

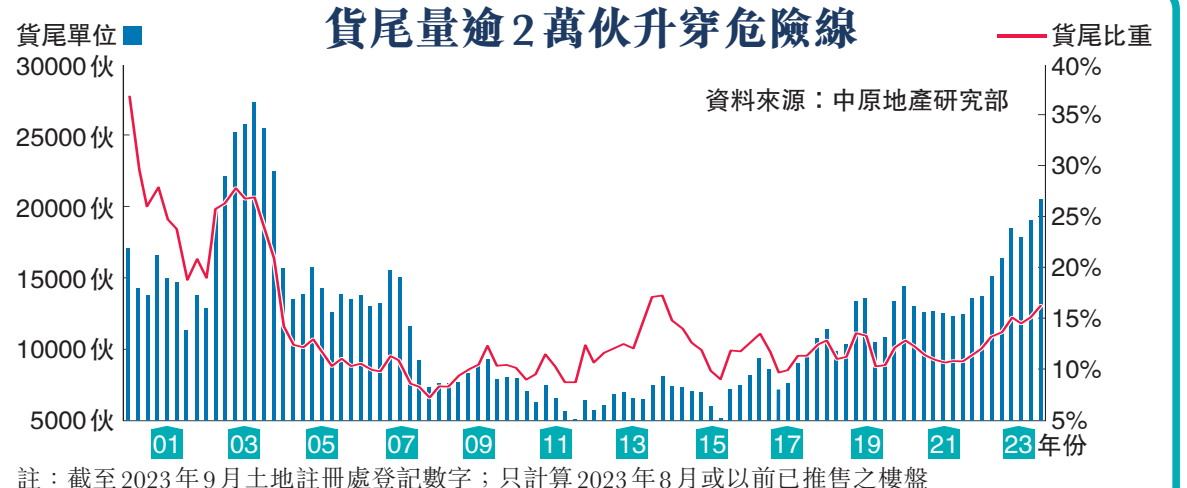
高息環境壓迫 4萬伙新盤積存 瑞銀料樓價續探負資產或逾10萬

香港利率持續高企，繼續拖累地產市場表現。瑞銀昨日表示，雖然新一份施政報告削減部分樓市「辣招」，但目前缺乏入市需求配合，在美國明年減息之前，本港樓市在高息環境下仍面對重大挑戰。該行指出，現時本港一手現貨和預售樓盤合計庫存有約4萬伙，高於歷史平均水平，粗略估計需時約4年消化。故預期今年樓價持平至跌5%，明年則下跌10%。該行更推算，若明年樓價下跌一成，本港負資產宗數有可能逼近2003年逾10萬宗的歷史高位。

◆香港文匯報記者 岑健樂

◆左起：瑞銀投資銀行香港房地產分析師梁展嘉、香港/中國房地產研究主管林鎮鴻、研究部北亞地區經濟師鄧維慎及香港策略師陳志立。

香港文匯報記者岑健樂攝



銷情放慢香港新盤庫存大增

瑞銀： 今年可出售新盤存貨相當多，按現時每年消化約1萬伙速度推算，完全消化庫存可能需4年時間；基於租金回報及按揭利率變化，預料明年樓價下跌10%。	中原地產： 今年第三季一手私人住宅新盤貨尾量升至20,483伙，按季增加1,398伙，數字是2003年第四季22,485伙後的近20年高位。
房屋局： 最新已落成樓宇但仍未售出的「貨尾」私人住宅數目有18,300伙單位（截止9月30日），較上季增加900伙。	差估署： 預計今年新盤落成量將達19,953伙單位，至於明年則有26,970伙單位。

整理：香港文匯報記者 岑健樂

瑞銀投資銀行香港房地產分析師梁展嘉昨在記者會上表示，明年樓價跌10%的預測，主要是基於租金回報及按揭利率的變化而得出。他指出，今年可出售的樓盤數量相當多，按現時每年消化約1萬伙新盤的速度推算，要完全消化庫存可能需要4年時間。他解釋，供應過多將迫使發展商為求資金盡快回籠而減價售樓，造成量升價跌現象。對於負債較重的中小型發展商，面對融資成本高企，更有誘因減價賣樓讓利，因此拖累樓價向下。

「減辣」刺激樓市程度有限

此外，該行認為，儘管行政長官李家超於新一份施政報告中放寬部分樓市「辣招」，但現階段「減辣」刺激樓市程度有限，原因是缺乏入市需求的配合。該行認為，在美聯儲明年宣布減息之前，香港樓價在高息環境下仍面對重大挑戰，該行預期今年樓價持平至跌5%，明年則下跌10%。而若明年樓價下跌一成，本港的負資產宗數有可能逼近2003年逾10萬宗的歷史高位。

美明年或減息 利港樓反彈

不過，梁展嘉同時指出，由於該行預期美聯儲明年會大幅減息（詳見配稿），若香港屆時跟隨減息，將令香港樓價於明年稍後時間有望反彈。事實上，在持續高息環境下，香港新盤銷情放緩，庫存積壓嚴重，發展商普遍採取低價開盤策略，令樓價持續向下，以上周中原城市領先指數CCL計，CCL比今年4月168.40點高位累跌8.79%，至153.59點，是逾6年半來的新低，重返

2017年4月中水平。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀早前指出，今年第三季一手私人住宅新盤貨尾量升至20,483伙，按季增加1,398伙，數字是2003年第四季22,485伙後的近20年高位。

恒地新地貨尾皆逾3千伙

而按發展商計，今年第三季恒地旗下新盤貨尾量按季增加497伙，現有3,106伙。信和增加480伙，有2,054伙。長實增加14伙，有304伙。而新地則按季減少376伙，有3,191伙。楊明儀認為，在加息持續及樓價下跌打擊下，新盤銷情未如理想，拖累待售單位向上升穿二萬個危險水平。她認為，本地經濟放緩，樓市下行調整未完，發展商新盤銷售壓力增加，展望第四季貨尾量將繼續增加，一手樓市積壓的情況逐步惡化。

官方數據亦顯示新盤庫存情況嚴重。房屋局於上月公布最新私人住宅一手市場供應統計數字（截止9月30日），當中已落成樓宇但仍未售出的「貨尾」私人住宅數目有18,300伙，較上季增加900伙，連同建築中未預售單位68,000伙，及已批出土地上可隨時動工的單位20,000伙，未來3至4年間可提供的一手私人住宅單位數目有107,000伙，按季增加2,000伙。

差估署較早前公布的《香港物業報告2023》的數據則顯示，截至去年底，全港私人住宅整體空置量為54,967伙，空置率約4.4%，按年上升0.3個百分點。差估署報告指出，預計2023年落成量將達19,953伙，至於2024年則有26,970伙。一般而言，市場近年每年一手吸納量約1萬伙多一些。

美國最快明年3月減息

香港文匯報訊（記者 岑健樂）美聯儲為壓抑美國通脹自去年起持續加息，本輪加息周期累計加息5.25厘，而加息對經濟的負面影響顯現。瑞銀預計美國明年將陷入衰退，並於3月展開減息，明年將共減息2.75厘。息口回落下，除會利好本地樓市外，也會利好資金重回港股，該行預測恒指明年年底目標為20,600點，即較昨日收市位17,832點有15.5%上升空間。

或明年第二季開始陷入衰退

瑞銀投資銀行研究部北亞地區經濟師鄧維慎昨預期，美國於明年第二與第三季有可能陷入經濟衰退，並料美聯儲明年3月開始減息，全年則合共減2.75厘，聯邦基金利率將由現時的5.5厘降至2.75厘。他認為，現時投資市場尚未反映對美國明年首季減息的預期，市場普遍仍預期聯儲局明年中才展開減息周期。

港明年經濟增幅料降至2.5%

根據瑞銀分析師自下而上的預測，預計恒指及MSCI香港指數明年年底目標價分別為20,600點及

9,500點，主要由盈利帶動。瑞銀投資銀行香港策略師陳志立則指，由於預計美國經濟將衰退，加上內地增長亦放緩，預計香港實際GDP增速將從今年的3.6%，降至明年的2.5%。基於明年香港經濟增長放緩，投資策略上，建議明年上半年維持防禦性布局，較看好股息率高、資產負債表強勁的個股。此外，該行表示看好旅遊相關行業，認為市場尚未充分反映潛在盈利增長空間。

至於內地房地產市場方面，瑞銀表示，內地當局一直希望透過加大居民預付按揭房地產資產，惟從現時經濟環境來看有一定難度。而最有實力承接的應是內地政府，因為它可以在短期內解決庫存問題，其後再以不同方式把單位推出，例如部分轉作保障房，而當樓價預期穩定後，市場就不會急於拋售。

預計內地仍有減息空間

此外，該行又認為內地仍有減息空間，但現時租金回報只有約1.5厘，因此減息對刺激內地購房需求的作用相當有限。

仲行建議恢復土地拍賣

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港接連出現多幅土地流標，有業界建議政府考慮重推土地拍賣。仲量聯行昨日發布的《香港住宅銷售市場綜述》指出，去年至今政府住宅地流標數量，已經超過前7年(2015年至2021年)的總和，反映發展商對吸納地皮的需求顯著回落。由於施政報告對樓市措施「減辣」後，主要新盤推售首日的售出率僅24.6%，新盤銷售未見改善下，將持續影響發展商投地意慾，預期將有更多地皮流標。該行建議政府應考慮改善現行的土地招標程序，甚至考慮重新推出土地拍賣，以提高賣地計劃的效率。

「減辣」未為市場注足夠活力

該報告指出，去年至今政府住宅地流標數量達4幅，較前7年的流標總數3幅多，地價亦見顯著回落。近期兩幅位於東涌住宅地流標，分別是東涌第106B區和港鐵東涌東站第一期，合共提供1,614伙單位。前者標價對未來「北部都會區」土地供應可

達到的樓面地價範圍有借鑑意義。東涌和「北部區」均採用「基建先行」的規劃。儘管較「北都區」的部分區域而言，東涌目前的鐵路容量更能應對潛在的人口增長，但市場對於東涌兩個地皮的投資意慾仍較為冷淡。

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，施政報告「減辣」並未能為地產市場注入足夠的活力，二手樓價繼續下跌，一手市場活動亦未如預期復甦。10月施政報告後的兩週內，主要新盤推售的首日售出率只達到24.6%，而在第三季推出的主要新盤的首日售出率為73.9%。若銷情未見顯著改善，發展商的投地意慾將持續冷淡，目前的市況可能會對實現長遠私人房屋土地供應目標帶來挑戰。

樓市低迷影響「北都區」供應

在《北部都會區行動綱領》中，政府詳述「北都區」四大主要區域內的房屋供應與主要基礎設施項

目的規劃細節和時間表。區內可提供3,000多公頃的新發展土地，其中約1,400公頃在10年內可供發展，將提供超過50萬伙住宅單位。在區內發展更多土地將會提升香港的競爭力，降低地產成本，提高對外來人才和企業的吸引力，降低置業難度，並改善弱勢社群的生活水平。同時，這些計劃也可以改善政府擇時調控房地產供應的靈活性，問題是若樓市持續低迷，政府實現目標需更長時間。

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如表示，儘管政府正積極吸納外來人才，或會增加住屋需求，但非本地人才流入並不能紓緩地產市場的問題。如果合適的工作機會無法相應增加，非本地人才離開的速度或將與其流入速度旗鼓相當。鑑於目前已落成未售出的單位數量已升至18,300伙，為2007年以來的最高水平，更多的規劃確定性和投資誘因對於重建發展商的信心至關重要。同時，政府應考慮改善現行的土地招標程序，甚至考慮重新推出土地拍賣，以提高賣地計劃的效率。

市建九龍城項目收6標書



◆市重局九龍城盛德街/馬頭涌道發展項目收到6份標書，符合市場預期。圖為市建局職員收集標書。

標，會德豐、信置亦有份，其餘則為不知名財團。綜合市場意見指，地皮估值約24.1億至29.04億元，每呎樓面地價約5,808元至7,000元，入標反應合乎市場預期。

新世界嘉華會德豐信置有份

嘉華國際香港地產發展及租務總監尹紫薇，以及新世界發展物業總經理盧子豪均表示，地皮位於市區及鄰近港鐵站，是次出價已考慮市況。對於後市睇法，二人各表示樓價會平衡發展，及長遠對樓市有信心。

可建逾41萬呎 提供640伙

根據資料，項目地盤面積為46,103方呎，預計可提供樓面上限為41.49萬方呎，並提供約640伙住宅單位。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。有消息指，中標發展商需要交還3伙單位予市建局作樓換樓之用。而項目賣樓收益逾82.5億元，折合建築面積呎價19,884元的部分，需給予市建局四成作分紅。

美聯測量師行董事林子彬表示，項目位處市區，鄰近港鐵宋皇臺站，附近民生配套成熟，發展潛力不俗，加上投資額適中，故受到多家發展商垂青，包括大型發展商亦有參與入標，反應合乎市場預期。鑑於近期市況及賣地情況，料發展商出價審慎，若以每呎樓面地價6,300元計算，地皮估值約26.14億元，料建中小戶型住宅為主，迎合上車及用家需要，並在基座設少量商舖。

林子彬又指，是次屬公務員合作社試點項目，若能順利批出土地發展，相信有助日後釋出更多同類項目作重建。

林作劈價250萬沽紅磡樓

香港文匯報訊（記者 黎梓田）早前捲入虛擬資產交易平台JPEX事件的名人林作，8月開始放售鑽石山星河明居及紅磡海逸豪園2伙單位。市場消息指，現成功以750萬元售出海逸豪園2房戶，較原叫價減價達250萬元。

消息指，海逸豪園15座低層兩房單位，望園林景，面積約560方呎，以750萬元沽出，成交呎價約13,393元。資料顯示，上述海逸豪園單位，原由林作母親在2007年以380萬元購入，並於2016年以550萬元轉讓給林作。今年8月，林作在其社交平台高調放盤，當時叫價1,000萬元，最終減價250萬元沽貨，持貨7年賬面賺200萬元或36%。

北角百福花園單位3年蝕25%

另一方面，多區出現轉手蝕讓個案。美聯物業江雲龍表示，該行剛促成北角百福花園一個407實呎呎成交，2020年貨、是次轉手跌價約25%。單位為百德閣中層B室單位，面積406方呎，近期叫價約520萬元，獲同區租客議價後以490萬元成交，呎價12,069元。原業主於2020年4月以約660萬元購入物業，轉手賬面蝕170萬元或25%。

另外，中原地產王勤學亦表示，元朗Park YOHO Milano新錄36A座中層C室成交，面積495方呎，兩房兩廳，以530萬元易手，呎價10,707元。原業主於2018年8月以766.42萬元一手買入，賬面蝕236萬元或31%。



◆消息指，林作成功以750萬元售出海逸豪園2房戶，呎價13,393元。資料圖片