



# 息口見頂 首置樓按或鬆綁

# 六大利好撐樓市 全年樓價料升逾一成

今年上半年樓市受全面復常通關及疫情迅速緩和所刺激，市場購買力報復式回流，推動樓價及租金齊上升。根據數字，本年迄今二手樓價升接近百分之6，而料上半年樓價升幅可達百分之7。有代理指，香港輸入人才政策以及政府有意再放寬首置樓按限制，再加上經濟向好、租金回升、購買力待釋放以及息口見頂等利好因素，有望使下半年樓市重拾活力，全年樓價料升逾一成。

◆香港文匯報記者 黎梓田

利嘉閣地產董事陳大偉指出，數據顯示截至今年4月份中小型住宅（以全港50個指標屋苑作代表）平均實用呎價為14,022元，較去年底13,154元升近6.6%，預計整個上半年升幅有機會再輕微擴至近7%；豪宅物業方面（以差估署大型單位作依據），預測整個上半年升幅可達5.5%。至於租金走勢方面，中小型住宅上半年租金最終升幅料達4%，而豪宅租金上半年升幅也料有2.7%。

該行早前總結2023年上半年樓市表現，量值按半年各漲三成及五成；展望下半年，一二手私宅買賣登記量可望持續反彈，料錄得3.1萬宗。而香港人才入境政策，以及政府有意再放寬首置樓按限制，亦成下半年樓市支撐點。該行料下半年中小型住宅樓價再升5%，豪宅升3%，全年看升逾一成。

## 下半年一二手交投料升三成

總裁廖偉強表示，綜觀下半年樓市利好因素佔多，相信隨着人才來港，經濟回升，住宅市道有望進一步回暖；發展商積極推出新盤應市，料可持續熱賣，預期下半年一手私宅買賣登記量可再升三成，上試8,200宗水平，即全年合計一手登記量約1.45萬宗，較2022年的不足1萬宗料大漲45%。

至於二手市場方面，預期可能加碼的首置按保成數放寬，將繼續帶動更多首置客及換樓客入市，預計下半年二手私宅交投量亦可較上半年的1.75萬宗再升三成，至近2.28萬宗；全年累計，二手買賣登記量料突破4萬宗水平，將較2022年約3.02萬宗大增33%。綜合預計，在下半年一二手同步齊升下，整體私宅交投量料升三成，最終料達3.1萬宗水平；全年總計料錄約5.48萬宗，將較2022年的近4.02萬宗大漲36%。

## 租金料跑贏 下半年勢漲6%

樓價下半年走勢方面，廖偉強指受惠下半年在本地及外來專才購買力進一步大舉釋放，加上經濟回升及息率平穩等有利條件下，中小型住宅樓價下半年料有5%的上升空間，即全年累積升幅可突破一成，約達12%左右。豪宅物業方面，受惠通關後的內地資金及「高才通」實力買家，下半年亦料有3%升幅，全年計則料升約8.5%。租金表現方面，下半年租金升幅將跑贏樓價；其中中小型住宅租金料大漲6%，全年預計升10%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，香港僅復常半年，全面復甦需時，短期難免波動。料下半年利淡因素逐漸消散，並現四大利好因素，包括經濟向好利好樓價、租金回升、逾3萬個購買力待釋放以及息口見頂銀行爭出按揭優惠，後市將重拾上升動力，維持全年樓價升約10%至15%的預測。

劉嘉輝指，受到通關刺激，上半年租金已由低位回升，美聯「租金走勢圖」今年5月份以實用面積計算的私人住宅平均呎租報約34.56元，按月升約0.9%，連升4個月，並創15個月新高；若以今年首5個月計算，租金已上升約3%，升幅創6年同期新高。隨着暑假來臨，踏入租務旺季，料租金將持續上升。

## 租金升息口見頂 租轉買勢增

美聯指，租金回升除了吸引投資者入市外，亦會令部分租客轉租為買。事實上，在租金上升、息口有望穩定下，利息支出較租金為低。以一個樓價600萬的單位為例，九成按揭，按揭利率3.5厘計算，供款30年總利息支出約350萬元，平均每月約9,700元；而一個市值600萬元的單位，若以估計現時月租1.3萬元計算，假使未來三十年間業主都不加租，估計總租金開支達到468萬元，租樓的支出遠遠高於供樓的利息支出。劉嘉輝估計，當利淡因素消除，利好因素會釋放需求，即使只釋放一半，亦達1.6萬個，相等於約4個月的二手成交量。

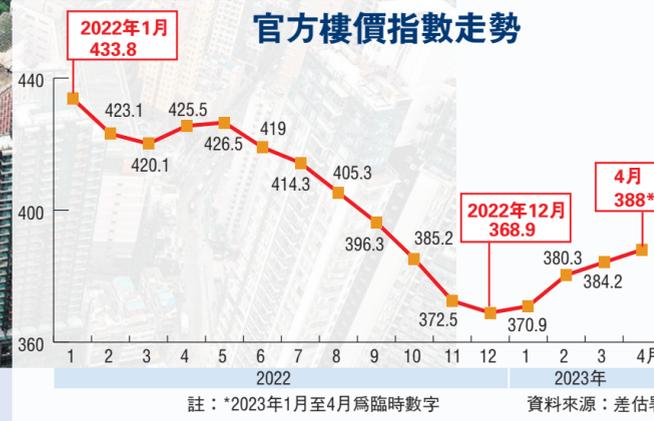


◆香港人才入境政策以及政府擬放寬首置樓按限制，再加上經濟向好、租金回升、購買力待釋放以及息口見頂等利好因素，有望使下半年樓市重拾活力。

## 六大因素利好樓市

- ◆ 香港輸入人才政策
- ◆ 經濟向好
- ◆ 租金回升
- ◆ 購買力待釋放
- ◆ 息口見頂
- ◆ 政府有意再放寬首置樓按限制

## 官方樓價指數走勢



## 私樓買賣價量齊升 上半年漲價5.8%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）上半年全面通關利好本港樓市。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明指出，回顧上半年樓市，「美聯樓價指數」最新報154.53點，本年迄今樓價升約5.81%。上半年住宅物業一二手交投齊升，首五個月新盤成交量達5,609宗，預計上半年可達6,600宗的水平，較去年同期大升近四成。

## 買賣宗數半年增34%

綜合土地註冊處數據，2023年截至6月8日為止的上半年，整體私宅買賣登記共有21,237宗，涉及金額約2,093.30億元，預計整個上半年最終料達23,815宗及2,368.46億元，將較2022年下半年的17,750宗及1,584.04億元分別上升34%及50%；而比較2022上半年亦有轉好，登記量及總值分別漲6%及5%。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，今年甫開年，樓市即受通關及疫情迅速緩和所刺激，市場購買力報復式回流，推動樓價及租金齊齊上升。數據顯示，截至今年4月份中小型住宅（以全港50個指標屋苑作代表）平均實用呎價為14,022元，較去年底的13,154元升近6.6%，預計整個上半年升幅有機會再輕微擴至近7%；豪宅物業方面（以差估署大型單位作依據），預計整個上半年升幅可達5.5%。

至於租金走勢方面（以差估署數字作依據），中小型住宅上半年租金最終升幅料達4%，而豪宅租金上半年升幅也料有2.7%。

## 日出康城交投最多

另外，上半年截至5月底止十大活躍屋苑買賣登記量暫錄得1,684宗，較去年整個下半年的1,315宗已上升28%，當中日出康城繼續錄得最熱賣屋苑寶座，上半年首5個月買賣登記暫錄349宗，已較去年下半年的297宗暫多出18%。十大活躍屋苑登記量暫時九升一跌，其中以海怡半島的80%升幅最顯著，上半年暫已錄115宗登記，而美孚新邨及杏花邨亦分別升68%及67%，至各自的219宗及102宗。

二手住宅方面，美聯預計上半年可錄約2.25萬宗成交，按年升約一成。惟近期二手價量有所放緩。樓價方面，「美聯樓價指數」較年內高位輕微下調約0.46%。交投方面，綜合美聯分行資料，自今年3月初起，全港35個大型屋苑的成交已經連續14周低於百宗水平，自5月初起，更已經連續6星期低於50宗水平，平均只有34宗，較今年平均每星期73宗低約53%，反映二手的交投陷入拉鋸局面。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美國暫緩加息對香港一眾供樓業主帶來了「喘息」的機會。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，暫緩加息對樓市始終是好事，相信對準備入市的買家或會加快決定，惟因為息口是否見頂仍存在多項不確定因素，市場觀望氣氛將持續，料短期二手市況仍然低迷，第三季樓價具3%至5%的波幅。

陳永傑指，市場欠缺利好消息，令成交膠着，即使財政司司長早前放風或將放寬首置客的按揭成數，但遲遲未有落實方案公布，導致買賣雙方觀望，以十大屋苑成交為例，本月上半月成交量僅錄94宗，較上月同期跌37%。

## 觀望氣氛仍濃厚

陳永傑建議，政府應盡早落實措施助市民上車，以免成交量萎縮致令樓價崩壞。於美國加息10次、香港加息4次影響下，陳永傑指添加兩厘的按揭壓測措施已不合時宜，相信適當降低壓測，將有助刺激物業市場需求，以穩定樓價下行的風險。至於第三季樓價走勢，陳永傑指需視乎是否有利好因素，如港府減稅措施、經濟復甦步伐、美國是否繼續加息等，由於不穩定因素多，料第三季樓價具3%至5%的波幅。

## 美緩加息利好 NOVO LAND 昨至少沽186伙

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美聯儲早前宣布暫停加息，為緊張的市場氣氛帶來喘息機會，新界上車一手盤銷路反應理想。新地旗下屯門NOVO LAND 2A期昨日展開次輪223伙銷售。市場消息指，昨截至下午4時，已有186個單位被揀選，佔開售量約83%。



◆NOVO LAND 2A期昨日展開次輪223伙銷售。

市場消息指，新地旗下NOVO LAND 2A期次輪銷售前截收5,199票，超額認購逾22倍，昨日展開次輪發售223伙。市場消息指，截至下午4時，項目沽出186伙。就現場所見，早上10時左右已有準買家於開售前陸續到達展銷現場等候登記，並出現排隊人潮。

## 90後及00後買家佔八成

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，是次仍以90後及00後買家為主，佔約八成。由於項目生活配套完善，預期入伙後呎租可達40元，租金

回報約3厘，故吸引用家及投資客追捧，美聯入票客源中，投資客佔約三成。若以地區劃分，客人仍以新界區為主，佔約八成，香港及九龍合計佔兩成。

整體市況方面，他表示受多項利好因素推動，預期下半年樓價仍會上升，全年預計上升10%至15%。至於本月一手方面，受市場觀望氣氛濃厚拖累，加上預期洪水橋新盤未能趕及於月內開售，一手成交量料回落至低於1,000宗水平；二手市場繼續受新盤搶客影響，預期回落至2,400至

2,500宗水平，樓價亦會因而調整1%至2%。

## HENLEY PARK 賣現樓

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，項目以用家剛需客為主，佔七成，長線投資者亦佔三成。截至昨日，6月一手成交320餘宗，市場仍以剛需客主導市場，1,000萬元以下物業買家受息口影響較微，反之中價物業呈膠着狀態。但美國暫緩加息對香港物業市場總算是好消息，相信發展商將加快推盤，料六月一手成交可達1,000宗。

其他項目陸續啟動銷售。恒基代理營業（一）部總經理林達民表示，集團旗下啟德HENLEY PARK以現樓推出市場，較區內的新盤更具優勢，首輪推售將主推低座HENLEY PARK-EDEN單位，項目設有十多伙地下花園特色戶型。林達民補充，考慮到接獲不少向隅查詢，很大機會在短時間內開放現樓單位參觀。

## 按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



## 港美加息同暫緩 樓市喘口氣

美聯儲議息會議結束，宣布基準利率維持不變，即15個月以來首次暫停加息。自去年3月聯儲局連續10次加息達5厘，透過多次大手加息，今年5月份美國消費者物價指數已回落至4%，見逾2年的新低。另外美國債務上限問題暫時解決，並即將大舉發債，估計超過1萬億美元的發債潮將湧現，此舉或加劇銀行體系資金壓力，聯儲局因應將出現的信貸緊縮而暫停今日加息，符合市場預期。

美國通脹放緩，但與最終目標2%仍有一段距離，加上近月美國就業增長依然強勁，失業率仍保持低位，議息會議後公布的點陣圖亦顯示今年年底前還會再加息兩次。筆者不排除聯儲局最快於下月恢復加息，年內調頭減息的機會亦不大，聯邦基金利率將繼續維持高水一段時間。

## 銀行積極推優惠吸按揭客

香港方面，四大銀行同日宣布最優惠利率（P）維持不變。而是次大型銀行宣布最優惠利率維持不變，相信是根據自身資金狀況以及公司策略等因素而作出此決定，對供樓人士及

上車人士而言無疑是福音。現時市場普遍新造H按計劃的封頂息率保持約3.5厘。另外，今年4月份的網絡按揭息率指數MMI，即反映普遍按揭新客戶一般可做到的實際按息水平，最新報3.41厘，按月輕微下跌2點子，連跌2個月，創4個月新低。現時按息仍屬正常水平。按息暫時不變，加上現時經濟逐步復甦，近期銀行不斷提升按揭相關優惠吸客以爭取按揭業務，多個因素對本港樓按市場有正面支持作用。

港美加息同暫緩，樓按市場亦喘一口氣。不過，筆者預計美國年內仍會加息以降低通脹，港美息口差距將進一步擴寬，拆息仍會繼續維持高水平。近月一個月拆息（HIBOR）一直反覆攀升，並且逾一個月處於4厘以上水平，加上臨近半年結，受季節性因素影響下，料HIBOR將有上升空間。

在資金成本壓力續增下，銀行仍有加息壓力，不排除有個別銀行根據自身資金成本而調整P，建議置業人士應繼續密切留意息口走勢以及市場環境變化，衡量自身的負擔能力才決定入市。