙。

政府為樓市「減辣」後，發展商低開推盤爭客。裕泰興旗下馬頭角現樓盤城軒昨公布首張價單共30伙，折實平均呎價17,968元，510平方呎兩房戶折實854.5萬元入場，周六(12月2日)進行首輪銷售。該盤呎價相比6月同區明雋首批折實平均呎價18,526元低約3%，亦比同區新晉二手樓如迎豐平均呎價19,792元低約10%。

城軒首批單位涵蓋2及3房戶，實用面積510及708平方呎，價單定價960.2萬至

馬頭角城軒平同區二手10%

1,555.2萬元，價單呎價18,827元至21,966元。發展商提供3種付款辦法，最高設11%折扣，折實價854.58萬至1,384.13萬元，折實呎價16,756元至19,550元。

裕泰興董事總經理羅秉晉指，城軒定價參考市場價格，首輪銷售定於周六以先到先得形式進行，目標客群為換樓客。

恒地顛全面撤辣

另一邊廂，恒地(0012)執行董事孫國林表示，「減辣」後樓市依然「唔湯唔水」，期望政府將另一半「辣招」也撤銷，配合明年減息等利好因素，令香港可以旺起來。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達

民預期，明年美國聯儲局有機會減息，加上市場消化一定供應量，香港經濟亦將向好，明年本港樓價有望回升。

林達民指出，政府減辣後，旗下新盤查詢明顯增多，紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH本月以來共售出11伙，平均成交呎價19,256元，其中2伙買家為合資格專才。

此外，集團正部署於明年首季發售大埔美新里及長沙灣巴域街住宅項目，分別提供120伙及730伙。

一手成交方面，華潤置地(海外)及保利置業(0119)合作發展的啟德灑環，昨以2,675.4萬元售出第6座28樓B室，單位面積781平方呎，3房1套連儲物房間隔，成交呎價34,256元。

美團上季經調整多賺62%

受核心本地商業帶動，美團(3690)第3季業績勝預期，股東應佔盈利35.93億元(人民幣，下同)，按年增1.95倍。經調整盈利57.27億元，增62.41%。總收入764.67億元，增22.11%。

按業務劃分，期內核心本地商業分部(即餐飲外賣及美團閃購業務、到店、酒店及旅遊業務)收入576.91億元，同比增24.5%；經營溢利100.96億元，增8.3%；經營利潤率17.5%，減少2.6個百分點，主要由於較高補貼率所致。

新業務經營虧損51億

美團指，上季即時配送交易宗數按年增23%。單日訂單量峰值達7,800萬單，創歷史新高，並比3年前翻一番。到店、酒店及旅遊業務交易金額增長逾九成，季度活躍商家數增長超過50%。

新業務方面，社區電商美團優選續受消費行為變化影響，導致錄得經營虧損51億元，惟經營虧損率改善至27.2%。分部收入同比增15.3%至188億元。



■美團單日訂單量峰值創新高。

中央社

期結前港股挫170點

港股連跌第3日，在期指結算前夕，恒指再挫170點，收報17,354點。大市成交額回升至逾950億元。

耀才證券研究部總監植耀輝指，市場觀望氣氛濃，港股處於拉鋸狀態，相信恒指在區間底部17,000點仍有較大支持。

恒生科指收報4,000點，跌31點。新經濟股個別走，美團(3690)業績前捱沽，一度急挫7%，收跌5%報103元，見逾3年半低位，是表現最差藍籌。小米(1810)則逆市升逾2%。

醫藥生科股持續造好，翰森(3692)漲6.4%，為升幅最大恒指成份股。

內房及物管股普遍受壓，碧服(6098)跌2%，碧桂園(2007)挫逾6%。

中集車輛擬全購H股

另外，中集車輛(1839)昨公布，由於集團H股交易量低，擬以每股7元全購H股，較停牌前報6.44元有溢價8.7%，涉資10.2億元。公司已申請今日復牌。

交易完成後，將撤銷H股上市地位，A股則繼續在深交所掛牌。