



# 樓市需求減潛在供應續逾10萬伙

## 團結基金：息口升供款增 投資產品回報勝過收租

香港息口上升加重供樓負擔，加上銀行定存等投資產品的回報也遠超過租金回報，樓市需求減少，令香港未來3至4年一手私宅潛在供應維持高企，最新數據指，至6月底相關供應雖較3月底減少2,000伙，但仍達10.5萬伙，是連續3季超過10萬伙。房屋局表示，隨着政府持續有序地增加房屋土地供應，相信未來3至4年潛在供應量將維持在較高水平。

◆香港文匯報記者 黎梓田

房屋局最新數據顯示，截至6月底，最新推算未來3至4年一手私人住宅潛在供應10.5萬伙單位，較今年3月底減少2,000伙，但連續3季超過10萬伙。其中已落成但仍未售出的單位約1.7萬伙，建築中但未售出的單位約6.8萬伙，已批出土地並可隨時動工的單位約1.9萬伙。在10.5萬伙單位當中，估計有9萬伙單位為實用面積少於70平方米（753.48方呎）的中小型單位，佔整體供應量86%，比率與前一季相同。當局預計，未來數月將有17幅住宅用地轉為熟地，可提供約6,800伙單位。

### 落成滯後 全年供應達標有難度

數據顯示，今年第二季香港住宅落成量800伙，按年大減3,200伙或80%，按季大減6,000伙或88%。今年上半年住宅落成量7,600伙，按年減少4,500伙或37%；而今年第二季私人住宅施工量6,000伙，按年大增5,600伙或14倍；按季增3,700伙或1.6倍。今年上半年住宅施工量8,300伙，按年增4,100伙或98%。

團結香港基金副總裁葉文祺認為，現樓新盤貨尾及建築中而仍未售出的新盤數量均維持於近年高位，相信是隨着息口上升，令不同投資產品以至定期存款息率變高，買樓收租的吸引力相對降低，樓市投資需求或會進一步減少，加上銀行調高按揭封頂息率，供款壓力有所增加，也導致部分用家「轉買為租」。他預期，市場將持續採取觀望態度，未來潛在一手私人住宅供應數字，將在高位徘徊。

葉文祺指出，今年第二季的私樓落成量僅800伙，創下自2015年第一季的新低，也比今年首季的數字大減88%；顯示發展商或因應最新市況，而對工程進度進行調整。而鑑於上半年的落成量，只及差估署預測的全年落成量19,953伙的38%，今年落成量達標或會有一定的難度。

### 政府低價批地 土地供應續增

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，上半年樓市表現不似預期，雖然發展商加快推新盤銷售，但可發展土地單位數量仍維持在高位，令整體供應數字維持在高水平。他估計今年住宅施工量會回升至1.5萬至1.7萬伙單位左右，按年上升40%，而落成量則保持平穩，全年共約1.5萬至1.8萬伙。

王兆麒稱，最近官地拍賣多以市場預計下限或更低價錢批出，已見政府有決心在樓市表現不佳時維持一定土地供應量，但中長線土地供應視乎政府對「北部都會區」的發展進度，因北區發展同時要處理棕地、農地及不足地的收地問題。現時市場受息及購買力不足等因素影響市場氣氛下，今年住宅成交量仍會保持在低位，預計介乎5.3萬至5.8萬宗。

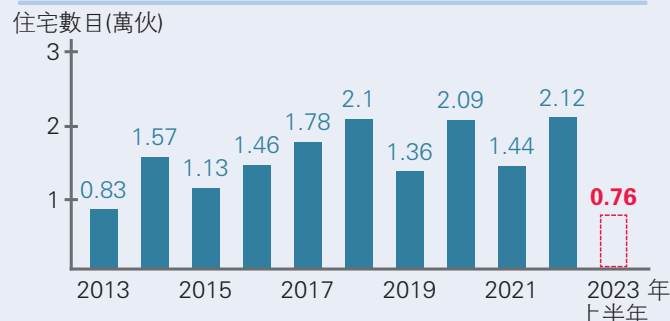
### 今年落成單位售率4年新低

市場統計數據亦顯示目前市場購買力不足。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀早前指出，預計今年落成的私人住宅，截至今年第二季售出不足四成單位，比例是4年新低。每年第二季同落成的一手售出比例持續下跌，2020年錄70.5%，2021年63.4%，2022年59.3%，2023年只有38.9%。售比率逐年遞減，在三年間大幅縮減了31.6個百分點。今年比例更明顯偏低，少於四成，導致現樓貨尾積壓不斷上升。

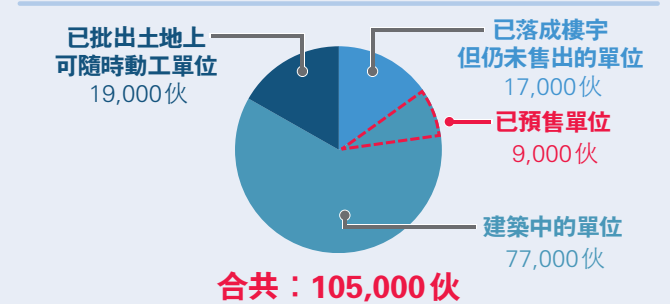


◆房屋局最新推算未來3至4年一手私人住宅潛在供應10.5萬伙單位，為連續3季超過10萬伙。

### 上半年私宅落成量見近十年新低



### 未來三至四年間可提供的一手私宅數量



數字截至2023年6月30日

資料來源：房屋局

## 南商加P息0.375厘 加幅超四大行

### 各銀行最新P息及加幅

銀行	加息前	加息後	加幅
南商	5.75厘	6.125厘	0.375厘
花旗	6厘	6.125厘	0.125厘
大新	6厘	6.125厘	0.125厘
上商	6厘	6.125厘	0.125厘
華僑	6.25厘	6.375厘	0.125厘
渣打	6厘	6.125厘	0.125厘
工銀亞洲	5.875厘	6厘	0.125厘
東亞	5.875厘	6厘	0.125厘
滙豐	5.75厘	5.875厘	0.125厘
恒生	5.75厘	5.875厘	0.125厘
中銀香港	5.75厘	5.875厘	0.125厘

製表：香港文匯報記者 黎梓田

香港文匯報訊（記者 黎梓田）昨日港元一個月拆息（HIBOR）升至5.27厘，為近16年新高，拆息高於按息令銀行資金成本增加，對中小型銀行尤其構成壓力並於昨日陸續宣布跟隨加息。南洋商業銀行昨宣布，由下周一開始該行最優惠利率（P）將由5.75厘上調0.375厘至6.125厘，比四大銀行加息幅度0.125厘高出0.25厘。而花旗銀行、大新銀行、上海商業銀行及華僑銀行（香港）昨亦宣布由下周一一起上調P息，加幅0.125厘。

### 經絡：銀行資金壓力續增

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明

指，港元一個月拆息一直高企，昨連升3個工作天至5.27厘，為逾15年半新高，金管局本月已兩度通過貼現窗口投放港元流動性，顯示銀行對港元資金需求緊張，相信南商因自身資金壓力續增而作出的決定，不排除其他中小型銀行會根據自身資金狀況而決定合適的加息幅度。

假設貸款額500萬元、年期為30年，南商未加息前（P為5.75厘），新造按揭息率為3.5厘，每月供款為22,452元，壓力測試為47,316元。加息0.375厘後（P為6.125厘），按息增至3.875厘，每月供款增加1,060元（4.7%），至23,512元，壓力測試增加1,979元

（4.2%），至49,295元。曹德明表示，南商今年的現樓按揭市佔率只有0.5%，市場佔比不多，相信對樓按市場影響輕微。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，一個月拆息於5厘多水平已明顯高於市場主流按息3.5厘，拆息高企反映銀行之間的資金成本上升，大中小型銀行的客戶存款基礎規模有別，客戶存款基礎較細的銀行的資金上升壓力會較大，因此有個別銀行加P的幅度大於市場其他銀行。她提醒，用家在計算按揭息率時須留意銀行的最優惠利率是處於什麼水平，才可計出實質按揭息率。

## 方氏家族2.66億購深水灣道洋房

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港銀行再加息未阻豪宅買家入市意慾。樂聲電子（0213）持有的深水灣道39號8號屋早前以意向價3.08億元推出市場放售，樂聲電子昨公布以2.66億元易手，呎價達9.05萬元，買家為方潤華興盛有限公司，公司董事包括方文雄、方添輝等方潤華家族後人。方潤華興盛發言人回覆查詢時表示，是次購入上述單位，屬商業決定。

該物業為樓高3層的獨立屋，實用面積2,939方呎，四房四套間隔，採用歐陸設計，連1,762方呎花園及498方呎平台，享無敵海景，並備有一個車房。據樂聲電子通告指，鑑於現行市況，董事認為出售事項為該集團變現其投資及提升該集團流動資金提供良好機會，扣除開支後是次出售將獲得2,226.5萬元收益，將作一般營運資金用途，交易預期於2023年10月11日完成，於完成時向買方交吉該物業。

深水灣道39號於1986年入伙，樓齡達37年。翻查資料，樂聲電子是於2020年4月向紡織業富商呂培

安及韓筠而以1.7億元透過「買殼形式」購入上述洋房，今次亦屬於以俗稱「賣殼」的公司股權轉讓形式轉讓。據區內代理透露，去年中樂聲電子曾推出該獨立屋放租，月租叫價40萬元，但一直未能租出，去年底改為放售。

### 皇廷滙洋房逾2.54億沽

此外，路勁基建主席單偉豹私人持有的九龍塘豪宅項目皇廷滙錄得逾6年來首宗成交。據成交紀錄冊顯示，該盤喇沙利道36號B號單位，實用面積7,083方呎，八房間隔，內設私人升降機，另連481方呎平台、737方呎花園及1,661方呎天台，連同雙車位以逾2.54億元售出，呎價35,973元。皇廷滙早於2015年4月公布首張價單，並不提供任何折扣，當中喇沙利道36號B號單位定價3.5億元，其後反覆減價至2.88億元，2020年10月又改為招標發售，如今成交價比2015年4月首張價單低逾27%。

### St. George's Mansions呎價逾4.5萬

信置夥中電合作何文田超級豪宅

St. George's Mansions昨亦以9,680萬元售出四房大宅，單位為第1座5樓A單位，實用面積2,140方呎，四房雙套大宅間隔，呎價45,234元。

### 紅磡Greenwich最快今加推

恒基地產旗下紅磡Baker Circle·Greenwich前日公布以折實平均呎價18,928元首推56伙後，恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，該盤於今天起收票，會視乎收票反應，最快今天加推單位，並強調有加價空間，最快8月初展開首輪銷售。

他又指，系內啟德HENLEY PARK累售261伙，套現約24.37億元，平均每伙成交價約937萬元，平均成交呎價約2.17萬元，其中低座80伙單位已全數沽清。

另一邊廂，長實旗下油塘親海駁I昨日上載售樓書，據售樓書顯示，親海駁I坐落於油塘東源街8號，屬整個親海駁項目的第1座，提供228伙，戶型涵蓋一房至三房套連儲物室，實用面積273至736方呎，預計關鍵日期為2025年7月15日。



◆深水灣道39號

## CCL終止3連跌 重返2月水平

香港文匯報訊（實習記者 吳怡穎）本月初政府宣布放寬3,000萬元以下自住物業按揭成數後，樓價略為回穩。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）連跌3周後回穩，最新報164.18點，按周微升0.2%，惟仍是近22周次低，重返今年2月水平。四區樓價升跌參半，並以港島區表現最佳，按周升1.75%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指，二手買賣持續稀少，整體樓價短期反覆向下，利率高企，影響CCL從今年高位168.4點逐步回調，近15周累跌2.51%，CCL第三季目標是163點水平，現時相差0.72%。日前美聯儲加息0.25厘，以及香港主要銀行宣布上調優惠利率0.125厘，影響將於8月下旬公布的CCL數據反映。

## 渣打增派息續回購 倫敦股價飆逾6.7%

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）即將踏入8月業績旺季，渣打（2888）昨率先「報喜」，上半年稅前基本溢利升29%至33億美元勝預期，派中期息6美仙，按年增50%，並宣布新的10億美元回購計劃。渣打集團行政總裁溫拓思表示，上半年業績表現亮麗，對業務前景充滿信心，故決定上調今年收入、收入與成本增長差及有形股東權益回報的預測指引，料今年全年有形股東權益回報將達到10%。

### 韋浩思：回購進度順利

渣打上半年收入升14%至90億美元，主

要受惠淨利息收入升35%至48億美元。有形股東權益回報為12%，按年升3個百分點。普通股一級資本比率為14%，與去年底持平。單計次季表現，按固定匯率基準計算，稅前基本溢利升32%至16億美元，期內收入按年升24%至46億美元，其中淨利息收入升33%至24億美元。淨息差自今年3月底以來上升8個基點至1.71%。

渣打新的10億美元回購計劃，將與現有回購計劃同步進行，料令普通股一級資本比率約40個基點。渣打集團主席韋浩思昨表示，集團過去承諾於2022至2024年間回購50億美元股份，目前股東回報總額

已達到39億美元，形容進度非常順利，他亦提到現時公司股份估值仍不足一倍市賬率，故對股東而言，回購是非常好的投資，亦反映集團對前景充滿信心。

### 香港區稅前溢利升1.66倍

渣打亞洲區財務總監韋實廉表示，該行料今年平均淨息差約1.7厘，明年將進一步升至1.75厘，由於上半年淨息差為1.67厘，意味下半年仍有空間略為上升，但相信升勢已趨緩，將只有幾個基點的進步空間。渣打次季信託減值支出1.46億美元，其中8,400萬美元支出與內地商業房地產有

關。渣打亞洲區行政總裁洪丕正昨解畫時指，集團內房業務正逐步減少，料相關風險可控，他亦強調集團將謹慎地進行資產配置，並預期內房將逐步復甦。

按市場劃分，單計香港區，上半年稅前基本溢利10.19億美元，按年大升1.66倍。渣打香港區行政總裁禰惠儀表示，市場普遍預期美國加息周期接近尾聲，不過日後仍要視乎經濟數據走勢等，目前港息已追貼美息，港元最優惠利率（P）與港元拆息之間差距很窄，銀行有條件考慮再加P，相信不同銀行將視乎資產負債表、產品組合等需要再作決定。



◆渣打昨宣布新的10億美元回購計劃。左起為禰惠儀、韋浩思、洪丕正及韋實廉。

香港文匯報記者馬翠媚攝

受惠好業績、增派息、續回購下，渣打在港股價昨中午放榜後隨即炒上，昨收報74.5元，升3.91%。倫敦股價昨早段交易時段亦曾炒高逾6.7%，至高見757.2便士（折合約75.75元）。