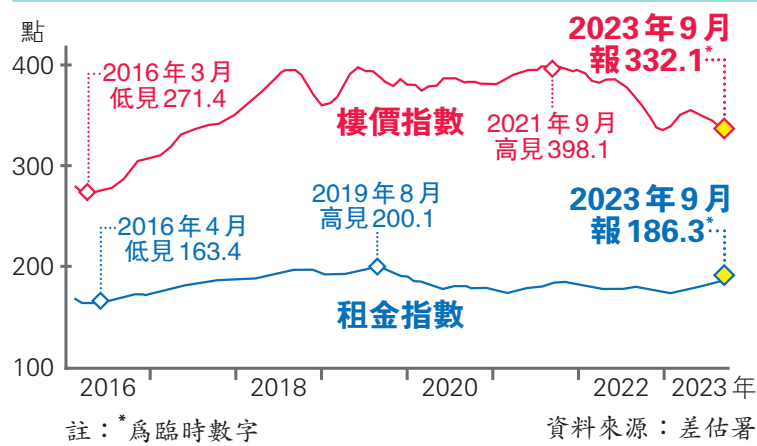




持續的高息環境及緩慢的經濟復甦情況繼續困擾樓市，差估署9月私人住宅售價指數報332.1點，按月跌1.75%，連跌5個月累跌6.24%，指數見6年半新低，與2021年9月歷史高位398.1點比較累跌16.58%。單計今年第三季樓價跌近4.4%，首3季計樓價已倒跌0.78%。至於上月租金指數則連升8個月，見近4年高位，首3季累升近6.2%。展望後市，業界認為在目前息口持續高企、大量積壓新盤減價求售情況下，全年樓價跌2%至5%。

◆ 香港文匯報記者 曾業俊

最新樓價指數從歷史高位累跌逾16%



官方樓價指數連跌5月，今年來樓價升幅已然全數蒸發，更為貼市的坊間數據顯示樓價跌幅更深。中原城市領先指數CCL最新報154.64點，按周跌0.35%，連跌2周共1.52%，對比今年4月168.40點高位累跌8.17%。今年來，CCL倒跌1.36%，對比2021年8月中的191.34點歷史高位，更下跌19.18%。

CCL連跌 半年累跌8.17%

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨指出，施政報告宣布減辣有助提振住宅成交量回升，但短期樓價下跌方向未變。預料第四季CCL下試148點目標位，即較現時再跌6.64點或4.29%。

萊坊董事暨大中華區研究及諮詢部主管王兆麟表示，最新差估指數反映二手樓價為主，9月數字按月再下跌1.7%，5月至9月已合共下跌6.2%，已完全抵消今年原有升幅，令今年原上升的樓價進入下跌軌道。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。雖然施政報告對印花稅「減辣」，但由於購買力需要時間釋放，市場亦欠缺其他利好消息，今年餘下時間住宅樓價面對阻力仍然很大，預計樓價全年將下跌5%。

加息周期未完 按息或再升

王兆麟指出，雖然美國11月加息機會不大，但相信今次加息周期仍未完結，預計到明年下半年加息因素才會淡化。而今年香港按息仍有機會上升，影響上車買家、換樓人士及新造按揭。近期本港整體住宅成交量已回落至通關前水平，市場整體購買力嚴重不足，預計全年一二手成交量按月將徘徊4.8萬至5萬宗左右。

王兆麟續指，發展商最近開始大幅減價去貨，受貨尾囤積影響，相信發展商推盤時會針對買家在現金流及回贈方面的考慮，提供更多優惠及財務計劃去吸引買家。至於政府「高才通」計劃令勞動人口規模止跌回升，對住宅租務需求繼續有支持，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8%左右。

利嘉閣料「轉租為買」比例增

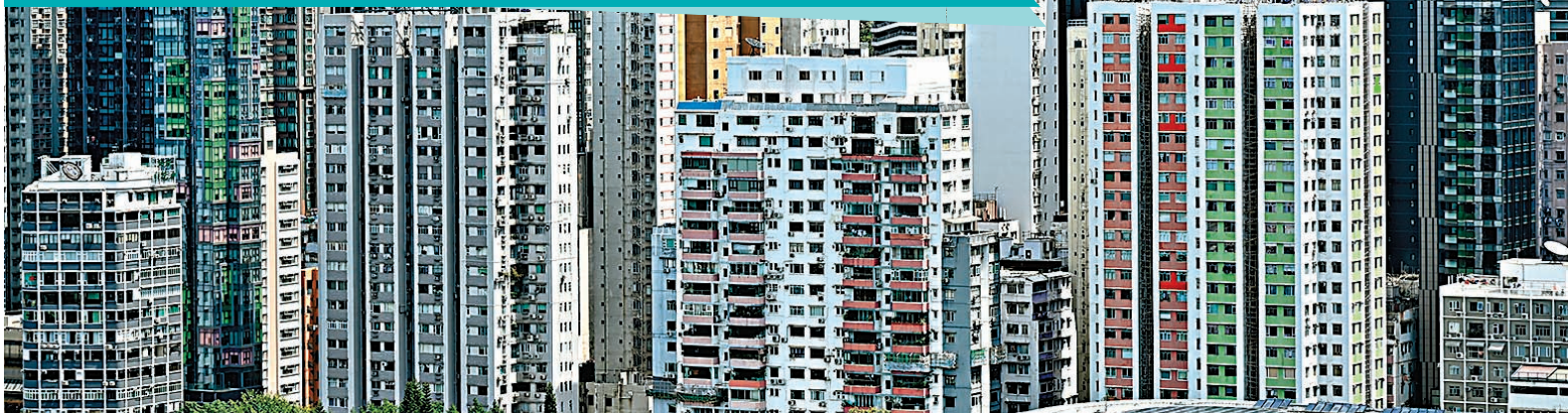
利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，9月樓價按月跌幅持續高企於逾1.7%，主要反映一手新盤仍以低價開盤，二手市場繼續捱打，加上息口尚未見頂的憂慮瀰漫市場，而地皮相繼以低價售出，反映整體市況偏淡，致樓價指數跌幅難以收窄。展望10月市況，本地主要銀行於9月中下旬大幅調高新造樓按揭封頂息0.5厘，加上息口仍然高企趨升，並逢市場靜觀施政報告出台，交投極為淡靜，業主賣樓多要減價，故料10月樓價指數仍將維持約1.5%的跌幅。

陳海潮估計，第四季餘下的11月及12月，樓價仍難有反彈機會，料趨上下約0.5%窄幅波動，估計政府「減辣」只能緩和樓價跌勢，因出手較慢，且力度不足，難以刺激樓價於年內達至反彈，料第四季樓價跌幅只能收窄至1.5%至2%左右，而全年樓價仍有機會跌2%至3%。至於租金走勢方面，預期在樓市「減辣」後，「轉租為買」的比例可望逐步增加，此舉恐將減慢第四季租金升勢，整季恐處橫行狀態，而全年租金升幅料約6%至7%左右，較「減辣」前的預測略有收窄。

差估署指數五連跌 樓價今年倒跌0.78%

息口高企新盤積壓

發展商料續增優惠去貨



陳茂波：視市況靈活調整辣招



◆ 財政司司長陳茂波(右)聯同房屋局局長何永賢(左)回應樓市「減辣」等提問。

香港文匯報訊(記者 曾業俊)施政報告為樓市「減辣」而非「撤辣」，財政司司長陳茂波昨日在電台節目解釋，過去5年，大多數成交屬首次置業及自住用途，故「辣招」仍有其存在目的，當局會密切留意樓市的需求管理，強調只要市場不出現恐慌性拋售等信心問題，有序調整亦無妨。至於當局未來會否因為「減辣」後樓市止跌回升而進一步調整「辣招」，他指出，樓價升跌受供求、市場氣氛及息口等多項因素影響，故政府不作預測，但強調將會靈活處理。

全年度財赤或破1000億

陳茂波又指，受外圍經濟影響，本港疫後復甦速度比預期慢，加上今年賣地收益和印花稅收入減少，預料財政赤字會比今年初財政預算案估算的544億元為高，可能超過1,000億元。他補充，去年3月財政年度結算時還有數千億元，認為現時庫房足夠支持「唔經濟較差嘅時候挺過去」，又指其他短期稅收「按兵不動」，暫不考慮調整。

出席同一節目的房屋局局長何永賢亦再度回應「辣招」問題，指政府於2010年推出住宅需求管理措施時，是因為當時樓市非常熾熱，樓價升得很厲害；但現時整個環境與當時不同，經濟較為放緩，息口差距很大，市場亦比較謹慎冷靜，樓價已有調整。

甯漢豪：「北都區」需跨政策發展

施政報告提出分四大區發展「北部都會區」，下周一將公布《北部都會區行動綱領》，深度對接深圳和大灣區其他城市的規劃。發展局局長甯漢豪昨出席一個論壇時表示，「北部都會區」涉及跨政策發

展，不能只倚賴土地開發，亦要配合運輸基建和產業引入，確保區內有不同產業；並且做到城鄉共融和自然保育兩者並存，需要有機制統籌不同政策局，希望可以吸引創科、物流、文創、醫療、教育等產業落戶「北都」。她強調，發展「北部都會區」難免影響棕地作業，當局將協助他們繼續營業。

對於「官商勾結換地」等問題，甯漢豪回應指，發展新田科技城或會影響部分濕地，但認為應離開「一換一」思維；若影響到生態敏感地區，並非講求「保量」而是要「保質」，若永遠講求「一換一」，香港有很多發展未能向前。她強調，政府已多次就「北部都會區」發展與廣東省政府對接及開會交流，內地完全知道香港有關發展部署，新田科技城的發展不會抵觸內地保育政策。

甯漢豪補充，發展新田科技城時一定要深切研究氣候變化帶來的影響，包括水浸風險。政府一定會在新發展土地把握機會，引入最先進排水管、基礎設施等，亦會充分考慮有關地平面有多高；政府會視新發展為機會，積極應對氣候挑戰。

鼓勵生育 星凱·堤岸送14.8萬折扣

香港文匯報訊(記者 黎梓田)施政報告推出鼓勵生育及搶人才政策，有發展商推出相關優惠搶客。中洲置業營銷策劃總監楊聰聰稱，火炭星凱·堤岸將修訂價單，新增兩項優惠，第一項為「子女成長資助金優惠」，另一優惠為「育兒津貼優惠」。另外，項目又新增搶人才付款計劃，買家可先入住後付款。

提供人才6%折扣優惠

據介紹，「子女成長資助金優惠」是買方簽署臨時買賣合約起1年內，家庭成員有未滿18歲人士或新增初生成員，可享額外折扣，1房或以下為4.8萬元，2房

為8.8萬元，3房或以上為13.8萬元。至於「育兒津貼優惠」是買家於簽署臨時買賣合約起1年內，家庭成員有未滿3歲人士或新增初生成員，可享1萬元額外折扣。即兩者合共最多可享14.8萬元折扣。

另外，公司助理營銷策劃總監符錫龍指出，項目同時新增「搶人才」先入住、後付款計劃，買家可享6%折扣，並於720天內完成付款，若買家於簽訂臨時買賣合約後90天起，再支付樓價1%作估用許可費，即可申請提前入住，若於180天內提前付清樓價可兼享6%折扣，提前於360天內及480天內則分別可享4%及2%折扣。

據悉，星凱·堤岸昨再沽1伙，為1座

30樓D室，面積462方呎，2房連開放式廚房設計，成交價946.6萬元，呎價20,489元。項目由上月13日重推後迅沽30伙。

近4千人參觀啟德海灣示位

另一邊廂，由嘉華、會德豐及中國海外發展的啟德海灣正啟動銷售部署，昨日首度開放1房連裝修傢俬無改動示範單位及1房交樓標準(開放式廚房)無改動示範單位予傳媒參觀。嘉華國際營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示，項目第1期昨起收票，示範單位有近4,000人參觀，將會視乎周末收票情況而決定加推安排，會根據市場需求而決定加推戶型及座數。

東涌宅地收4標 市場估每呎低見2000元

香港文匯報訊(記者 黎梓田)東涌第106B區的東涌市地段第55號用地昨日截標，接獲4份標書，包括獨資入標的嘉華、恒地，信置則夥拍招商局置地入標，另有一家不知名財團。有入標發展商表示，新一份施政報告為樓市「減辣」屬樓市正面因素，入標價已計及該區未來基建發展的考慮。市場對地皮估值介乎8億至16億元，每方呎樓面地價2,000至4,000元。



◆ 嘉華尹紫薇 記者黎梓田 攝

嘉華：入標價計及未來基建因素

嘉華國際香港地產發展及租務總監尹紫薇昨表示，施政報告為樓市「減辣」屬正面，而今次的東涌地皮屬優質貨，入標價亦已計及該區未來基建發展的因素。她續指，因為項目需時數年發展，供應是數年後的事，投地應要長遠去看，而東涌區未來發展亦視乎市況及供應而定。

昨日截標的地皮位於臨海，距離未來的港鐵東涌東站約850米，地盤面積約11.46萬方呎，指定作私人住宅用途，最高樓面達40.12萬方呎，兩旁同為本財政年度政府賣地計劃的未推出住宅官地，而周邊餘下地皮已作公營項目。

可建逾40萬呎 評估影響大

有指地產建設商會翻查技術評估報告，發現項目受制於區內的污水系統高載，地皮居住人口設計為988人，擔心只能興建約330伙，低於地政總署早前預測的414伙。假如項目最終獲准建414伙，其單位亦均逾800方呎。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓估計地皮最高估值為9.2億元，每呎樓面地價約2,293元。他不諱言最終中標樓面呎價之低，有機會挑戰2016年青衣細山路的一幅山坡住宅官地(現建成為「明翹匯」)，當時每方呎樓面地價1,980元。

梁沛泓解釋，未來整個東涌私宅供應量龐大，而東涌東填海區以公營房屋及非豪宅地段為主，再加上政府重申中標者日後須提交包括污水系統影響在內的一系列技術評估，以證明其發展建議的可行性，特別是當建議發展較多單位數目的時候，反映可建伙數或有限制，料發展商入標價保守。

憧憬「雙11」電商股升

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)港股昨日跟隨內地股市升幅擴大，恒指午後曾升逾450點，收報17,398點，升354點，升幅2.08%。主板總成交金額約915億元。全星期計，恒指累升226點，升幅1.3%。科指連升第3日，昨收報3,806點，升93點，升幅2.52%。ATMXJ升約1%至逾3%，其中啟動「雙11」購物節的電商股受捧，阿里巴巴(9988)及京東(9618)升逾3%，唯哩哩(9626)升4.41%。

藍籌醫藥及醫療股急升

醫藥及醫療股急升，翰森製藥(3692)及石藥(1093)分別升11.75%及10.82%，中生製藥(1177)升9.77%及藥

明生物(2269)升7.3%，是4隻升幅最大藍籌。線上醫療股京東健康升近7%。金融股普遍靠穩，滙控(0005)下周一(30日)派季績前表示，已完成20億美元股份回購，股價升逾1%。部分內險股逆市向下，中國人壽(2628)上季業績遜預期，跌0.74%至11個月低位，為表現最差藍籌，新華保險(1336)亦跌3.03%。

憧憬降準 A股漲勢擴大

內地股市方面，市場憧憬今季是否有降準的可能性，帶動內地股市昨午盤開始漲勢擴大，上證A股指數全日收市升0.98%，報3,164點。北上投資A股的滬股通520億元人民幣額度，全日額度餘

489.68億元人民幣，用30.32億元人民幣或6%。外資昨通過滬股通、深股通淨流入近46.7億元人民幣，為10月12日以來最多，外資連續兩個交易日流入。

華盛證券高級分析師 Louis 表示，恒指昨午後升幅擴大至曾升超過453點，為一週內升勢最凌厲的一天，但成交額未見增加，仍維持在千億港元以下，昨日港股表現主要是跟隨內地A股市場表現大幅走好所致。

他又指，A股市場一週內連升4日，相信投資者預期A股市場應見低位，加上有多家上市公司持續回購股份或增持，連同近日美元仍在強勢的情況下，人民幣仍見靠穩，未有出現大幅貶值的情景。北上資金亦見回轉淨買入A股，更連續兩日淨流入，他相信多個利好的因素下皆支持A股可以連升多日仍見強勢。