



YOHO WEST 打實均價1.25萬加推159伙

天水圍新盤低價促銷 第三輪沽243伙佔可售單位逾八成

買樓人龍

美國雖連續第三次暫停加息，惟市場對息口走向仍存在分歧。有見於香港息口走勢未明，即使新盤銷情不俗，發展商低價推售策略未見明顯改變。新地及港鐵發展的天水圍天榮站項目YOHO WEST昨第3輪銷售涉280伙，市場消息指出，截至昨晚7點沽出約243伙，佔該輪推售280個單位約86%。發展商即日「添食」原價加推159伙，折實平均呎價約1.25萬元。同時，新地更新舊有價單，提高部分單位售價，周三開賣單位涉及291伙。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆由新地及港鐵合作發展的天水圍天榮站項目YOHO WEST昨日展開第3輪銷售，涉及280伙，銷情不俗。圖為銷售處外。

全付入市



剛斥資650多萬元，入市一伙3房1套房，是「Full-pay」。對未來樓市充滿信心。

◆頭籌買家楊氏夫婦

香港文匯報記者黎梓田 摄

YOHO WEST昨晚上載六號價單，加推共159伙應市。推出單位涵蓋開放式至3房一套開放式廚房間隔，市場消息指折實平均呎價12,599元，屬原價加推；入場單位為第2B座9樓B5單位，實用面積288平方呎，1房間隔，折實售價334.36萬元，稍高於第3輪銷售的折實入場價321.73萬元。發展商敲定本周三（20日）推售291伙。

至於第3輪銷售，就現場所見，昨日上午9時A組段前，已有數十組準買家排隊準備進場揀樓，而上午11時B組段亦見有近百組買家在場外排隊等候進場。是次第3輪銷售，涉及280伙，戶型由開放式至3房，折實價介乎321.73萬元至895.08萬元，折實呎價則由10,569元至15,776元。項目示範單位設於西南九龍商場V Walk內。

憧憬息口見頂 有買家「Full-pay」

頭籌買家楊氏夫婦昨日表示，剛斥資650多萬元，入市一伙3房1套房，並以「Full-pay」入市。楊先生指，自己原本居於長沙灣，為退休人士；是次入市主要是看中該項目「好靚、空氣好」，加上方便與家人照應而決定入市。他又提到，其媳婦已於次輪銷售入市同座一伙2房戶，也是同一層，方便互相照應。其媳婦亦有陪同到場揀樓，她表示，早前曾視察過項目，同樣鍾情其社區配套多元化，看好未來發展，「又有公園，又有巴士站，仲要輕鐵站上蓋」；至於美聯儲最新公布暫停加息，並暗示來年將會減息，因此「一定要買」，強調對未來樓市充滿信心。

買樓自住不理樓價升跌

公務員買家趙先生亦表示，是次斥資約480萬元入市項目一伙高層2房戶自住。他稱，自己與家人同居於同區一個公屋單位，打算搬出自住，同時希望位置就近家人，因而決定入市此盤；又提到自己於項目對上兩輪銷售時均有入票認購，惟未能入市心儀單位。

對於美聯儲公布來年將會減息，趙先生認為減息屬好事，將來供樓「可以供少啲」，樓價走勢就「唔理咁多」，強調自己供款能力足夠，且屬自住，「跌同升都唔賣出去，所以有分別」。

樓市復甦 工商舖料先受惠

香港文匯報訊（記者 黎梓田）泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，目前工商物業市況非常冷淡，所以如果息口改善，以收租為主的工商物業可能會首先受惠。其次便是香港的住宅物業，因為住宅需求大部分都是以自住為主，人們購買住宅不是短線投資，而是長期投資。因此，他認為對於住宅物業來說，最受益類型可能仍然集中在中等價位的物業，因為這些仍然是剛需主導。但是，如果真的降息，相信以市場回報為主要考慮的工商物業會首先受益。

新供應重貨區升幅或較小

再談到「北部都會區」和啟德發展區，張氏相信由於供應量仍然較多，即使可能出現降息，樓價也不會立即大幅上升。主要原因是市場還需要時間來消化存量，而且將來也會有不少新供應持續推出。因此，這些供應重區可能暫時會跑輸大市。此外，當大量新樓盤落成時，租賃市場上的競爭也會增加，這不僅使得發展商在出售物業時缺乏加價的勇氣，同時租金水平也不足以支持較高的樓價。因此，這些地區的價格上升幅度可能會低於其他區域。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麟則表示，美聯儲維持息率不變對市場長遠有正面作用，但短期內高息口環境仍然影響市場購買力，樓價在2024年上半年將繼續受壓。王兆麟認為，明年初新盤或會出現小陽春，但預期只會維持數星期。

專家提醒息口走向未明 上車須謹慎

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美息走向仍飄忽，部分大行認為美聯儲即使放慢加息甚至減息，都難以對樓價形成強力支撐。有樓市專家認為，香港樓市對息口變化相當敏感，但外圍經濟仍未擺脫疲弱，料明年初將迎來一段短暫的樓市好景，但樓價急速反彈機會不大，籲上車市民仍需謹慎入市。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，現在最值得關注的是未來息口走向，到底是已經



◆張翹楚指出，即使美國真的減息，港樓未必即時大升。

資料圖片

達到通貨膨脹的目標，還是因為美國經濟甚至全球經濟開始走弱，而需要放慢加息的步伐。市民可能需要觀察到底是因通脹降溫而降息還是市場萎縮而減息。如果是市場萎縮而降息，則反映整體環境不佳，對本地樓價也未必會有太大幫助。

張翹楚續表示，如果通脹已經調整到預定目標，這無疑是一個積極的訊息，可能會導致息率上升趨勢的暫停或減息，對於本地樓價相對會產生正面的影響。對於本地樓價來說，目前最大的擔憂無疑是息率的效應。

但是他認為，現在關注的是經濟層面，儘管看到息率不算特別高，但本地旅遊業或者是本地消費領域的表現仍然比較疲弱。因為在聯繫匯率制度下，港元貨幣相對變得更加昂貴，導致香港市民在國外消費時覺得物美價廉，例如在日本或澳洲購物。國外遊客則會感覺到香港特區的商品相對昂貴，對旅客來說，來港購物不再像以前那樣便宜，無疑對經濟有所影響。

不論是停止加息或者是開始減息，他預計對香港的經濟會有所幫助。目前新盤住宅的庫存量還是相當可觀，至少有兩萬伙，即使降息或

者停止加息，樓價也不會出現大幅反彈，發展商還需要推出貨尾單位。

發展商不會輕易大幅加價

張翹楚提到，試想像當發展商去推售新單位時，他們也會比較謹慎，不會在減息時就大幅加價，因為售價需要得到市場的接受，目前外圍經濟的不明朗局勢對於樓價形成消極的影響，正如以上所述，也看不到短期會有所謂的「大陽春」。今年來看，若樓價下降，跌幅可能會超過8%，可能會跌到10%，而政府的數據大約是6%。所以年底的時候跌幅可能會在6%到10%之間。

展望明年樓市，張翹楚指出，如果沒有降息的因素，很多人會覺得樓市可能會再下跌最少三到五成。如果明年真的降息，或者美國宣布短期內不加息，相信這至少會對樓價有一個刺激作用，可能不會再下跌，但大幅上升的機會也不大。如果美國正式宣布降息，明年樓價不但不用下跌，還有機會在降息後的三個月內回升，這是比較合理的預期。畢竟，市場需要時間來消化存貨，而且發展商也不會過於進取。

投資者：買賣成交刺激或不大 看好租金

香港文匯報訊（記者 黎梓田）投資者對於美國暫停加息以及預告明年降息也不太看好。物業投資者王家安向香港文匯報記者表示，美國暫停加息並步入降息周期固然是對樓市的利好消息，但問題是本港銀行之前並未跟足美聯儲的加息幅度，所以即使美聯儲降息在明年降息，預期本港銀行也不會完全跟隨，所以對樓市的刺激有限。而香港引進的人才政策將令大型屋苑受惠，料明年租金睇升5%至10%。

雖然預期明年按揭利率將會見頂回落，但並不足以令樓市起死回生。加上施政報告的減辣幅度遠低於預期，近期多次賣地也是低價流標告終，可見市場也不認為明年樓市將會有大陽春。

市場憂慮美國經濟衰退

王家安指出，在目前地緣衝突不斷的情況

下，市場普遍預期美國經濟在明年可能陷入衰退，中國內地經濟也只是「穩中求進」、「逆風前行」，全球經濟將會缺乏增長動力，對於香港這個需要依靠「外水」維持經濟動力的外向型經濟體來說，並不是好消息。

香港近期的住宅租金雖然因為內地專才湧入而有所回升，但同時間香港與大灣區的融合亦會將消費需求分流。事實上，自從年初重新開關後，港人北上的人次遠遠拋離南下來港的大陸旅客，外國旅客亦並未如期重臨香港，在雙重失血而市場又未找到出路可以扭轉困局的形勢下，明年樓市難言谷底反彈。

雖然明年整體樓市並不樂觀，但受內地專才垂青的新式大型屋苑依然可以受惠於政府各項搶人才政策。另一方面，彭博行業研究房地產行業資深分析師黃智亮亦表示，香港引進的人

才政策令住宅空置率從2022年的12年高位回落，2024年全港住宅租金料將上漲5%至10%。與內地復常通關後，香港吸引了更多來港工作或求學的人才，將成為租金上漲的主要驅動因素。

此外，王家安指出，「北部都會區」目前仍在規劃中，政府思維如無改變，預期以公營房屋為主的「北都區」，將會沿用過往「需求先行」的「開荒牛模式」，而非「基建先行」的「春江鴨模式」進行發展。所以，單純以投資角度，「北都區」並非首選，但對於生活圈本來就在北部的居民，「北都區」新盤可能會是改善居住環境的自住選擇。至於經多次修訂發展計劃後的啟德區，由於發展商坐擁大量「起動九龍東」時代以高價投得的地皮，雖然該區已事實上失去甲級CBD（核心商業區）地位，但為免影響賬面估價卻不能平賣，唯有拖慢發展進度以時間沖淡溢價。所以，假如市民手上無貨的話，可以先考慮租住該區，再靜待入市時機。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁
曹德明

12月份美聯儲超級議息周剛結束，利率繼續按兵不動，香港方面，香港大型銀行同日宣布最優惠利率P維持不變，業主供樓負擔未有再進一步增加，樓按市場今年終可喘一口氣。

回顧今年美國及香港加息周期，美聯儲於今年2月、3月、5月以及7月份各加息0.25厘，合共1厘，對比去年加息7次合共4.25厘，今年加息幅度相對十分溫和，當中主要原因是美國消費者物價指數（CPI）今年顯著回落，6月份更曾回落至3%，創逾2年的新低。另外今年美國發生多間銀行倒閉事件，使美聯儲「壓手」以應對銀行業將面臨的壓力。

香港方面，本地大部分銀行於今年5月以及7月份各加息（最優惠利率P）0.125厘，

2023年加息事件簿

合共0.25厘，加息幅度比美國較小，亦有個別中小型銀行因應資金成本不跟隨大型銀行加息步伐，幅度多達0.375厘至0.5厘。而因銀行「不對稱加息」下，使現時市場出現5個P，分別為5.875%、6%、6.125%、6.25%、6.375%。

港實際供樓息率約4.125厘

雖然今年最優惠利率P只增加0.25厘，幅度溫和，不過銀行同業拆息（HIBOR）則由今年1月份約3.27厘，反覆升至近期5厘半水平左右，創逾16年的新高。而HIBOR由今年5月初至今一直高於H按封頂位，資金成本壓力增加下，9月份大部分銀行上調H按封

頂息率以及P按息率0.5厘，變相加息，使現時新造按揭客戶的實際供樓息率由年初3.375厘增加至4.125厘，上調封頂息率只會影響新造按揭的客戶，舊有客戶則不受影響。

以100萬元貸款額計，年期30年，如以今年年初新造按揭客戶按息3.375厘計算，每月供款約4,421元，壓力測試要求為9,333元；如以現時新造按揭客戶按息4.125厘計算，每月供款增\$425元（9.6%）至4,846元，壓力測試要求增加794元（8.5%）至10,127元。

筆者認為美國加息周期暫時已見頂，不過CPI與目標2%仍有一段距離，美國11月非農就業報告緊張，油價高企以及房價指數上揚，加上地緣政治問題令通脹前景仍存在不確定性，相信聯儲局將繼續持謹慎態度，明年上半年聯邦基金利率將維持高水平，而美息繼續高企下，料明年上半年本港拆息仍會維持高水平一段時間。