



# 市民寧租不買樓價3連跌

## 租金指數近兩年最高 新盤勢大力減價搶客

新盤搶吸市場購買力，拖累私宅樓價連續三個月受壓，7月份樓價指數跌幅擴大。差餉物業估價署昨(29日)公布，7月份私人住宅樓價指數報343.4點，按月跌1.12%，指數已連跌3個月累挫約3.05%，按年跌近8.8%，指數見半年新低，總結今年首7個月樓價指數仍錄得約2.6%升幅。在樓價跌勢未止下，市民寧租莫買，租金指數則按月升1%，連升6個月，見2021年10月以來新高。分析指，經濟不景令新盤積壓情況加重，已批售樓紙但仍未推售單位達1.35萬個，發展商下半年減價力度更大，如政府不撤辣，上半年樓價升幅將被蒸發，全年整體樓價可能跌5%；二手樓價或跌得更「甘」，業主屆時需劈價5%至10%才有交易。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆經濟不景令樓市成交不濟，新盤積壓情況加劇，地產界認為如政府不撤辣，上半年樓價升幅將被蒸發。

資料圖片

按戶型劃分，私宅樓價全線錄得跌幅。當中跌幅最多為E類(1,722方呎或以上)單位錄少於20宗成交，報296.2點，按月跌約1.89%；D類單位(實用面積1,076至1,721方呎)報304.2點，按月跌約0.29%；C類單位(753至1,076方呎)報316.3點，按月跌約0.19%；而中小型單位方面，A類單位(面積431方呎或以下)報374點，按月跌約1.4%；B類單位(431至752方呎)報333.1點，按月跌1.13%。

### 租金連升6個月 累漲4.3%

租金則與樓價呈反方向走，7月份私租租金指數報183.2點，按月上升約1.05%，連升6個月，首7個月累升4.39%。各類單位租金指數全面報升，幅度介乎0.65%至1.4%；當中B類單位報181.7點，按月漲約1.4%，為升幅最多的類別。第二多則為C類單位最新報155.8點，按月升約1.3%；至於E類單位報138.4點，按月升約1.17%，而D類單位按月升約0.79%，則報152.2點；A類單位最新

報202.3，按月升約0.65%。

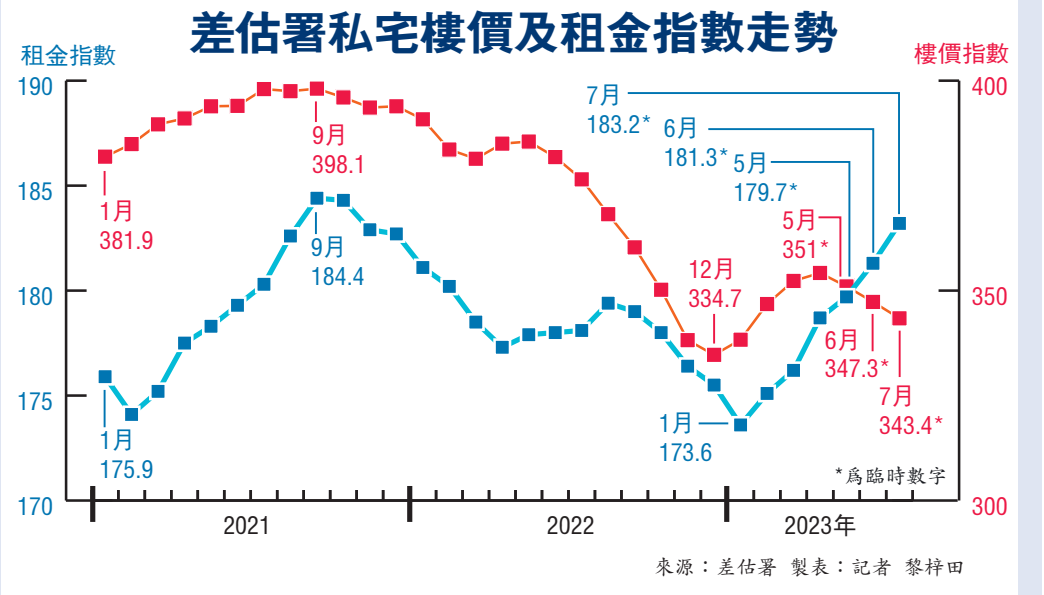
據最新市場數據顯示，現時已批售樓紙但仍未推售的單位達1.35萬個，存貨積壓令發展商銷售時有減價壓力。萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麟表示，發展商下半年減價力度將會加大，如果政府不撤辣，下半年整體樓價可能跌5%至10%，並蒸發上半年升幅，全年樓價預測持平至下跌5%。二手樓價調整幅度更大，業主可能需要劈價5%至10%，令蝕讓個案相應增加。

王兆麟認為，官方樓價指數反映二手樓價為主，7月份官方樓價指數按月再下跌1.1%，5-7月已合共下跌3%。高息口、購買力不足及新盤貨尾量囤積等因素令樓價繼續向下。由於市場欠缺任何利好消息，今年餘下時間住宅樓價面對阻力很大，預計短期內樓價仍會在低位徘徊。他相信，政府「高才通」計劃令勞動人口規模止跌回升，對住宅租務需求有剛性支持，相信今年餘下時間住宅租金走勢保持平穩，預計今年租金上升5%左右。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，7月份樓價跌幅較預期略大，主要反映了買家入市信心不足，一方面是今年以來股市持續偏軟，息口走勢亦未明朗，令買家入市動力減弱，二手業主沽貨的減價壓力增加，拖累樓價跌幅略為擴大。租金表現展望方面，陳海潮料在暑假傳統租務旺季加上今年餘下時間專才持續來港，第三、四季租金仍可維持強勢，估計全年租金累積升幅可達8%至10%，較樓價表現強勁。

### 市場冀10月施政報告減辣

不過，陳海潮認為，第四季有機會成為樓市走勢的轉捩點，首先市場期望10月下旬特首的第二份施政報告可因應目前市況而放寬或調整樓市辣招，理順市場交投及穩定樓價走勢；此外，越來越專才到港，住屋需求將繼續增加。倘政策及專才住屋需求能相應配合下，樓價第四季仍有望翻身，累積反彈3%至5%，則全年樓價仍可看升4%至6%。



# 股樓皆跌恐重創經濟 地產界籲減辣

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年初內地與香港復常通關，本港經濟一度出現起色，樓市亦一度乍現旺市，不過下半年高息環境持續，內房連環爆雷及人民幣貶值等因素，令下半年的復甦進度遜預期，本港經濟的「三頭馬車」中，除消費外，投資及出口表現復甦乏力，令樓價持續偏軟，二手成交亦徘徊低位，即使工商舖大手成交數字亦較去年同期減少。地產界呼籲特區政府應把握時機，盡快為樓市拆牆鬆綁及「減辣」。

差估署昨日公布7月份私人住宅售價指數，按月跌約1.12%，連跌3個月，跌幅擴大。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，近期樓市表現偏軟，對本港經濟已帶來負面影響，為避免樓市出現一蹶不振的情況，建議政府把握時機，盡快為樓市拆牆鬆綁及「減辣」。

### 內地城市陸續出招救樓市

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，美聯儲局官員近日亦不斷發表繼續加息的言論，香港樓市受美國息口直接衝擊，料將持續受壓。內地為提振經濟，已削減股市印花稅，惟對港股效用不算太大，內地部分城市亦相繼推出「認房不認貸」政策救樓市，他認為特區政府亦是適當時候考慮救經濟措施。

陳永傑稱，現時股樓皆跌，為整體經濟帶來隱憂，影響市民消費信心，相信只有及時搞好經濟，股樓回升，消費市場才得以回復。他相信若缺乏利好消息或政策刺激，僅餘的2.6%樓價升幅將於第四季被消耗，全年樓價無升跌。

香港置業行政總裁馬泰陽亦指，目前息口走勢尚未明朗，買家入市信心

薄弱，令業主減價沽貨壓力增加，目前樓價時光倒流，若第3季欠缺利好消息，相信樓價跌幅有機會進一步擴大，期望特區政府在樓市跌勢加劇前立即「撤辣」，抓緊最佳救市時機。

### 息口趨升 工商物業交投淡

銓聯控股行政總裁(工商舖)盧展豪亦表示，本港經濟復元的步伐不似預期，整體投資市場甚至較去年同期更為淡靜，而在借貸成本高企下，投資者及企業都保持審慎態度，大手成交宗數回落。

數據顯示，截至今年8月15日，今年來整體投資市場(包括工廈、商廈、舖位、酒店、服務式住宅、車位、舊樓地盤等)的億元成交宗數共錄49宗，比去年同期少約43%，成交金額總值約299.1億元，較去年同期下降20.3%。

# 一手貨尾近1.7萬伙 新地恒地佔最多

香港文匯報訊(記者 黎梓田)一手貨尾錄近1.7萬伙，發展商無奈要低價促銷。根據代理統計數字，截至2023年7月份，選取2016年及以後首次推出之新盤統計，貨尾16,896個。當中，新地及恒地的貨尾單位數目最多，合共佔近四成。新地有3,271個，佔19%。恒地有2,982個，佔18%。2房、3房、4房或以上待售單位，新地皆分別佔最多，比例分別佔16%、26%、32%。恒地則佔開放式及1房最多，比例分別佔四成及達三成。

出，五大發展商(長實、恒地、新世界、新地、信置)之中，新地及恒地的貨尾量較多，而新世界及長實明顯較少，只有530個及281個，僅佔市場3%及2%。

### 兩房待售單位佔逾三成

按房型分類，全港兩房的待售單位最多，有5,302個，佔市場超過三成，比例錄31%。其次是3房，有4,648個，佔28%。1房3,778個，佔22%。4房或以上1,921個，佔11%。開放式貨尾單位最少，只有1,247個，僅佔7%。

發展商	貨尾單位	佔比
新地	3,271個	19%
恒地	2,982個	18%
信置	1,494個	9%
會德豐	1,422個	8%
九龍建業	763個	5%
華懋	751個	4%
保利	613個	4%
億京	572個	3%
新世界	530個	3%
長實	281個	2%
其他發展商	4,217個	25%
總計	16,896個	100%

房型	貨尾單位	佔比
開放式	1,247個	7%
一房	3,778個	22%
兩房	5,302個	31%
三房	4,648個	28%
四房或以上	1,921個	11%
總數	16,896個	100%

註：貨尾量是以整個項目總單位數目減去售出量計算。售出量是以「一手住宅物業售出資訊網」上的銷售登記數字為準。合作發展商之樓盤，貨尾數目歸入負責銷售的發展商。

來源：中原地產研究部

# 天榮站YOHO WEST或下月底推售 1期1400伙應市

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地與港鐵合作發展的天水圍天榮站第1期命名為YOHO WEST，新地副董事總經理雷霆昨表示，YOHO WEST售樓書及示範單位正如火如荼籌備中，項目預計下月可獲批預售樓花同意書，有機會於下月底前推售。

對於近期多個新盤以低價出擊，雷霆指，行家有各自推盤及開價策略，集團一向以市價推盤，開價一定是買家及市場所接受。新地代理總經理胡致遠指，項目將細分2期發展，第1期YOHO WEST提供1,393伙，戶型多元化，定價將參考鐵路土蓋價錢，項目預計於2024年9月30日建成。

談到官方樓價指數已連跌三個月，雷霆指出，今年樓價指數仍錄得一定升幅，近月多

區租務市場十分活躍，政府「高才通」計劃反應熱烈，加上內地生等需求，租金指數一直緩步上升，升勢持續，對樓價有很大支持，近期新盤銷情理想，可見市民置業需求強勁，相信樓市第四季回復升軌。

### 土瓜灣明雋提價加推30伙

另一邊廂，佳明集團位於土瓜灣明雋已獲批入伙紙，發展商昨加推30伙，實用面積231至260平方呎，涵蓋14伙開放式及16伙一房，扣除最高折扣19%，折實價408.97萬至588.95萬元，折實呎價17,704元至22,652元，折實平均呎價約20,721元，較兩個月前推出的首張價單高約12%，並於本週六推售22伙。佳明集團營業及市務總經理馮倩平表示，明雋昨日加

### 推單位，包括首度登場高層海景一房標準單位，一房戶型折實入場價約485萬元。

會德豐地產彩恒基地產等合作啟德MIAMI QUAY 1昨修訂價單，取消以往付款方法，新增長成交期的120天現金優惠付款計劃，首期只須樓價5%，最高折扣率維持12%。

### 啟德尚·瑋濶呎價3.15萬

龍湖旗下已屆現樓的啟德尚·瑋濶以招標形式售出低座D座1樓B室，實用面積1,571方呎，三房一套間隔，成交價4,948.65萬元，呎價31,500元。據成交紀錄冊顯示，買家採用90天成交，若買家完成交易可獲額外6個月保修優惠及優先認購車位。

# 市建局盛德街項目收逾12份意向

香港文匯報訊(記者 黎梓田)市區重建局(下稱市建局)加快重建公務員合作社項目，昨日截收九龍城盛德街/馬頭涌道發展項目之意向書。截至昨日中午12時，現場最少接獲12份標書。遞交意向書的財團包括新世界發展、鷹君、中國海外、華懋、保利置業、招商局置地、英皇國際、資本策略地產，其餘為不知名財團。綜合市場估值約26.55億元至28.21億元，每方呎估值約6,400元至6,800元。

積為46,103方呎，預計可提供總樓面面積上限為414,928方呎，並提供約640個住宅單位。項目重建後會將建築物從街道後移，以擴闊及綠化地面行人空間，改善該區的步行環境。該項目位於馬頭涌道51至77號(單數)、盛德街12至34號(雙數)及馬頭角道2至4A號(雙數)，是市建局其中一個重建公務員建屋合作社試點項目。成功取得項目的發展商或財團，須按發展協議中列明的建築設計、標準與品質、可持續發展和智能系統的要求，興建新發展項目，以提供一個可持續發展的生活環境。



◆保利置業代表 記者黎梓田攝