

香港經濟持續向好，今年首季GDP增長5.9%，連升13個季度。樓市亦明顯回暖，因應本港最新經濟及樓市情況，多家機構相繼上調本港樓價預測。繼評級機構標普全球看好本港全年樓價升8%至10%後，星展香港亦料今年香港樓價升一成，主要受惠各類人才來港，帶動住屋需求、住宅租金回報率愈見吸引、投資者及買家重新入市，以及地產商去庫存見效。

星展香港經濟研究部香港房地產業分析師丘卓文昨表示，香港住宅樓市已見底，若今輪樓市升勢持續，不排除明年樓價進一步走高，樓市甚至有機會重回2021年的歷史高位。

丘卓文指出，隨着特區政府持續引入人才來香港發展，在住屋需求增加下，租金亦見上升，現時租金回報率已升至3.3厘，高於3.25厘的樓按息率；因此，吸引更多投資客進場，同時有更多內地與本地買家重投市場。

去庫存見效 發展商取消優惠

他續指，發展商為加快去庫存，去年將部分新盤定價低於二手市場，但現時個別發展商已取消相關優惠。而該行預期本港住宅庫存數量，以及2026年至2028年的新樓落成量，將較過往為低，故看好今年住宅樓價表現。

丘卓文指出，即使樓價向上，但由於目前發展商銷售的新盤，大部分在上一輪樓價地價高峰期購入。因此，估計今明兩年發展商毛利率仍未理想，惟近一兩年地價回升，計及樓盤發展需時約5年，預料到2029至2030年，發展商毛利率有望提升，但仍視乎樓價和地價升幅。

核心區寫字樓空置率續改善

寫字樓市場方面，丘卓文表示，市場去年下半年開始回穩，尤其核心區中環及尖沙

星展：住宅租金回報率愈見吸引 人才來港帶動需求 今年樓價料升一成



■丘卓文(左)表示，倘今輪樓市升勢持續，樓價有機會重回2021年歷史高位。

咀空置率持續改善，主要受惠香港新股市場表現強勁。除了對沖基金、財富管理、私人銀行及保險公司帶動租務需求之外，企業區域總部及辦公室承租數字亦見上升。

丘卓文指，政府暫停商業用地招標兩年，預計寫字樓供應於2028年開始下降，加上中資科技企業、教育機構、金融機構近期頻頻入市購置物業自用，相信供過於求最壞時間已過去。但當前市場復甦並不平均，九龍東、港島東空置率依然高企，與全面復甦仍有一段距離。預計中環和尖沙咀會繼續跑贏其他地區，兩區租金今年有望分別升5%和0%至3%。

至於香港零售表現與商舖市道方面，星展香港高級研究分析師梁梓瑩表示，儘管面對中東局勢緊張及環球股市表現存在不確定性；不過，近月香港零售銷售表現仍具韌性，今年首季整體零售銷售按年上升約12%。

消費市場回暖 舖租料回升3%

展望後市，她指出，考慮到本地消費市場回暖，以及人民幣升值有助促進內地旅客在香港消費等正面因素，估計今年全年香港零售銷售按年上升5%，至於相關商舖租金則有望回升3%。

渣打上調港GDP增長預測至4.3%

香港2026年首季本地生產總值(GDP)增幅近5年最大。渣打發表報告，將香港今年全年經濟增長預測由3.2%上調至4.3%。

渣打預期，香港經濟今年保持強勁勢頭，受惠內地經濟表現具韌性，有助支撐本港金融市場活動和旅遊業。同時得益於人工智能(AI)超級周期發展，因香港是內地和亞洲其他地區再出口樞紐。

港元拆息趨升

該行認為，鑑於港股和樓市情緒改善，以及勞動市場穩定，內需復甦基礎更穩固，這些因素足以抵消成本上升和中東衝突，可能導致全球經濟增長放緩的負面影響。

另外，渣打將本港整體CPI預期由1.5%上調至2.1%，以反映能源價格攀升、進口價格預計更廣泛上漲，以及經濟表現強勁下工資水平上升。

該行預期，香港銀行同業拆息(HIBOR)進一步上升，與供樓相關的1個月HIBOR料下半年徘徊在2.8%。強勁的融資活動和樓市反彈將支撐港元需求。

下，構建「適老化」經濟

港推動銀髮經濟與國家接軌

特區政府商經局局長丘應樺昨於立法會會議上，就「推動香港銀髮經濟發展，與國家戰略接軌」議案總結發言時表示，將多管齊下構建「適老化」經濟體、促進「銀色消費」、促進本地經濟發展，以及積極推動香港銀髮經濟與國家戰略接軌。

丘應樺提到，根據「亞太區銀髮經濟市場潛力指數」，香港在全球排名第四，亞太地區排名第二，反映香港老齡人口消費市場潛力巨大。

助拓展大灣區市場

此外，國家「十五五」規劃綱要提出深入實施應對人口老齡化國家戰略。其中，包括大力發展銀髮經濟，豐富「適老化」產品及老年服務供給，完善銀髮經濟統計等，從健全養老事業與產業協同發展、完善養老金融及旅居養老支持政策等多方面作出部署。

他表示，商經局繼續與業界合作，將更多銀髮標準納入「灣區標準」，並推廣「銀色品質保證」優勢，助力產品拓展粵港澳大灣區內地市場及向海外擴張，惠及廣大銀髮消費者。



■首岸3期次輪兩房單位沽清。

今年以來新盤銷情持續火熱，並主導整體樓市發展。首5個月住宅成交已近1萬宗，超過去年上半年水平。此外，發展商加快推盤步伐，策略亦由減價求量，轉為加價推盤。樓市氣氛向好，加上撒辣大幅降低置業成本，提升投資者入市意慾。據業界統計分析，4月份大手客購買新盤創撒辣後新高。

美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料統計，上月一手大手客(同一買家於同一月份及同一新盤購入多於一個單位)，以數量計算，合共涉及497伙，按月升4.46倍，為撒辣後新高。總投入資金40.2

大手客上月購新盤創撒辣後新高

億元，按月升2.3倍，見兩年高位。期內，共錄157宗成交，按月升3.36倍。以宗數計算，為撒辣後第二高。

美聯物業分析師岑頌謙昨表示，上月新盤註冊個案中，平均每位大手客涉及3.2個單位，較3月平均2.5伙明顯上升，為15個月高位。反映外圍環境不穩，投資者轉投穩步向好的本港樓市；同時，推售新盤不乏租金回報率較高的細單位可作長線投資，推升平均購入單位數量。

中細價新盤受青睞

事實上，4月一手大手客註冊登記個案，高達七成(348伙)屬於A類單位(實用面積430平方呎或以下)。據差估署最新3月資料，A類私宅租金回報率3.5厘，為各類單位中最高，相信是細單位深受大手客青睞的其中一個因素。

至於B類單位(實用面積431至752平

方呎)佔25.8%(128伙)。餘下為C類及E類單位(實用面積753平方呎或以上)佔4.2%(21伙)。

按金額劃分，上月一手大手客註冊登記涉及最多是600萬元至1,000萬元物業，共錄325伙，佔同期497伙的六成半，伙數按月急升6.38倍；其次是600萬元或以下單位，共錄102伙，佔同期超過兩成，伙數按月大升3.85倍，顯示中細價新盤受青睞；至於逾1,000萬元單位錄70伙，按月亦升1.9倍。

另一方面，恒地(0012)牽頭發展的紅磡首岸3期首輪130伙即日沽清後，昨次輪銷售70伙。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，次輪銷售暫售出逾84%單位，套現約5.6億元。

今次推出單位中，以實用面積340平方呎的G室最受歡迎，屬2房間隔，可供揀選的單位均售罄。