



專才及資金陸續到位 利嘉閣料明年全年升8% 樓市整固蓄勢 盼財案撒辣帶動

今年樓市經歷先高後低，全年私宅買賣登記寫下歷史新低。臨近年尾，有機構看淡明年樓價，料再跌5%至10%，置業調查亦指有近60%市民看跌明年樓市。地產代理利嘉閣昨發表樓市回顧及展望，則預期明年樓市交投會由谷底回升，農曆年後會有新氣象，租金及樓價料將「雙翼齊飛」，前者看升6%，後者冀漲8%；明年整體私宅買賣劍指5.5萬宗增41%。其理據主要是預期明年的財政預算案會為樓市減辣，加上政府銳意引入大量專才及資金，都將為樓市帶來曙光。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆廖偉強（右）認為，新春及明年首季之後，樓市將另有一番新氣象。左為胡栢榮。

利嘉閣地產董事胡栢榮昨表示，今年樓市表現起伏不定，年初受惠疫情消散及復常通關而量價齊升，惟次季開始復甦進度不似預期，加上股市下挫及息口上升，打沉了復甦勢頭，調頭量價齊跌且跌勢持續轉急。時至第四季，施政報告終為實施了13年的樓市辣招減辣，而息口升勢喘定，樓市年底再出現曙光。

二手私宅樓價5年跌近九成

胡栢榮稱，過去5年以來，二手私宅轉手每宗平均賺幅連年下跌，由2018年的高位89.1%，一直回落至今年的47.3%（其間合共跌了41.8個百分點），創下12個年度以來的新低。2023年樓價表現方面，胡栢榮指中小型住宅價格於今年首11個月累跌5.8%，預計全年最終將錄約7%的跌幅；豪宅物業方面，預測全年跌幅約7.5%。至於租金走勢方面，中小型住宅2023年全年租金最終料升7.5%，而豪宅租金全年也看升7%。

高息環境窒礙交投

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，2022年樓價全年下挫15%，為自1998年急挫32.5%後，25年以來最大的按年跌幅，而2023年樓價料跌7%，亦是過去15年來的次大跌幅，並且是繼2003年沙士後，21年來首度再現連續2年下跌的淡況。導致樓價罕有地連跌兩年的元凶是繼2008年之後，16年來從未見過的高息環境，令計劃入市者不知所措，窒礙交投進度。

廖偉強又指，本港經濟正逐步復元，當局亦加快引資來港，如寧德時代的落戶，就是對香港投下信心一票，並可創造更多就業職位，相信未來有更多大企業陸續進駐，利好香港經濟發展。

明年樓市成交料增逾四成

展望2024年樓市，廖偉強認為，隨著預算案或進一步調整辣招、積聚的購買力回流、息口回落、人才及引資效應彰顯，新春及首季之後，樓市將另有一番新氣象。初步預期，2024年整體一二手私宅合計登記量料將由今年約3.9萬宗，大增41%至約5.5萬宗，重返過去10年平均水平；當中一手私宅買賣料達1.5萬宗，較2023年的1.05萬宗增加43%；而二手私宅成交量亦料較今年的2.85萬宗，大漲40%至4萬宗水平。

樓價走勢方面，廖偉強指出樓價已連跌兩年，主要負面因素有望陸續減退。他預計，中小型住宅樓價於2024年全年將可錄得約8%的升幅；而豪宅物業價格在高才通、新資本投資者入境計劃及越來越多家族辦公室效應帶動下，料同步有8%的上升空間。

至於租金方面，也可受惠持續到港的各方人才需求而繼續走俏，當中小型住宅租金於2024年料再升6%；豪宅租賃亦同樣看好，冀按年再漲6%。

不過，仲量聯行等機構則看淡明年樓市（見表），認為在利息高企、外圍經濟環境欠佳，以及公私營房屋供應積壓等情況下，該行直指現時「樓市處危險期」，明年樓市仍面對多項挑戰，中小型住宅樓價將再跌一成，並建議政府全面撒辣，同時為首次置業的年輕人提供免息貸款，以協助晉身買樓階梯。

即使減辣措施推出，在短期內難以扭轉樓價下跌的趨勢。

展望2024年，王兆麟預測香港樓價走勢呈「L形」，上半年將繼續受壓，下半年相對平穩，全年一般住宅樓價下跌0至5%，豪宅樓價則維持平穩發展。而一二手總成交量會輕微反彈至48,000至53,000宗，其中一手成交佔30%。

另外，政府的「高才通」計劃令勞動人口及高收入人士規模回升，對住宅租務需求繼續有剛性支持。預料明年一般住宅租金仍會平穩向上再升5至8%，而豪宅租金則上升3至5%。至於政府賣地方面，預計2024全年政府賣地收入約200億至250億元，而全年補地價金額約150億至200億元。

新盤迎新年 長實明年率先推港島南岸3期

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）快步入2024年，各大發展商部署推盤大計。長實執行董事趙國雄昨表示，明年集團將率先推售夥港鐵合作的港島南黃竹坑站港島南岸第3期，現正待批預售樓花同意書，該項目分兩期，合共提供約1,200伙，並指集團未來改造舊商場時會增加遊客或顧客的體驗性多一點，亦希望多發展這類型商場。

曉柏峰擬引入新付款辦法

另一邊廂，恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，正考慮為長沙灣曉柏峰引入新付款辦法，

由於區內新盤供應不多，相信越接近入伙期項目銷情會越來越好，項目會所設住家烹飪專區料理工作室，可容納約15至20人。

麗新發展夥市建局合作發展的觀塘Bal Residence夥美聯物業推出置業優惠，即日起至12月31日，凡透過該行選購Bal Residence一手單位的買家，將可獲贈價值1萬元的「繽紛旅遊禮券」，優惠總值約5萬元。萬科香港旗下的長沙灣連方I亦夥拍中原地產提供置業優惠，即日起至12月31日，經中原地產購入項目一手單位的首5名買家，可獲贈價值10,000元的聖誕星級餐飲禮券。

2024年樓市唱好 vs 唱淡的理據

唱好	唱淡
<p>利嘉閣：</p> <ul style="list-style-type: none"> 特區政府早前為樓市減辣 人才及引資效應彰顯 息口回落 積聚的購買力回流 預算案或進一步調整辣招 料明年樓市谷底回升，一手交投料重登1.5萬宗；而二手劍指4萬宗； 租金及樓價料將雙翼齊飛，前者看升6%，後者冀漲8% 	<p>仲量聯行：</p> <ul style="list-style-type: none"> 公私營房屋供應大量增加，直至2029年供應量將會增加約20萬伙 發展商積極促銷樓盤，提供達雙位數的樓價折扣 利息高企，投資者對物業投資抱審慎態度 外圍經濟環境欠佳 即使美國明年中開始降息，但流動性緊縮或導致本地銀行不會立即跟進 加息因素影響
<p>港置：</p> <ul style="list-style-type: none"> 美息見頂及至明年中有機會掉頭回落 明年的財政預算案進一步為樓市帶來驚喜 明年樓價難免出現波動，料年中見底，樂觀預計全年升3至5%； 全年新盤銷售量約1.3萬宗，按年升約24%； 全年二手住宅註冊量預料升約30% 	<p>花旗銀行：</p> <ul style="list-style-type: none"> 置業意向調查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
<p>富瑞：</p> <ul style="list-style-type: none"> 樓價再跌10%至15%的預期過於悲觀 結構性住屋需求仍然強勁，專才來港、疫後家庭分支重現，改善型需求增加 未來6個月樓價只會回落低至中單位數，明年下半年會有溫和反彈 	

利嘉閣地產2023年住宅市道回顧及2024年展望

	2023年回顧		2024年展望	
	2023年*	按年變化	2024年*	較2023年升跌
整體私宅買賣登記量	3.90萬宗	↓3%	5.50萬宗	↑41%
一手私宅買賣登記量	1.05萬宗	↑5%	1.50萬宗	↑43%
二手私宅買賣登記量	2.85萬宗	↓6%	4.00萬宗	↑40%
二手佔整體成交比例	73.1%	↓2.1個百分點	72.7%	↓0.4個百分點
整體私宅買賣總值	3,780.0億元	↓2%	5,550.0億元	↑47%
中小型住宅樓價	預測全年↓7.0%		↑8.0%	
中小型住宅租金	預測全年↑7.5%		↑6.0%	
大型單位樓價	預測全年↓7.5%		↑8.0%	
大型單位租金	預測全年↑7.0%		↑6.0%	

註：2023年至2024年數據乃利嘉閣預測數字，由於四捨五入關係，個別項目加起來或不等於總計。

萊坊：明年上半年樓價仍受壓

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓價下跌趨勢持續，萊坊昨發表2024年中國內地及香港物業市場展望，料明年香港樓價走勢呈「L形」，上半年將繼續受壓，下半年相對平穩，預測明年香港住宅樓價約有0%至5%的下調，租金則上升5%至8%。豪宅樓價保持平穩，租金則上升3%至5%。該行也提到，發展商重建舊樓項目的意慾下降，預計2024年強拍個案會保持單位數。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麟昨表示，現時高息口、購買力不足及新盤貨尾量囤積等因素令樓價繼續向下。住宅價格已連續六個月錄得跌幅。預計2023年全年住宅價格將下跌約5%。一手和二手成交量約43,000宗，創回歸以來新低。

SmarTone 夥新地攜手打造智能家居

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）「只要按一個鍵可以輕鬆切換個人化場景來追劇聽歌，並會自動設定相應燈光效果；揮揮手已經開到廚櫃智能感應燈；晚上落床會自動開着感應式小夜燈……」隨着智能家居以可持續的方式為居住者提供更大的便利、娛樂和舒適，近年已成為世界潮流。

新居智能方案6988元起

新地及SmarTone之企業方案業務SmarTone Solutions積極推動智能家居普及化，SmarTone商業市場部總管梁文畧接受訪問時表示，自2022年起已與母公司新地旗下新建樓盤打造智能家居基礎，並安裝全方位智能家居平台「Smart Station智慧中心」，至2023年11月已有約1萬伙新盤受惠，住戶入伙後無須再裝修拉線，只需配置合適智能家居設備，即可開展智慧生活。他指，如今只需5年前五分之一價錢即可自訂新居智能方案，入門價約6,988元，亦有助推動智能家居普及化。

根據SmarHome的11月市場數據分析指，2023年香港智能家居的滲透率預計約10%，估計到2028年滲透率會大幅增加至約16.3%；2023年智能家居的市場計收入為1.622億美元（約12.62億港元），估計到2028年會升至2.61億美元（約20.3億港元），每個安裝家庭之平均裝置及軟件使費約565.6美元（約4,400港元）。

自訂家居安全監察方案

梁文畧認為，智能家居不僅令日常生活更便



◆梁文畧表示，自2022年起已與母公司新地為旗下新建樓盤打造智能家居基礎。

捷高效，更為住所添加前衛時尚的格調，同時可以令相關設備更具功能化，如透過自訂新居智能方案作為家居安全監察，家中長者於房內或廁所內遲遲未有出來，透過智能感裝置或鏡頭等設備可以直接通知長者的家人，又可以透過智能多功能制進行房與房之間的住戶通話，甚至可以在室外透過手機App將短訊留言傳送至房內的智能多功能掣等；廚房可裝置智能感應燈及漏水智能感應裝置。

SmarTone Solutions自2022年起已與新地合作，在新地旗下多個新盤打造智能家居基礎，梁文畧稱，不少準業主表示，屋苑已預先配備智能家居基礎，是他們考慮購買的因素之一。而不同類型業主對智能家居的要求都有所不同，如豪宅單位注重家居保安為主，細單位以娛樂等功能為主。