

# 調查：高息口削置業意慾 30%人料明年樓價跌5% 近九成受訪市民對樓市審慎

今年拆息升至16年新高，新造按揭息率由年初3.375厘升至4.125厘，樓市交投大受影響。經絡按揭轉介昨日公布「2024年置業意向調查」，在654位受訪市民中，89.4%表示來年入市或投資部署取態將保持審慎，65.7%人「靜觀其變或先按兵不動」，「考慮置業」的僅16.2%。近30%人料來年樓價下跌5%至10%。在靜觀其變及沒有置業打算的市民中，逾4成半(46.6%)會將資金投放於「定期存款」。

◆香港文匯報記者 曾業俊



據相關調查，近九成(89.4%)受訪者表示來年入市或投資部署取態將保持審慎。逾六成半(65.7%)表示來年置業部署為「靜觀其變或先按兵不動」，其次為「考慮置業」佔16.2%，「租樓」則佔7%。另一方面，近三成(27.5%)認為息口持續上升最影響來年樓按市場發展。

## 六成業主供樓壓力增加

在持有物業市民中，有88.5%人仍有按揭在身，當中66.7%人因香港今年兩度加息，使其供樓壓力有所增加。在靜觀其變以及沒有置業打算的市民中，逾四成半(46.6%)會將資金投放於「定期存款」，其次為「先儲蓄不作任何投資」，佔23.6%，而「將資金投放於股票市場」則佔18%。展望明年，29.4%受訪者認為樓價會下跌5%至10%，27.4%人認為樓價走勢相對平穩及保持5%上落的幅度，23.1%人認為樓價下跌10%至20%。另外，74.5%人認為如樓市持續下調，政府應進一步「減辣」刺激樓市交投及發展。當中，50.5%人期望政府下降壓力測試要求，放寬高成數按揭樓價上限則佔46.2%。

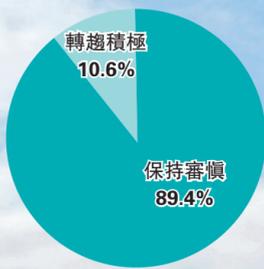
## 業界建議降壓測助上車

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明指出，從調查結果中可見，息口走勢將影響大部分市民的置業取態，在現時息口高位橫行的情況下，大部分市民來年置業意向或投資部署取態持審慎態度。另外，大部分市民預計明年樓市將持續下調，並建議政府應進一步「減辣」，他認為，美國加息周期料見頂，理論上本港今輪加息周期亦已完結，本港息口料已見頂。建議當確定息口見頂時，政府可再進一步微調壓力測試要求，讓業主更易通過銀行入息要求，協助他們更易上車。

## 明年按息料降至4厘或以下

曹德明估計，美聯儲因通脹初步回穩以及在銀行體系出現更嚴重問題前提早進行減息，不排除美聯儲最快明年下半年開始減息。他認為，如美息下跌，本港拆息亦將跟隨回落，根據歷史數據，參考2004年加息周期，美國聯邦基金利率於2006年7月升至5.25厘後，橫行約14個月後才於2007年9月開始減息，當時香港亦跟隨下調最優惠利率(P)。而是次香港加息幅度少於美息，相信本港銀行會因應資金成本及業務取態，或先輕微下調最優惠利率，下半年實際按揭息率有機會重返4厘或以下水平。另外，經絡昨還公布「2023年十大樓按新聞選舉」結果。其中，「新造按揭創16年新高」、「金管局調整按揭成數上限」及「樓花按揭與現樓按揭聯齊」成為最受矚目頭三位新聞。

## 來年入市或投資部署



## 市民2024年置業部署



## 靜觀其變及無意置業市民資金部署



資料來源：經絡按揭轉介「2024年置業意向調查」



## 做定存好還是買樓好？

### 特稿

經絡的置業調查顯示，選擇靜觀其變以及沒有置業打算的市民中，有46.6%人會將資金投放於「定期存款」，其次為「先儲蓄不作任何投資」佔23.6%，「將資金投放於股票市場」佔18%，選擇儲蓄的受訪者超過七成，反映目前港人傾向持有現金多過「磚頭」。

### 3個月定期息率高見4.9厘

事實上，雖然近日港元定期息率稍稍回落，但美聯儲維持高息，加上年底銀行慣常「水緊」，各大小銀行的短存利率仍維持高位，其中3個月定期息率普遍達4.3厘或以上，在市民普遍預期明年樓價看跌之下，難怪市民傾向存錢多於買樓。中銀香港3個月定期息率4.5厘、星展銀行及大眾銀行4.65厘、而創興銀行的3個月定期息率更高達4.9厘。此外，滙豐推出卓越理財7日定期存款，息率更高達

12.9厘。至於6個月定期息率則普遍有4.1至4.4厘，當中虛銀Mox Bank更推出4.6厘高息吸客；而12個月長定期息率亦通常有3至4.25厘，其中南洋商業銀行的10萬元定期息率高達4.45厘。

如果選擇買樓，撇除明年樓價會否下跌的因素，純以物業回報率來看，參考差估署數據，雖然私宅租金指數已連升9個月至最新10月的186.3點，租金回報率亦連年上升，但與定期息率仍有一大段距離。其中A類單位(431方呎或以下)租金回報率由2021年初的2.3厘，升至今年10月的3.2厘；至於B、C、D、E類單位的最新回報率則分別為2.7厘、2.5厘、2.4厘及2.2厘，悉數低過上述的定期息率。

### 太古城租金回報不足3厘

又以中小型單位為主的沙田第一城為例，中原數據顯示，11月屋苑平均呎價為13,619元，同月平均呎租約42元，租金回

報率約3.7厘；至於主打中大型單位的大古城，11月屋苑平均呎價15,855元，同期平均呎租約39元，租金回報率僅2.95厘。然而，目前新造按揭息率已升至4.125厘，連同差餉及管理費等雜費，購買物業收租根本「倒貼」。

再者，樓市不明朗下，持有物業要面臨貶值風險，連印花稅、經紀佣金、律師費等龐大雜費，業主投資物業分鐘「賺租蝕價」。10月私宅售價指數報321.4點，連跌6個月累挫9.26%；與2021年9月的歷史高位比較，樓價跌幅更高達19.27%。事實上，中原地產指出，2018至2020年買入的一手私宅有44%在轉售時錄得賬面蝕讓，平均蝕讓幅度為10.2%；當中半數開放式單位蝕讓，平均蝕幅12.8%。由此可見，在經濟前景仍滿布陰霾之下，投資物業「風險高、回報低」，吸引力明顯不及持有現金作定期儲蓄。

◆香港文匯報記者 曾業俊

## 成交低迷 中原料明年再減29分行



◆中原地產今年全年分行數目將減少87間。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)加息影響市民入市意慾，今年全年樓宇買賣合約錄約5.8萬宗，或創1991年有紀錄以來的33年歷史新低，地產代理生意也大受影響。本港龍頭地產代理中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，過去一年中原住宅部營業部人手減少約9.7%，由原先約5,400人減至4,941人，明年料維持於5,000人水平；今年全年分行數目亦減少87間，由原先466間減至379間，明年預計再減29間，即兩年料減逾100間分行。他又預計，今年全年業績錄27億元，按年跌約5.9%。

### 全港持牌代理連跌8個月

今年一二手樓成交低迷，其中10月及11月一手成交量均有數百宗成交，相對近4萬地產代理(截至11月底)，可謂僧多粥少。即使是11月整體物業註冊量(包括一手私樓、二手住宅、工商舖、純車位等)合共約3,454宗計，平均亦是每12名代理爭一張單，意味不少人面對無單開而要自動失的困局。事實上，據地產代理監管局數據，截至今年11月底，全港持牌代理人數為39,747人，按月減少266人或0.7%，連跌8個月之餘，亦是3年來首次跌穿4萬人大關，

並較去年2月高峰期的42,408人大減6%。

### 美聯：肯定會保守一點

本港另一龍頭地產代理，美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，今年因個別分行租金太貴無續租而略為減少分行數目，人手維持4,000多人水平；明年並無特定目標要減多少分行，但肯定會保守一點，若果某些生意一般的分行租約到期，業主減租幅度未達到集團心目中的合理水平，便不會再續租。然而，集團亦會於一些戰略重心區增加分行，如今年已於深水埗及沙田好運中心新增分行。

### 港置稱人海戰術已過時

而個別中型地產代理已提早轉型提升服務來適應市場轉變，港置行政總裁馬泰陽指出，公司於疫情前的分行及人數分別為

100間及1,000人，3年期間透過不再續租及自動流失，如今分行已減至80間，人手亦減少10%至15%。他指出，因應疫情令客戶傾向網上睇樓及人工智能普及化，加上客戶重視私隱，不想找同一間行太多人代理參與買賣，相信該行業採用人海戰術的策略已過時。

馬泰陽續指，該行疫情期間已調整資源改用精英制，部分區份採用無主區營銷策略，前線代理可以跨區做生意，令他們可以更主動找客及熟悉盤源，收入亦由以往跨區合作變為自己「淨袋」，自然可以提升服務水平，減少如今成交低迷造成的影響。他表示，美國明年有減息是利好消息，但只會審慎及彈性開分行，如「北部都會區」將有不少新盤推售，港置會於區內增開分行。

利嘉閣地產總裁廖偉強則表示，明年會保持目前190間分行數目。

## 代理扭六壬求單 鼓勵員工做網紅

### 特稿

樓市淡靜，地產代理扭盡六壬以求促進成交。小記打聽到，利嘉閣地產近日在公司內部推出「利嘉閣網紅挑戰賽」，推動及強化員工以自媒體短視頻進行營銷的技巧，尤其是介紹香港房地產相關主題，吸引內地客源。

### 辦視頻挑戰賽爭內地客

據了解，該挑戰賽歡迎包括前線及後勤所有員工參賽，並於早前開始接受遞交作品，至明年1月10日截止，隨後在1月22日公布賽果。評審將選出前10名勝出者，

## 鼓勵員工做網紅

冠軍得主不但可獲3,000元現金獎，更可獲得HOMEfeel雜誌個人專訪的機會。

利嘉閣地產主席施慧勤表示，新一份施政報告公布的減辣措施，其效力逐漸浮現，近期不少受惠於「先免後徵」政策的外來人才。據政府數字，截至本月初已錄得230宗相關申請，為本港樓市注入新動力，反映不少內地專才有興趣在港購置物業。她說，推出今次的比賽，旨在激發員工潛能之餘，亦鼓勵他們積極裝備自己，與內地的營銷大勢接軌，為內地客戶提供更優質服務。

◆香港文匯報記者 蔡競文

## YOHO WEST收票超額逾19倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地影港鐵合作天水圍YOHO WEST第四輪291伙昨日截票，經核數共接獲5,916票，超額登記19.3倍。該批單位於明日下午發售，涵蓋開放式間隔至三房一套連工作間間隔，折實價介乎331.62萬至834.08萬元，折實呎價由10,844至16,329元，將會沿用以往的分組模式，A組買家可購入指定單位，最多可購入4伙；B組買家可購入其他戶型單位，最多可購入2伙單位。

## 科大夥雅居 開發物管應用「數碼分身」

香港文匯報訊(記者 黎梓田)由香港科技大學智能建造實驗室(BIMLab)夥同雅居投資控股(8426)全資附屬公司雅居物業科技共同開發香港首個運用「數碼分身」技術之物業和設施管理ESG平台，雙方並於昨日簽署諒解備忘錄。負責領導開發的科大土木工程副系主任及教授鄭展鵬表示，該平台結合建築信息模型、物聯網、機械人和人工智能技術，預計明年3月左右進入Beta階段後在商場進行測試，8月完成測試後便推出平台予市場應用。

### 新平台料明年3月測試

鄭展鵬稱表示，「數碼分身」物業管理ESG平台結合建築信息模型(BIM)、物聯網(IoT)、機械人技術和人工智能(AI)技術，並獲主要的ESG倡議所支持。項目作為香港物業管理業界首個「政產學研」合作研究，有三大目標成果：一是用於室內空氣質素(IAQ)的地理感測數據擷取的參考數據模型和機械人輔助協議；二是用於設施管理並以時空人工智能分析模型為本的原型軟件；三是用於決策和擬備ESG報告的「數碼分身」平台數據集成及動態展示。

鄭氏又提到，平台研發得以成功，有賴物流及供應鏈多元技術研發中心(LSCM)的支持，獲得香港特區政府創新及科技基金資助，涉資約130多萬元，雅居也注入相若的投資額。

雅居投資行政總裁吳福華指，在人工智能和Web 3.0快速發展的推動下，「數碼分身」技術在亞洲地區物業管理領域的應用，將持續發展及越趨成熟。吳福華補充，加入參與平台開發的原意並非純粹賺錢，而是希望有更多管理公司能夠運用「數碼分身」技術，降低整體物業管理成本，而平台也會開放予其他物業管理公司，提升行業的管理水平。