

# 樓價指數連跌八個月 創七年新低

## 專家：適時減辣提振信心 下半年市況望回穩

本港經濟去年雖然復常，但銀行加息潮削弱買家的入市意欲，樓市先升後回。差餉物業估價署私人住宅售價指數去年首4個月連升之後無以為繼，其後8個月累瀉近12%，最新報312.1點，並創近7年新低。業界初步預期今年樓價仍然偏軟，期望減辣甚至撤辣穩定信心，上半年樓價料跌3%至5%，下半年略為回穩。

大公報記者 林志光

差估署私人住宅售價指數去年12月報312.1點，按月再跌1.39%，已連跌8個月，全年累挫6.75%。

### 小型單位重傷 去年累挫8.7%

去年跌市中，受實用面積753方呎以下的A類及B類中小型單位所拖累，該兩類指數去年5至12個月的8個月內，各累跌13.15%及11.4%，全年則各下挫8.7%及5.59%。

售價指數自2021年9月見398.1點歷史新高後反覆下跌，至今累積下跌21.6%。當中以實用面積小於431方呎的A類單位最傷，累跌24.11%；實用面積約431至753方呎的B類單位也挫21.16%。

萊坊董事王兆麒指出，高息環境、購買力不足及新盤貨尾量囤積等因素，令樓價繼續向下，市場短期明顯欠缺信心，今年上半年樓價仍有機會再下跌3%至5%，下半年或略為回穩，全年料最多跌5%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑相信，本港整體經濟及樓價下行，整體投資氣氛差強人意，投資者亦欠入市意欲，發展商減價賣樓，增添二手市場的壓力。現或需待特區政府正式公布樓市進一步減辣甚至全面撤辣，以及美國減息才能帶動買家入市信心，有望扭轉樓價跌勢。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，特區政府去年10月底公布減辣至今，樓價仍持續下滑，以現市況推斷，即使全面撤辣，樓價亦難大幅回升。不過，撤辣有助穩定樓市信心，對穩定經濟有一定幫助。

### 5萬伙新樓待售 去庫存壓力大

高力香港研究部主管李婉茵表示，今年樓價將繼續受銀行息口、發展商賣樓成績、土地政策成效及賣地等因素影響。即使美國如外界所料在第三季起減息，然而息率仍處較高水平。另外，目前發展商所累積的新盤及貨尾單位量，粗略估計有逾5萬伙，已足夠未來3年的供應，相信發展商會積極以較吸引價賣樓。至於特區政府推出的「專才入境」及「先免後徵」的稅務安排，應為市場帶來新購買力，惟成效仍待驗證。因此，她預測今年樓價將持續下跌約5%至10%。

## 納米樓重創 尚悅·嶺一房五年蝕32%

二手納米樓跌勢驚人，主攻細單位的元朗尚悅·嶺，本月連錄兩宗損手成交，其中一房單位僅以318萬元新低價沽出，較5年前一手造價大幅貶值32%。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，入市氣氛改善，但樓價未見底，尚悅·嶺剛錄本月第二宗成交，為2座高層F室一房戶，實用面積270方呎，開價328萬元，減至318萬元沽出，創屋苑一房單位入伙後造價新低，實用呎價11778元。原業主於2019年3月斥約467.8萬元一手買入，持貨近5年賬面蝕約149.8萬元或32%。

尚悅·嶺本月暫錄的兩宗成交均蝕讓，另一宗是2座低層A室，實用面積379方呎，售400萬元，創屋苑兩房戶入伙後新低價，原業主5年賬蝕157.2萬元或28%。

### 2023年私樓售價及租金指數

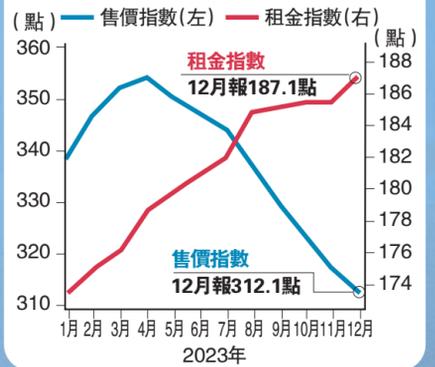
單位類別	售價指數					整體
	A	B	C	D	E	
12月售價指數(點)	336.8	304.0	289.8	280.5	281.3	312.1
按月變幅(%)	▼1.09	▼1.62	▼1.36	▼0.36	▼1.09	▼1.39
較4月高位變幅(%)	▼13.15	▼11.40	▼9.94	▼10.92	▼9.67	▼11.89
全年變幅(%)	▼8.70	▼5.59	▼4.95	▼7.03	▼6.30	▼6.75
距歷史高位變幅(%)	▼24.11	▼21.16	▼17.24	▼18.17	▼15.98	▼21.60

單位類別	租金指數					整體
	A	B	C	D	E	
12月租金指數(點)	208.2	185.3	157.7	151.3	140.3	187.1
按月變幅(%)	▲0.82	▲0.98	▲0.19	▲0.87	▲0.57	▲0.86
全年變幅(%)	▲6.99	▲7.05	▲5.48	▲5.36	▲5.01	▲6.61
距歷史高位變幅(%)	▼6.38	▼6.84	▼7.34	▼7.47	▼8.12	▼6.50

註：A：實用面積小於431方呎；B：實用面積約431至753方呎；C：實用面積約753至1076方呎；D：實用面積約1076至1722方呎；E：實用面積超過1722方呎

### 去年售價及租金指數背馳



▲去年私人住宅售價指數持續下跌，租金指數則愈升愈高。

## 搶人才帶旺租賃 租金指數去年漲6.6%

### 六年最勁

樓價跌勢持續，不少準買家擱置買樓計劃，轉買為租；加上特區政府的多項搶人才政策，本港租賃市場今年表現遠勝買賣市場，全年租金上揚6.61%，為6年最大升幅。

差餉物業估價署的私人住宅租金指數去年12月報187.1點，按月升0.86%，連升11個月共漲7.78%，全年則升6.61%，創4年新高。

租金升勢由實用面積753方呎以下的A類及B類中小型單位所帶動，該兩類單位全年分別升6.99%及7.05%。不過，租金指數去年雖上升，但仍與2018及2019年時的歷史高位有一段距離，整體租金指數較2019年中

的歷史高位200.1點，相差6.5%；各類單位指數中，實用面積小於431方呎的A類單位，差幅較小，僅6.38%，其餘單位的指數差幅均大於整體，由6.84%至8.12%。

### 今年料再升8% 回報率3厘

萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒認為，特區政府推出的「高才通」計劃，對住宅租務需求有剛性支持，預計今年租金繼續上升5%至8%，整體租金回報率提升至近3%，中小型住宅租金升幅將跑贏豪宅，未來幾個月住宅租金走勢保持平穩。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，搶人才計劃為持續創造住屋需

求，加上樓價下行，部分用家轉買為租，租賃交投相當活躍。樓價跌，租金升，屬較為罕見現象，同時令租賃回報持續向升。

美聯物業高級營業經理江雲龍表示，一名內地專才因方便家中小朋友上學之故，以月租約2.8萬元承租北角曉峯高層B室兩房戶，實用面積549方呎，呎租51元。以業主於2018年5月的購入價約1138萬元計，回報率約3厘。

利嘉閣分行經理楊友銘透露，將軍澳隴景灣畔1期6座低層B室兩房單位，實用面積530方呎，日前獲一名海外專才以月租1.85萬元承租，呎租34.9元。業主於2021年斥約890萬元購入，現回報約2.5厘。

## 用家趁平入市 美孚新邨單日4成交

### 交投回升

本港樓價對比高位跌逾兩成，吸引用家趁機入市。老牌屋苑荔枝角美孚新邨單日連錄4宗



▲九龍藍籌屋苑美孚新邨連錄低價成交。

成交，其中一個三房套優質單位，以1125萬沽出，樓價較同類9年前還要低。

中原地產高級分區營業經理馮健平表示，美孚新邨於週日晚上連錄4宗成交，令本月交投量增至25宗，平均實用呎價約9500元。其中，6期蘭秀道34號高層C室，實用面積508方呎，採一房兩廳，去年8月開價680萬元，過去數月多次減價，終降至505萬元獲上車客購入，累計減幅26%，實用呎價9941元。

### 三房賣1125萬 低過九年前

香港置業高級首席聯席董事吳志表示，

美孚新邨罕有優質戶亦獲承接，單位是7期荔灣道12號高層A室，實用面積918方呎，套三房戶型，鄰近港鐵站，享園景及遠海景，原業主於2022年7月以1550萬元放盤，累計減價425萬元，剛以1125萬元沽出，實用呎價12255元。

據悉，此類單位屬罕有放盤，對上一宗追溯至6年前，為同座樓下同室，2018年3月以1350萬沽出；另一宗為2015年1月易手的荔灣道16號高層A室，實用面積907方呎，作價1228萬元，反映是次成交價較9年前還要低。不過，原業主早於1996年以430萬購入，持貨27年賬面獲利695萬元。

**申請新酒牌公告**  
三希樓 - 荃灣廣場

現特通告：黃俊文其地址為新界荃灣大壩街4-30號荃灣廣場地庫第一層B120-B122號舖，現向酒牌局申請位於新界荃灣大壩街4-30號荃灣廣場地庫第一層B120-B122號舖三希樓 - 荃灣廣場的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月30日

**申請新酒牌公告**  
MILK CAFE R.U.D.

現特通告：陳引紅其地址為香港鯉魚灣大康街45號B區地下GB14B-16號舖，現向酒牌局申請位於香港鯉魚灣大康街45號B區地下GB14B-16號舖 MILK CAFE R.U.D. 的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月30日

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE**  
ROJO

Notice is hereby given that LAM Ka Fuk of Shop B, G/F., No. 3 Jupiter Street, Tin Hau, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of ROJO situated at Shop B, G/F., No. 3 Jupiter Street, Tin Hau, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 30 January, 2024

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE**  
CHICANO

Notice is hereby given that MINUTOLO, Sophia Laura of G/F & 1/F., No. 15 Gough Street, Central, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of CHICANO situated at G/F & 1/F., No. 15 Gough Street, Central, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 30 January, 2024

**申請酒牌續期公告**  
ROJO

現特通告：林家福其地址為香港天后木星街3號地下B舖，現向酒牌局申請位於香港天后木星街3號地下B舖ROJO的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月30日

**申請酒牌續期公告**  
CHICANO

現特通告：MINUTOLO, Sophia Laura 其地址為香港中環歌賦街15號地下及1樓，現向酒牌局申請位於香港中環歌賦街15號地下及1樓CHICANO的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月30日

**NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE**  
TAIWAN LANG

Notice is hereby given that WU Xueping of Shop D, G/F., Cheong Hong Mansion, Nos 25-33 Johnston Road, Wan Chai, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of HIM'S situated at Shop D, G/F., Cheong Hong Mansion, Nos 25-33 Johnston Road, Wan Chai, H.K. to CHONG Fuk-ping of Shop D, G/F., Cheong Hong Mansion, Nos 25-33 Johnston Road, Wan Chai, H.K. and the following amendment(s): "Change the shop sign to TAIWAN LANG". Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 30 January, 2024

**申請酒牌轉讓、續期及修訂公告**  
台灣郎

現特通告：吳學銘其地址為香港灣仔莊士敦道25-33號長康大廈地下D舖，現向酒牌局申請位於香港灣仔莊士敦道25-33號長康大廈地下D舖 HIM'S 酒牌轉讓給莊福平其地址為香港灣仔莊士敦道25-33號長康大廈地下D舖及續期及作出以下修訂：“店號名稱更改為台灣郎”。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月30日

**申請酒牌續期公告**  
Soi.29

現特通告：LAMKHUNTHOD, KASEM 其地址為九龍尖沙咀實勤巷29號寶昌商業大廈地下，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀實勤巷29號寶昌商業大廈地下Soi.29的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月30日

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE**  
Soi.29

Notice is hereby given that LAMKHUNTHOD, KASEM of G/F., Po Cheong Commercial Building, 29 Prat Avenue, Tsim Sha Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Soi.29 situated at G/F., Po Cheong Commercial Building, 29 Prat Avenue, Tsim Sha Tsui, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 30-1-2024

**申請酒牌續期公告**  
西湖餐廳

現特通告：李福康其地址為新界西貢普通道3號地下，現向酒牌局申請位於新界西貢普通道3號地下西湖餐廳的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月30日

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE**  
SAI WOO RESTAURANT

Notice is hereby given that Li Fuk Hong of G/F., 3 Po Tung Road, Sai Kung, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Sai Woo Restaurant situated at G/F., 3 Po Tung Road, Sai Kung, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Tai Po Complex, No. 8, Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 30-1-2024

**申請新酒牌公告**  
LUX

現特通告：SHRESTHA, Debendra 其地址為香港中環安慶臺1號安慶大廈3樓，現向酒牌局申請位於香港中環安慶臺1號安慶大廈3樓LUX的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月30日

**申請新酒牌公告**  
SLEEPYHEAD

現特通告：費梓駿其地址為香港灣仔月街1-3號地下C舖，現向酒牌局申請位於香港灣仔月街1-3號地下C舖SLEEPYHEAD的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月30日