

上月樓價回吐1.23% 業界料續下行

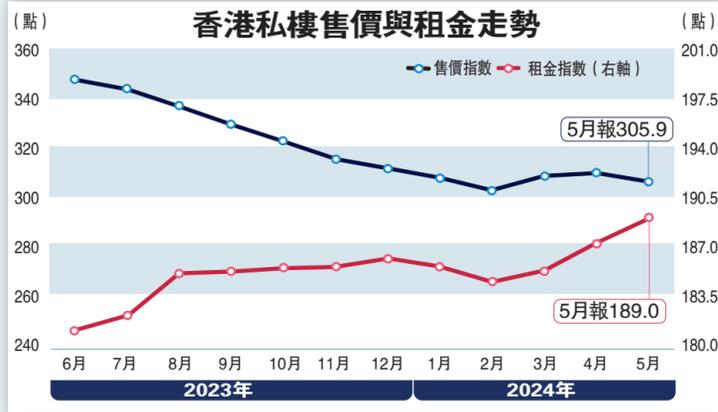
代理：新供應充裕及高息環境 後市充斥不明朗

樓市因特區政府全面撤銷辣招而帶來的影響消退，5月份私人住宅售價指數按月倒跌1.23%，今年首5個月份跌幅擴大至1.73%。由於整體樓市持續疲弱，業界相信稍後公布本月指數會續跌，令上半年跌幅達3%，而2月至今的升幅也逐漸減少。

大公報記者 樓向陽



香港私樓售價在連升兩月後回落，但租金仍維持升勢。



差餉物業估價署公布最新的私人售價指數數據顯示，該指數自去年5月起連跌10個月後，因特區政府在今年2月底宣布全撤樓市辣招，而在3月及4月累計反彈2.41%，令今年首4個月的跌幅收窄至只約0.51%。可惜全球政局漸趨不穩，拖累本港經濟復甦，僅撤辣難以獨撐樓市，5月份整體私宅指數再次應聲下挫，報305.9點，按月跌1.23%，磨去前兩月的過半升幅之餘，首5個月跌幅重擴至1.73%。

超大型單位上月跌幅最大

至於各類單位的分類指數中，表現最差的是實用面積逾1722方呎的E類超大型

單位，5月份報275.3點，按月跌1.85%；較2月份跌0.25%，即已蒸發之前兩個月的升幅；首5個月累跌2.06%。至於實用面積小於431方呎的A類小型單位，5月份指數報326.8點，按月跌1.33%，首5個月跌幅更達2.97%。

菜坊預測全年樓價跌5%

菜坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，市場在消化撤辣消息後，便再沒有其他利好消息。由於高息口環境及新盤貨尾囤積等因素未變，繼續拖累樓價下行，他預測，今年上半年樓價下跌約3%，下半年跌幅或會收窄，令全年跌幅約5%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，撤辣效應漸見減弱，加上息

口持續高企，美國延遲減息，皆影響買家入市信心。而且在高息環境下，銀行因資金成本高昂，而愈來愈收緊按揭，此按揭保守態度亦影響買家入市決定。他預料本月份該指數會繼續下調，第三季樓市仍處整固期，樓價將進一步下跌，最快或於第四季有轉機，但也要視乎美國息口走勢，若可於年內開始減息，銀行按揭取態或也會調整，樓價便可止跌回穩。

美聯集團主席黃建業表示，現時持續高息、經濟前景未明、新盤存貨積壓，以及地緣政治四大不利因素仍然存在，相信在減息明確前，樓價仍會受壓；至於下跌的速度及幅度，則視乎美國的減息步伐，他預計若年內未減息，全年樓價會跌約3%。

專才與內地生搶盤 租金連升三月累漲2.5%

【大公報訊】市場對樓市信心不足，便會轉買為租，加上特區政府近年多項引入專才計劃，帶動樓市租賃活躍。差餉物業估價署的私人住宅租金指數已連升3個月，5月份報189點，接近4年半的新高，距2019年8月份200.1點的歷史高位，只差5.54%。

私宅租金指數去年2月起連升11個月，累積升幅約7.14%後，其後稍歇兩個月，今年3月起又重上升軌，3個月已累升近2.5%。其中實用面積431至753方呎的B類中小型單位，以及753至1076方呎的C類中大型單位，其分類指數表現較好，過去3個月的升幅分別達3%及3.14%。

美聯物業住宅部行政總裁布

少明表示，隨着本地租務旺季重臨，加上部分內地生來港租樓，以及外來專才持續來港工作等因素，相信租金指數會持續向上，且繼續跑贏樓價，加劇「租金升、樓價跌」的背馳情況。該行統計顯示，5月份以實用面積計算的私人住宅平均呎租約36.37元，按月升近1.2%，今年首5個月則升近1.54%。

分析料全年租金或升8%

菜坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒預計租金全年上升5%至8%，整體租金回報率可提升至近3厘。而中小型住宅租金升幅更將跑贏豪宅，未來幾個月住宅租金走勢保持平穩。

香港私樓售價指數表現

單位類別	A(小於431方呎)	B(431至753方呎)	C(753至1076方呎)	D(1076至1722方呎)	E(大於1722方呎)	整體
5月份指數	326.8點	297.9點	291.0點	279.1點	275.3點	305.9點
比較4月份	-1.33%	-1.39%	-0.38%	-0.99%	-1.85%	-1.23%
比較2月份	+0.58%	+1.19%	+2.03%	+1.93%	-0.25%	+1.16%
比較去年底	-2.97%	-1.52%	+0.31%	-0.43%	-2.06%	-1.73%

大公報記者整理

粉嶺喜逸2房543萬沽 不足4年輸17%

【大公報訊】樓價回軟，新界區連錄多宗損手成交。美聯物業聯席區域經理葉容生表示，粉嶺喜逸2座高層A室2房戶，實用面積466方呎，最終議價至543萬元承接，實用呎價11652元。據悉，原業主2020年8月以654萬元購入單位，不足4年跌價111萬或17%。新買家早於九十年代移民外地，近年回流睇樓，購入上址作退休生活之用。

此外，晉誠地產高級經理李德鴻指出，深井碧堤半島3座高層D室套3房戶，實用面積813方呎，享開揚海景，減價逾百萬以875萬元易手，實用呎價10763元，原業主於2021年1月以980萬元購入收租，持貨3年半，賬面貶值105萬或約11%。

世紀21分行經理楊麗娟稱，沙田第一城16座高層F室3房戶，實用面積451方呎，望河

景，代理指僅以608萬元沽，原業主5年賬面175萬元或22.3%。

中原地產助理區域經理陳志明亦指，沙田第一城4座低層B室，實用面積819方呎，附連露台，成交價780萬元，創屋苑同類近年新低價；但原業主早於1982年以89.3萬元一手購入，賬面大賺690.7萬元，單位42年升值7.7倍。

葵涌新葵芳花園有業主剛收樓即吸引逾10租客睇樓洽租。



新葵芳花園搶手 租金4個月升11.5%

【大公報訊】暑假租賃旺季來臨，多區出現租盤荒情況。中原地產高級資深分區營業經理許偉業表示，新葵芳花園租務活躍，當中B座中高層5室2房單位，實用面積400方呎，月租叫價1.67萬元，業主剛收樓即吸引逾10租客到場，最終輕微還價1%，以1.65萬元租出，實用呎租41.3元。按業主今年4月560萬元買入價計，租金回報3.5厘。

據資料，新葵芳花園實用面積400方呎的單位，今年成交月租介乎1.47萬至1.65萬元，其中E座極高層4室，今年2月底以1.48萬元租出，意味着同類單位租金短短4個月上漲

11.5%。

此外，香港置業首席聯席董事謝啟源表示，旺角ONE SOHO高層B室，實用面積285方呎，採1房間隔，業主以約1.8萬元放租，僅2小時即獲區內客洽租，並議價至1.7萬元租出，實用呎租59.6元。據悉，新租客為單身人士，垂青項目型格新簇，加上鄰近大型商場及港鐵站，故在沒有睇樓下火速承租。

中原地產分行經理施蒂文表示，啟德HENLEY PARK第1B座低層K室，實用面積250方呎，開放式間隔，以1.5萬元租出，實用呎租達60元。

AIRSIDE租出七成寫字樓 涉85萬呎

【大公報訊】南豐集團公布，旗下啟德AIRSIDE的寫字樓出租率已近70%，涉及樓面近85萬方呎，平均呎租35至50元。南豐香港地產處執行董事許謙讓表示，AIRSIDE寫字樓獲多家跨國企業承租，包括友邦香港（AIA）承租4層共15萬方呎，為本港今年來最大手租務成交；至於南豐集團總部亦已於5月正式進駐。

「樓市最壞時刻已經過去」

被問及新盤市況，許謙讓表示，樓

市全面撤辣，加上市場預期年底減息，相信「最壞時刻已經過去」，當美國聯儲局開始減息後，隨着一手貨尾量消化，料樓市可重拾升軌，預計樓價有5%至10%升幅。



▲許謙讓表示，AIRSIDE的寫字樓出租率已近70%。

元朗創新園地皮 延遲半年截標

【大公報訊】特區政府於今年3月份推出首幅位於元朗創新園的多層現代產業大樓土地招標，原定明日截標，現決定延長招標期半年，至12月27日截標，以讓業界有更充裕時間敲定爭標內容。

該幅位於元朗福宏街與宏利街的多層現代產業大樓用地，佔地約34.92萬方呎，總可建樓面約173.84萬方呎，須交回特區政府的樓面最少52.12萬方呎。特區政府採雙信封制招標，而非簡單的價高者得準則。發展局發言人表示，業界（包括一些潛在投標者）反映需要更充裕的時間制訂相關入標建議，並要求延長截標日期。該局基於草擬標書內容較複雜，以及配合另一幅洪水橋產業大樓於9月份招標時間，故決定延長招標期限。

全球可持續發展500強 新世界位列43

【大公報訊】為推廣可持續發展與企業責任，《時代》雜誌與環球數據及商業智慧分析平台Statista合作，首次公布「全球最可持續發展企業」500強名單。香港與內地共有5家企業上榜，當中以新世界發展（00017）的排名最前，在500強中排第43位，其他4間包括信和置業（00083）、騰訊（00700）、百勝中國（09987）、藥明康德（02359）。

鄭志剛：努力發展綠色建築

新世界行政總裁鄭志剛表示，非常高興公司獲評選為全球50大最可持續發展的企業，印證集團實踐可持續發展理念的成績。新世界在房地產發展引入可持續發展模式，努力發展綠色建築、減少碳排放及能源強度，支持低碳經濟轉型，未來會繼續為企業，以至社會的可持續發展而努力。

信和置業排名153位，集團副主席暨環境、社會及管治（ESG）督導委員會主席黃永光指出，公司一直致力實踐可持續發展，並緊貼國際標準水平，對於今次能與眾多卓越企業一同獲得這項國際殊榮深感榮幸。這個成就讓公司抱持更謙遜的態度，同時勉勵信和在可持續發展的旅程中繼續努力前行。

評選機構從全球各大企業中，選出逾5000家具規模及影響力的企業，並根據企業對可持續發展的承諾與評級、資訊披露情況和透明度，以及整體ESG表現等20項指標（包括對可持續發展的承諾、信息披露、能源和碳排放強度及女性領導力等評分），然後從中選出500家來自全球逾30個國家及地區的企業。

入選「全球最可持續發展企業」500強企業（香港與內地）

排名	企業	得分
43	新世界發展（00017）	75.72
130	騰訊（00700）	68.36
142	百勝中國（09987）	67.67
153	信和置業（00083）	67.25
499	藥明康德（02359）	52.98

資料來源：《時代》雜誌