

市場憂慮加息 專家料今季樓價高位橫行

戴德梁行：租賃市場活躍 為樓價提供抗跌力

整固態勢

多個新盤搶去樓市購買力，加上美國步入加息周期，住宅市場轉趨審慎，第三季住宅成交量急削40%，令樓價升勢受阻。戴德梁行表示，美國聯儲局9月加息後，該行接獲的詢價量較年內高位回落35%，在息口及外圍不明朗因素增加下，該行向下修訂全年住宅成交量預測，成交料介乎6.7萬至6.8萬宗，樓價升幅由全年漲10%收窄至只有約7%，意味第4季樓價或原地踏步。

大公報記者 林惠芳

戴德梁行指出，大批購買力於上半年釋放，加上美國利率走勢轉向、股市波動及外圍不確定性上升，令部分準買家採取觀望態度，第三季樓市氣氛轉趨審慎，季內住宅成交量每月平均僅4000多宗，跟第二季平均每月逾7000宗大相逕庭，第三季住宅成交量暫約13242宗，按季減少40%，但受上半年升勢帶動，今年首九個月累計約54052宗，仍較去年同期升18%。戴德梁行副董事總經理及香港研究部主管鄧淑賢表示，考慮到第三季交投放緩，將今年住宅成交量預測調整至約6.7萬至6.8萬宗水平，較今年7月上旬預測的7.5萬宗，減少約1成。

樓價方面，該行表示，私宅樓價指數在7及8月連跌兩個月，累計微跌0.8%，但今年首八個月累升7%。若美國第四季再加息，樓市短期將以整固為主，全年樓價將於7%左右窄幅上落。翻查資料，該行7月初曾預測本港樓價全年升近10%，隨着今次向下修改，意味第4季樓價有機會橫行。鄧淑賢指出，市場仍受租金上升所支持，因此不會過度下調預測數字，預料第四季樓價於1%至2%區間窄幅上

落。

預期全年租金升5%至7%

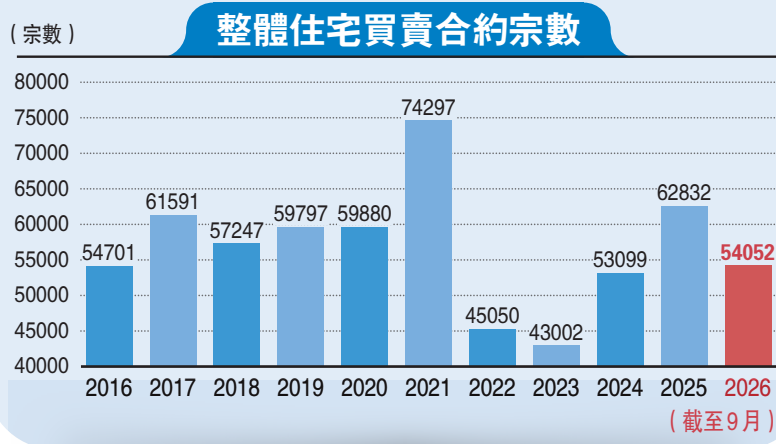
事實上，在專才、學生及新來港人士的租賃需求支持下，今年首八個月住宅租金已升4.9%，貼近該行今年7月的5%升幅目標，鄧淑賢表示，現預期全年租金有5%至7%增長。

戴德梁行香港估價及顧問服務部高級董事黎劍明補充，該行追蹤的中小型住宅單位售價指數，第三季樓價按季微跌0.1%，今年首三季累升7.7%。過去一年市場購買力陸續釋放，加上內地今年中起開始收緊跨境資金政策，以及美國聯儲局於9月份加息0.25厘，該行9月份接獲的詢價量相對於5月份年內高位回落35%。

利嘉閣地產看法也轉趨保守，該行研究部主管陳海潮指出，美國率先加息，令市場憂慮本地息口趨升，窒礙原已復甦中的樓市，相信整固時間恐將延長，原估計暑假淡季過後，樓宇買賣會有較樣反彈，不過，美國年內尚有加息機會，令買家審慎，新盤也貼市價開盤搶去不少購買力，二手持續受壓，依近日觀察，整體一手、二手



▲戴德梁行發表香港樓市回顧及展望。圖左起：黎劍明、蕭亮輝、鄧淑賢。



及工商舖物業未見上升，因此預測10月份整體樓宇買賣登記量在6350宗水平整固，尚需時儲力回升。

中區甲廈租金今年料升14%

另外，戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表示，中區甲廈租金於首

三季累升13%，年內整體待租率料維持於約19%至20%的穩定水平，隨着新供應逐漸放緩，整體待租率或已於2025年見其周期高位，預計中區甲廈2026年租金升幅達12%至14%，並帶動全港甲級寫字樓租金於2026年錄得約5%至7%的全年升幅。

擎海最快周末首輪發售

【大公報訊】最近接連有內地大型發展商以低價散貨，繼華潤置地之後，其中越秀地產（00123）發展的油塘擎海，日內便公布項目第1期銷售安排，料最快周末進行首輪公開發售。

越秀地產（香港）總經理李嘎表示，公司早前已公布該盤首兩批合共226個單位的售價，至今已暫錄逾2.3萬預購登記，當中逾70%是上車及換樓客的自用客源，餘下屬投資客。公司日內會公布第1期首輪賣樓詳情。該盤首批及次批單位各為128個及98個，平均折實即供呎價各約13988元及14468元，折實價則由約375.94萬至780.01萬元不等。

另外新地（00016）擬推售西貢十四鄉西沙灣第2C（2）期，新地代理執行董事陳漢麟表示，最快今日便公布樓盤首批首張價單，及開放示範單位予公眾參觀，首批最少105個單位，並有意針對首次置業人士、換樓家庭、收租投資客不同客源，推出相應的新穎付款辦法及財務安排。該期有522個單位。

逸里1號短期啟動銷售

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，大角咀利奧坊第6期已正式命名為逸里1號，提供126個間隔多元單位，迎合不同人士需求。樓盤的預計關鍵日期為明年1月，屬短期樓花盤，示範單位及售樓處已近完工，短期啟動銷售活動。

部分發展商為貨尾盤增加優惠。新世界便為促銷九龍塘激蘊11個兩房單位，而推出送傢具組合。該公司營業及市務部總監何家欣表示，該11伙E2、E3及E6室指定單位的買家，可獲贈客廳及睡房的沙發、電視櫃、飯枱、衣櫃、書桌及椅子等傢具，若買家不揀傢具組合，可獲30萬元現金回贈。該11伙單位的實用面積約397至469方呎，折實價由約1371.08萬至1483.51萬元。

另由五礦地產發展、已落成入伙的油塘蔚藍東岸，由即日起，凡認購第1及2座3及4房單位的首10名買家，即可獲發展商代繳印花稅，上限為樓價4.25%。該3及4房單位的實用面積為839至1329方呎不等。

責任編輯：龍森娣 美術編輯：符俊炫

特刊

繞場一周

香港賽馬會全力支持

第20屆亞運港隊創歷史佳績

馬會恭賀健兒 發放3750萬元獎金作鼓勵

第20屆亞洲運動會於10月4日圓滿結束，中國香港隊最終奪得11金、19銀及24銅，破紀錄取得共54面獎牌，成績驕人。香港賽馬會恭賀一眾港將凱旋而歸，並將透過「賽馬會優秀運動員獎勵計劃」，向超過110名獎牌得主發放共3,750萬港元獎金，較上屆杭州亞運會多出500萬港元，以表揚他們在亞運會再創佳績。

馬會於今年八月公布延續贊助香港體育學院推出「計劃」，涵蓋七項大型運動會，第20屆亞運會是「計劃」新周期下首個涵蓋的大型賽事。個人賽金銀銅獎得主分別獲100萬、50萬及25萬港元獎金，而團體金銀銅牌得主則可獲獎金200萬、100萬及50萬港元。

馬會行政總裁應家柏表示：「中國香港代表隊再次以賽場上的卓越表現、堅毅鬥志和體育精神，充分展現『我做到』的香港拼搏精神；我們衷心祝賀各位為港爭光的獎牌健兒，他們所付出的努力和汗水為社會注入正能量。體育是馬會實踐『致力建設更美好社會』宗旨的其中一個重點範疇，馬會一直大力投放資源發展賽馬運動，成為全球世界馬壇的領導者，並高度重視全方位的人才培育。多年來，馬會積極支持香港精英及社區層面的體育發展，包括資助興建香港體育學院，為運動員的成功奠定堅實基礎。我們非常高興，能透過『賽馬會優秀運動員獎勵計劃』，嘉許第20屆亞運會表現傑出的運動員。」

締造創舉 首列獎牌榜前十名

今屆亞運，中國香港派出約580名運動員，參與38個體育項目，他們締造不少創舉。值得一提，港隊首次有運動員出戰現代五項、板網球、藝術體操和摔



▲男子七人欖球隊連續三屆亞運會奪金，是港隊首次在同一項目取得三連冠，將獲馬會頒發200萬港元獎金。



▲黃澤林贏得港隊歷來首面網球亞運金牌，將獲馬會頒發獎金100萬港元。

跤項目，雖然未有獎牌進帳，但絕對是好開始。

獎牌榜上，港隊金、銀牌數目均刷新紀錄，其中金牌數目達11面，首度躋身亞運獎牌榜前十名，位列第九。在網球方面，黃澤林贏得港隊首面男子單打獎牌，更是歷來首面網球亞運金牌；女子雙打亦是相隔64年後再奪獎牌。同時，港隊亦首次在武術散打、空手道男子團體形及蝶泳項目取得獎牌；壁球更首次包辦混雙項目金、銀牌。

帆船及滑浪風帆項目成大贏家

近年男子七人欖球隊隊屢創佳績，成功連續三屆亞運會奪金，是港隊首次在同一項目取得三連冠，在球場上盡顯熱血。在眾多項目中，今屆港隊在帆船及滑浪風帆項目成績最彪炳，於成年組別及今屆首設的青年組別賽事中，勇奪四金四銀兩銅共十面獎牌，成為港隊獎牌數目最多的項目。當中年僅14歲的青年單人艇ILCA4銀牌得主黃子曦，成為今屆亞運最年輕的奪牌港將，前途無限。

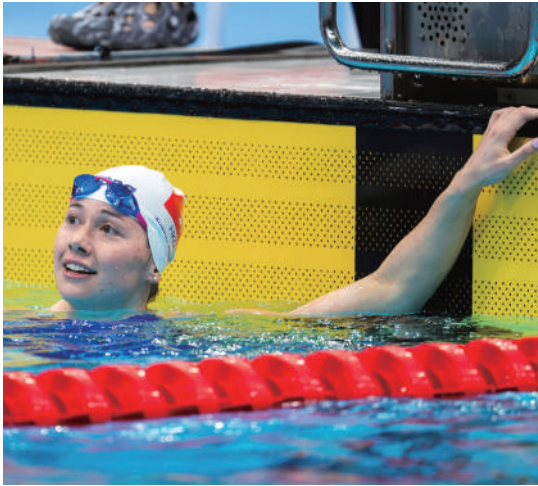
今屆亞運港隊成績亮麗，加上馬會頒發獎金作鼓勵，為更多運動員提供堅實後盾。「計劃」下一項涵蓋的賽事，將是於10月18日至24日舉行的第五屆亞洲殘疾人運動會，繼續為港隊加油。



▲香港賽馬會恭賀港隊於今屆亞運會創歷史佳績。



▲今屆港隊在帆船及滑浪風帆項目勇奪十面獎牌，成為港隊獎牌數目最多的項目。



▲「女飛魚」何詩蓀在今屆亞運共摘下兩金兩銀，估計可獲馬會頒發共270萬港元獎金。

比賽相片提供：中國香港體育協會暨奧林匹克委員會