

# 指數上月再插近2% 業界盼政府再救市

# 港樓價7連跌 創6.5年新低

新盤減價傾銷，加上地皮接連流標，拖累本港樓市氣氛持續低迷。差餉物業估價署昨日公布，11月私人住宅售價指數報316點，按月再跌1.99%，連跌7個月，累挫10.78%，指數為2017年2月後約6年半新低。以今年首11個月計，樓價累跌5.59%，若與2021年9月歷史高位的398.1點比較，樓價跌幅經已超過兩成。由於房地產為香港經濟的重要支柱，不單是政府財政收入的重要來源，同時亦是香港市民的主要資產，業界盼望政府能拿出更大力度支持樓市。

◆香港文匯報記者 曾業俊

11月差估署樓價指數顯示，各類戶型樓價全線向下，中小型單位(A、B及C類)樓價報317.3點，按月跌1.98%，按年跌6.57%；其中A類單位(431方呎或以下)報341.1點，按月跌1.95%；B類單位(432至752方呎)報307.7點，按月跌2.04%，跌幅為各類單位之中最大；C類單位(753至1,076方呎)報293.7點，按月跌1.9%。

## 大單位按年跌幅超中小單位

大型單位(D及E類)報282.8點，按月跌1.94%，按年跌6.82%。當中E類單位(1,722方呎或以上)連續5個月錄得少於20宗成交，報283點，按月跌1.74%；D類單位(1,076至1,721方呎)則報282.8點，按月跌1.98%。

## 租金10連升 今年累漲6.44%

另一方面，租金則連升10個月，並創近4年新高。11月租金指數報186.8點，按月升0.65%，按年升幅擴大至5.9%，今年已累漲6.44%。中小型單位(A、B及C類)租金報190.3點，按月升0.69%，按年升6.08%；大型單位(D及E類)報149點，按月升1.02%，按年則升5%。

萊坊董事暨大中華區研究及諮詢部主管王兆麒認為，樓價持續下跌，主要受到高息口、購買力不足及新盤貨尾量囤積等因素影響。雖然施政報告對印花稅「減辣」，但由於購買力需要更長時間釋放，市場短期內亦欠缺信心，預計今年全年樓價將跌6%至7%。鑑於明年上半年樓市仍面對很大阻力，估計明年住宅樓價將呈「L型」走勢，上半年仍有機會再跌3%至5%。

## 一手料提供更多優惠去貨

王兆麒續指，發展商最近開始大幅減價去貨，受貨尾囤積影響，相信未來發展商推盤時會針對買家在現金流及回贈方面的考慮，提供更多優惠及財務計劃去吸引買家。至於政府「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支持，預計今年租金上升7%左右，相信未來幾個月住宅租金走勢保持平穩，明年再升5%至8%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，相信政府已意識到樓價繼續下行會對香港整體經濟產生不利影響，明年初或會進一步「減辣」，首季有望出現成交量小陽春，樓價亦有望於上半年升5%。他續指，「引入人才計劃」為香港創造龐大住屋需求，撐起租賃市場，令租金得以跑贏樓價。樓價跌，租金升，令租賃回報持續向升，加上近日香港存款利率下調，相信可吸引部分資金重投物業市場。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮則預計要待明年2月中農曆新年過後，樓市才有機會出現小陽春，之後價量再慢慢拾級而上。至於租金走勢方面，預期今年12月租金在專才租賃需求持續增加下，仍可升0.3%，第四季租金料累升1.06%，而全年租金冀漲6.76%。

# 全年二手按揭宗數 恐近8年新低

香港文匯報訊 今年樓價跌勢持續，二手樓市買賣低迷，相關私樓按揭明顯減少。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，今年首11個月登記二手私人住宅現樓按揭合約累計19,122宗，較去年同期的22,766宗下跌16.0%。該行預期今年全年只有約20,500宗，按年跌約一成半，創2016年有紀錄以來的近8年新低。

11月登記私人住宅現樓按揭3,740宗，按月減少205宗或5.2%。其中，一手市場332宗，二手樓市1,150宗，轉按/現契重按有2,057宗，連續三個月轉按宗數高於二手按揭。而二手私人住宅現樓按揭合約數字創2019年2月後的57個月(近5年)新低，按月下跌154宗或11.8%。由於二手樓市繼續調整，交投仍然疲弱淡靜，該行估計短期二手私樓按揭將續在1,000宗左右低位徘徊。



◆差餉物業估價署樓價指數今年首11個月累跌5.59%。



◆差餉物業估價署樓價指數今年首11個月累跌5.59%。

## 美聯：明年租金再升10% 繼續跑贏樓價

香港文匯報訊(記者 蔡競文)最新11月差估住宅指數連跌7個月累跌10.78%，住宅租金指數則連升10個月，首11個月累計升6.44%。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明昨表示，「租金升、樓價跌」情況已長達7個月，創紀錄最長，料明年租金再升10%，續跑贏樓價。

利好因素出現，如明年有望減息，加上政府於明年2月底公布的財政預算案有機會撤辣下，明年樓價有力升約5%；至於租金亦有望延續強勢，明年或升約10%，繼續「跑贏」樓價。

租務傳統淡季，但今年租金仍得以持續向上，表現突出。除因市場有不少準買家轉買為租外，專才來港工作亦支持租務需求，令今年10月及11月租金仍然向上。據資料顯示，對上一次同樣10月及11月租金上升的時間是2017年，即6年前出現同樣情況，而當時是市況向好，價租齊升。

### 專才來港工作支持租務

他指出，值得注意的是，第四季一向為

## 北上消費持續 中原：民生舖價首季睇跌三成



◆左起：中原(工商舖)陳雁樓、劉重興、潘志明及黃偉基。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港持續受高息環境影響，投資市場表現疲弱，今年工商舖市況當其衝受影響，拖累今年度工商舖買賣交投量創新低。中原(工商舖)昨日發表全年回顧及展望，該行指聯儲局「放風」考慮重啟減息，對工商舖有提振作用；同時，政府最新公布投資移民門檻更容許購買非住宅物業，預料明年工商舖將會危中有機，市況會「先跌後靠穩」，預料買賣交投量會有上升空間，明年第一季會有825宗水平，但工商舖整體價格則會受限並會有下調空間，當中以舖位跌幅最大，民生區明年首

季跌幅會有逾三成。

### 今年工商舖成交或創新低

據中原(工商舖)統計，截至12月21日，2023全年度暫錄得約3,299宗工商舖買賣成交，總金額錄得約678.4億元，料全年成交宗數會在3,500宗水平，按此計算對比2022年下跌約兩成，為有紀錄新低。

舖位方面，中原(工商舖)商舖部董事黃偉基表示，北上消費成趨勢，對本港舖位帶來莫大衝擊。據了解，過去10月及11月按月港人北上消費人次達500萬以上，保守估計按月消費額達39億元，而反觀南下消費的內地人數目及消費額均不如港人北上數字。因此，該行預測明年第一季舖位買賣交投會與今年第四季相若，料在180宗水平，全年則約1,000宗水平；而明年首季價格走勢看淡，核心區舖位或有20%至30%跌幅，民生區更大跌至逾30%。至於租賃市場持續尋底，明年首季民生區租金受挫20%至30%，而核心區則有10%跌幅，當中銅鑼灣及尖沙咀區稍為看好。

### 工廈明年買賣料大幅反彈

工廈方面，中原(工商舖)工商部董事劉重

興估計，明年第一季工廈買賣成交量會有一成升幅，約達525宗，全年料錄約3,000宗，彈升逾50%。同時，由於不少業主會趁市況轉佳而輕微調整叫價而沽貨，預料買賣價會有5%至10%下調壓力。至於明年首季租賃成交則預測有約1,500宗，租金則料跌約5%，較看好前景的區域為長沙灣一帶。

### 空置高企 寫字樓租金料跌

寫字樓市場方面，中原(工商舖)寫字樓部董事陳雁樓表示，經濟市道仍在復甦期，息口走勢更為關鍵，加上多區商廈空置率仍見高企，預測明年寫字樓買賣宗數會有700宗。當中，第一季買賣持續穩定，料約120宗水平，呎價及租金料平穩或下跌約5%。

中原(工商舖)董事總經理潘志明表示，工商舖物業價格已調整至吸引水平，加上政府的新政策將推動更多投資移民申請者入市，令市場買賣氣氛更見熾熱，當中以中細價物業最為受惠，預料全年工商舖買賣會錄得約4,700宗水平，涉及買賣金額會見850億元，當中受惠最大的工廈市場買賣走勢最為強勁。潘氏認為，在高息環境下，首季買賣市場將會危中有機，在不少利好因素支持及放盤量逐漸消化下，前景樂觀審慎，先跌後靠穩。

# 新世界夥潤置 北都區建1800伙



◆新世界發展與華潤置地簽訂全港首個《北部都會區項目合作協議》。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新世界發展與華潤置地昨日宣布，簽訂全港首個《北部都會區項目合作協議》，共同發展區內住宅項目，2幅位於元朗南一帶，合共佔地近15萬方呎之用地將先行發展，預計可建樓面共約72萬方呎，提供約1,800伙住宅，料明年動工。新世界發展行政總裁鄭志剛表示，合作協議將讓集團擁有更大發展優勢，加速釋放農地價值，亦配合國家規劃，全力支持「北部都會區」發展。

### 鄭志剛：區內擁1500萬呎農地

項目合作協議昨日在中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室秘書長王松岳、華潤(集團)董事長王祥明、新世界發展行政總裁鄭志剛、華潤置地董事會主席李欣及新世界發展執行董事馬紹祥見證下，由華潤置地副總裁常穎及新世界發展執行董事薛南海簽署。

新世界發展行政總裁鄭志剛昨表示，在「北部都會區」擁有約1,500萬方呎農地，把握先機爭取發展優勢對集團前景相當重要，今次與華潤置地攜手合作建構全港首個「北部都會區」項目，讓集團擁有更大發展優勢，加速釋放農地價值，為股東創造最大價值之餘，亦配合國家規劃，全力支持「北部都會區」發展，協助香港建構新核心商業區。

### 李欣稱確保項目「三高」呈現

華潤置地董事會主席李欣昨表示，推動香港長期繁榮穩定是華潤置地不變的初心和使命，隨着特區政府推動「北部都會區」發展的頂層架構日趨完善，雙方取得重要進展，成功推動元朗項目落地。希望雙方團隊將充分發揮各自資源和能力優勢，確保項目高效率推進、高質量建設、高品質呈現，協同推動香港經濟發展和民生改善，更好融入國家發展大局。

### 發展元朗2地 料明年動工

新世界與華潤置地早於去年10月簽署「北部都會區」項目合作意向書，探討共同開發區內農地的可行性。是次簽署的合作協議，主要就「北部區」共同發展制定框架，其中2幅位於元朗南一帶「高端專業服務和物流樞紐」、佔地近15萬方呎的用地將先行發展，預計可建樓面面積共約72萬方呎，提供約1,800伙住宅單位，預計明年動工。

特區政府於今年10月底公布《北部都會區行動綱領》，將該區劃分為四大區域發展，分別為「高端專業服務和物流樞紐」、「創新科技地帶」、「口岸商貿及產業區」及「藍綠康樂旅遊生態圈」，建構為「國際創科新城」。上述合作發展項目坐享鐵路優勢，擁完善交通配套，乘車到港鐵朗屏站約6分鐘，約30分鐘車程可往返港島、九龍及深圳，並坐享成熟民生設施及便利生活配套。