

# 花旗調查：近六成人預期樓價跌

## 五分一年輕人想置業 93%盼重推首期資助

香港樓市面對多重負面因素，包括加息及環球經濟衰退，市民對置業信心下跌。花旗銀行昨公布市民置業意向調查，結果顯示，料未來一年樓價下跌的市民增加6個百分點至57%，僅得一成認為未來一年樓價會升。有興趣置業的受訪者當中，七成半表示等樓價再跌才入市，目標是跌多24%，理想樓價中位數為500萬元。另有93%年輕受訪者表示，支持重推物業首期資助。

◆香港文匯報記者 黎梓田

調查報告指，有一成受訪者認為未來一年樓價將會上升，比去年同期下跌兩個百分點，並有57%受訪者預期樓價會下跌，比去年同期增加6個百分點。去年認為是上車好時機的受訪者比例高達16%，創下近十年來最高的紀錄，今年比例雖回落至13%，但仍是近11年來的次高紀錄。

### 置業者理想價位500萬

花旗指，13%受訪者表示有興趣置業，比去年同期跌兩個百分點。有興趣置業的受訪者中，有七成半表示期望樓價進一步下跌，待樓價達到心中理想水平便會去置業，他們心中的理想價格與市價的差距之中位數為24%。有興趣置業的受訪者心中理想樓價中位數為500萬元。

介乎21歲至29歲的受訪者組別最有意置業，比例為21%，與去年相同。而年輕受訪者組別中，對現時居住的不滿意多與現居的交通網絡及配套設施滿意度有關。

### 八成年輕人支持樓市「減辣」

八成年輕受訪者支持對樓市「減辣」，93%表示支持重推物業

首期資助，56%表示下調印花稅會影響他們的置業意慾及所選物業的價格範圍，46%表示放寬按揭樓價會影響置業意慾及所選物業價格範圍。

### 近九成業主繼續持有物業

該行稱，持有物業的受訪者中，87%表示不感興趣出售物業，48%認為物業的出售價格應與市價一樣，近四成表示應高於市價，並認為與市價的差距中位數為20%。其中，12%業主表示現時有興趣換樓，七成因有實際需要，另有16%表示因為樓市多了合適單位作選擇，亦有近一成認為因為樓價有所下調。

花旗指出，調查結果顯示今年受訪者普遍預期樓價有所調整，但仍有超過五分之一年輕人表示有興趣置業。有意置業人士應盡早審視其資產配置，全面評估個人的財務狀況及配合合適的按揭方案，愈早準備，愈快逐步實現置業目標。

是項調查結果為花旗銀行委託香港中文大學及善美佳市場顧問公司，以隨機抽樣電話訪問及街頭訪問形式，在9月就置業意向訪問超過1,100名香港市民綜合整理得出。



◆有興趣置業的受訪者當中，七成半表示等樓價再跌才入市。

資料圖片

### 受訪者對樓價未來12個月走勢看法?

	20年 第三季	21年 第三季	22年 第三季	23年 第三季
上升	23%	38%	12%	10%
平穩	34%	37%	37%	33%
下跌	43%	25%	51%	57%

### 受訪者對現時置業意慾有多大?

	20年 第三季	21年 第三季	22年 第三季	23年 第三季
非常感興趣/ 頗感興趣	17%	13%	15%	13%
一般	28%	33%	41%	36%
非常不感興趣/ 頗不感興趣	55%	54%	44%	51%

資料來源：花旗

## 避免流標效應 仲行建議恢復勾地

香港文匯報訊（記者 黎梓田）全球經濟疲弱因素持續，利息高企，市場預期明年經濟復甦充滿挑戰，仲量聯行昨發表地產市場回顧及2024年展望時提出7項建議提振樓市，包括建議政府恢復勾地表機制，增加售出地皮機會，避免流標對市場造成負面連鎖效應。另外，該行預測明年中小型樓價再跌約10%，重返2016年水平，負責產料將升至約3萬宗水平，認為政府是時候調整房屋政策以支持樓市。

仲量聯行香港主席曾煥平提出7項建議，包括（一）全面撤銷冷卻樓市措施；（二）為首次置業的年輕人提供無息貸款；（三）優先發展公屋，並訂立公營房屋及私人住宅的清晰界線；（四）加快在現有住宅區的基建發展，尤其啟德發展區。

### 減慢興建低迫切性大型項目

鑑於本財政年度（截至11月）賣地收入目標僅實現14.2%，並有6幅地皮流標，政府本財政年度僅餘一季，將難以實現850億元賣地收入目標。該行建議：（五）更頻繁檢討標準補地價額，宜調整為每6個月檢討；（六）恢復勾地表機制，增加成功售出地皮機會，避免流標對市場造成負面的連鎖效應；（七）由於土地收入下降及作未來基建發展的資金有限，政府宜優先開發發展商有較大興趣的項目，減慢低迫切性的大型項目，如交椅洲人工島。

高息及外圍經濟環境欠佳下，買家對入市抱觀望態度，導致下半年住宅市場更低迷。曾煥平又稱，截至11月，中小型住宅樓價下跌3.1%，重返2017年3月的價格水平，而同期豪宅價格下跌4.1%。不過，由於置業人士轉買為租，加上人才及非本地家庭流入，豪宅租金回升4.9%。而住宅總成交量仍然低企，今年首十個月平均每月的成交量較過去四年的平均成交量低25%。

### 樓價再跌 負資產或見3萬宗

另一方面，發展商較以往更積極促銷樓盤，提供雙位數樓價折扣。曾煥平認為，市場預期美聯儲明年年中開始降息，但由於流動性緊縮以及目前定存利率相比於按揭利率較高，本地銀行可能不會立即跟上。此外，即使明年按揭利率下降，樓價依然難以顯著反彈。他預期樓價將續跌，中小型住宅樓價明年下滑約10%，重返2016年水平。若明年樓價再下跌10%，負責產料將升至約3萬宗水平。

寫字樓市場方面，仲量聯行港島商業部主管郭禮言表示，租賃市場將由升級需求所帶動，整體甲級寫字樓租金明年將下跌5%至10%。商舖市場方面，仲量聯行香港商舖部主管唐偉樂表示，展望明年由於大部分核心街舖已租出，預期明年核心街舖的租金可望上升5%至10%，優質商場租金會上升0%至5%。

# 熱烈祝賀 香港特區第七屆區議會選舉 圓滿成功

## 落實「愛國者治港」原則 開啟地區治理新篇章



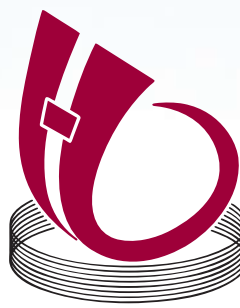
### 東華三院

Tung Wah Group of Hospitals

東華三院癸卯年(2023/2024)董事局

# 熱烈祝賀 香港特區第七屆區議會選舉 圓滿成功

## 落實「愛國者治港」原則 開啟地區治理新篇章



香港酒店業主聯會  
The Federation of  
Hong Kong Hotel Owners

主席 呂志和博士 GBM, MBE, JP

第一副主席 楊碧瑤女士 JP

第二副主席 周偉淦先生 JP

執行總幹事 徐英偉先生

暨 全體會董