

樓價連挫8月 去年跌6.7%

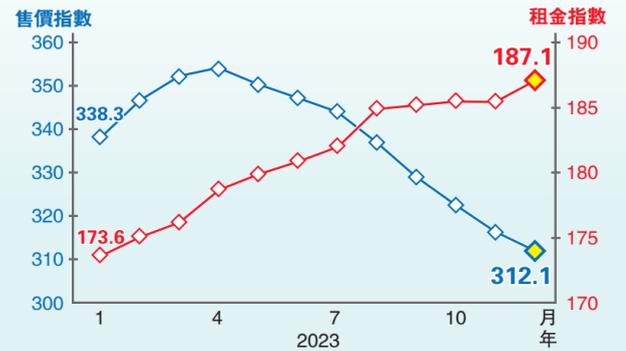
今年利好因素積聚 美國減息人行降準

受到高息環境及新盤低價應市影響，2023年樓價表現也受影響。差估署公布最新數據顯示，2023年12月份私人住宅售價指數報312.1點，較11月的316.5點再跌1.39%，連跌8個月，跌至2017年2月以來的近7年新低。去年全年樓價下跌6.75%，若與2021年9月的歷史高位398.1點比較，樓價跌幅更達21.6%。有分析認為，市場陸續有利好消息及憧憬出現，包括新一份財政預算案可能有利好措施，加上人行降準釋放資金提振市場等，預料全年樓價有力拗腰回升。

◆香港文匯報記者 黎梓田



差估署私人住宅售價指數連跌8個月



資料來源：差估署

製表：香港文匯報記者 黎梓田

◆差估署最新數據顯示，2023年12月份私人住宅售價指數報312.1點，跌至2017年2月以來的近7年新低。資料圖片

按各類戶型劃分，私宅樓價指數全線按月報跌。據差估署最新資料，當中跌幅最多為B類單位（431至752方呎）報304點，按月跌1.62%；C類單位（753至1,076方呎）報304點，按月跌約1.36%；A類單位（431方呎或以下）報336.8點，按月跌約1.09%；E類（1,722方呎或以上）單位報281.3點，按月跌約1.09%；D類單位（753至1,076方呎）報280.5點，按月跌約0.36%。

租金指數全年累升6.6%

另外，12月份私樓租金指數報187.1點，按月上升約0.86%，去年全年累漲約6.61%。按戶型劃分，各類戶型的租金指數全面上升，A類單位（431方呎或以下）報208.2點，按月升0.82%。至於B類單位（431至752方呎）報185.3點，按月升0.98%；C類單位（753至1,076方呎）報157.7點，按月升約0.19%；D類單位（實用面積753至1,076方呎）報151.3點，按月升0.87%；E類（1,722方呎或以上）單位報140.3點，按月升約0.57%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，差估署最新樓價指數一如上月預期跌幅收窄，並創自2002年6月至2003年7月沙士時期連跌14個月後，二十年來最長的8個月跌浪。不過，今年樓市不乏利好因素，全年樓價仍有力拗腰反彈。



◆陳海潮

陳海潮指出，去年12月份樓價跌幅略見收窄，主要持續受惠「減辣」效應及預期息口趨向見頂抵消部分新盤低價開售的影響。展望今年1月份市況，市場因素仍然好淡角力，雖有新投資者入境計劃細節出爐，惟觀望預算案及越來越接近農曆新年的傳統淡市，買賣雙方大多審慎觀望，加上其間股市持續下試低位，故料1月份樓價仍受壓，料按月續跌約1%。

投資移民專才置業提振

陳海潮估計，今年首季樓價在高息環境及新盤低價應市下，季內有機會再跌2%至3%。不過對於全年樓價並不太悲觀，因市場陸續有相對利好消息及憧憬出現，包括2月底財政預算案有機會加大「減辣」力度，內地人行降準釋放資金救市、股市及經濟轉穩帶動樓市亦回暖、專才到港持續帶來住屋需求、年中新投資者入境計劃也可令樓市間接受惠。綜合上述各項因素，預料全年樓價仍有力拗腰回升，初步維持全年樓價升5%至8%的預測。租金展望不俗，在專才持續到港的新增人口租住需求下，2024年租金可望維持升勢，升幅料與去年逾6%相若。

倘預算案「撒辣」增入市信心

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，「美聯樓價指數」走勢接近與官方指數同步，去年10月底施政報告已為樓市「減辣」至今近百日，但樓價跌勢持續，指數最新報135.73點，按周跌0.48%，較10月底「減辣」後進一步下跌約5.5%，比起2021年歷史高位更跌約23.4%，重返至2016年10月下旬的逾7年新低。「減辣」至今樓價持續下跌，相信預算案「撒辣」有助穩定樓市及消費信心，對穩定經濟有一定幫助。



◆劉嘉輝

業界料今年樓價再跌5%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）差估署最新樓價指數跌幅收窄，是自2002年6月至2003年7月沙士時期連跌14個月後，二十年來最長的8個月跌浪。地產界對今年樓價走勢看法分歧，有升有跌，相信樓價將繼續受息口、一手貨尾銷情、政策成效及土地銷情影響。

積存新盤逾5萬伙消化需時

高力香港研究部主管李婉茵表示，外界預測，隨着美國經濟降溫，今年第三季起將開始減息，全年美國基準利率或累減0.75厘，雖仍屬較高水平，但仍可為市場帶來一定憧憬。不過據統計，目前一手的已批未售、待批樓花申請和新盤貨尾單位，合共超過5萬伙，而觀乎過往十年的一手平均消耗量，每年約16,000伙計算，即約需3年多時間方能消化目前市場總供應量；而「專才入境」及「先免後徵」的稅務安排，為市場帶來新購買力，惟成效仍需時驗證，始終專才入境仍需待收入穩定，才會作置業安排，故短期內或刺激租務大於買賣；最後，由於貨尾量多，發展商本年相信會



◆李婉茵

積極推售，以緩資金及利息壓力，競爭激烈，可預視在價錢方面，未必太多上揚空間，甚至更可能向下調整，以求貨如輪轉，同時間一手激烈的競爭，亦會使二手市場因而受壓。綜合各原因，高力預測今年樓價將持續下跌5%至10%。

二手樓需提供高達10%折讓

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒認為，高息環境及一手貨尾會繼續困擾上半年樓市表現，預計今年發展商減價幅度會比去年大，全年



◆王兆麒

樓市走勢或呈L形，跌勢集中上半年，跌幅介乎3%至5%，全年表現介乎平穩至下跌5%。他又指，面對發展商減價買樓，二手業主可能要提供高達10%的折讓才能吸引買家，而且市場正注視政府下月公布的財政預算案會否推出支持樓市措施，估計短線樓市氣氛繼續淡靜。

另外，上月私人住宅租金創4年新高，按月升近0.9%，創4個月以來最大單月升幅，全年租金累計升6.6%。王兆麒預計，未來或會有更多高才通的申請人移居香港，預計今年租金會再升最多8%。



◆目前一手的已批未售、待批樓花申請和新盤貨尾單位合共超過5萬伙。圖為何文田新盤項目。

維港1號夥美聯推新春置業優惠

◆維港1號夥美聯推出「新春置業賀禮」。資料圖片



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新春將至，中國海外旗下啟德維港1號夥美聯物業送出「新春置業賀禮」，即日起至2月25日凡透過美聯物業購買維港1號一手住宅單位之首6名買家，將可獲贈約3.8萬元「足金金龍」飾品，總值約22.8萬元。維港1

號昨亦以960.8萬元售出第2B座20樓C室，實用面積459方呎，兩房戶，呎價20,932元。信置夥莊士中國及市建局合作旺角ONE SOHO以842.5萬元沽出27樓A5單位，實用面積374方呎，兩房戶，呎價22,527元。ONE SOHO累沽250伙，套現逾17.4億元。

中銀料美聯儲最快5月減息

香港文匯報訊（記者 周紹基）中銀香港昨發表報告，指經過一年多以來全球各地的緊縮貨幣政策，2024年將會是流動性重新上升的時刻，近日歐美的股債市場，均受到降息周期啟動的預期而向好。中銀財富策略及分析處主管張詩琪表示，預計聯儲局本周仍將維持利率不變，但相信減息最快在上半年展開，美國經濟亦有望「軟著陸」。在經濟溫和增長下，預期可為股市帶來支持。隨着美債利率轉為下行趨勢，中資美元債及美國國債均處於最佳投資階段。

美料全年減息至少1厘

在高利率的滯後效應下，張詩琪預期，美國經濟將從目前需求過熱的狀態，逐漸轉向供需平衡，並回歸至「常態」，令通脹逐漸向目標水平2%靠近，從而符合降息條件。她預計，2024年首

季，美息維持高企不變，但最快或會在5月開始降息，預期全年減息至少1厘。

由於加息周期結束，外部壓力緩解，中銀認為，A股估值有望提升。同時，中國經濟轉型邁向高質量發展，為股市奠定良好的經濟基礎。張詩琪認為，A股經過連續兩年調整，不論是與其他股市橫向比較，或與過去自身歷史縱向比較，目前股債性價比從多角度反映，A股估值處於周期性和歷史性低位，因此今年將出現較佳的投资機會。

美股方面，美國經濟「軟著陸」的樂觀預期，以及聯儲局「鷹轉鴉」的變化，將支持標普500指數表現。她指出，當美國開始減息後，當地經濟增長動力能否帶動市場樂觀情緒，從而繼續支持美股表現，將成為後市關鍵。中銀認為，投資者應逢高鎖定利潤，並等候調整時擇機增持。

看好A股美元債及黃金

債券方面，雖然美國通脹回落，有望令聯儲局啟動降息，但張詩琪同時認為，不能排除當地經濟淺層衰退的可能。由於美國國債既能受惠於降息，亦能對沖衰退風險，現時正處於最佳的投資階段。隨着美債息下行趨勢，將支持中資及其他新興市場美元債的表現。

商品方面，張詩琪預期在減息周期下，市場較偏向利好黃金，由於目前市場已對黃金的定價比較充分，加上對美元降息的預期較高，當歐美實際降息進程與市場期望有落差時，黃金便有機會存在階段性調整。然而，黃金階段性調整，既表明了盲目高追買入的短期投資風險，同時也為投資者帶來較好入市機會。



◆張詩琪表示，預計聯儲局本周仍將維持利率不變，相信減息最快在上半年展開，美國經濟亦有望「軟著陸」。資料圖片