

地產弱加劇財赤 恐拖慢經濟復甦

樓價跌回7年前市場額「撒辣」

預算案前瞻

官方樓價指數連跌9個月，累積跌幅達13.5%，為2003年8月「沙士」後，二十年半以來的最長跌浪，指數見逾7年新低。市場對今天財政預算案樓市「撒辣」期望甚殷，認為樓市持續下跌除拖累賣地收入、加劇財赤外，也帶來負面經濟影響，如打擊企業以「磚頭」抵押借貸投資及業主消費意慾，拖慢經濟復甦，有地產業界人士直言如再不「撒辣」將會錯過最佳「撒辣」時機。但同時有政黨認為，有真正置業需要的人其實是不滿樓價太高，並稱政府要幫助港人置業為主，不認為要全面「撒辣」，否則市民將更難上樓。兩害取其輕，財爺「減辣」或「撒辣」今日揭盅。

◆香港文匯報記者 黎梓田

差估署昨公布的最新數據顯示，今年1月私人住宅售價指數報306.4點，較去年12月的311.3點再跌1.57%，連跌9個月，跌至2016年11月以來的87個月(即逾七年)新低。經差估署修訂後，去年全年樓價跌幅略擴至7%，若與2021年9月的歷史高位398.1點比較，樓價至今年1月則累跌達23%。(差估署樓價指數情況詳見另稿)

地產界：樓市旺對經濟有幫助

利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨表示，差估署樓價指數連跌9個月，累積跌幅達13.5%，為2003年8月「沙士」後，二十年半以來的最長跌浪。展望2月走勢，因應農曆新年節慶傳統淡市，樓價有機會再跌約1%，估計最快3月方可轉緩持平，按此推算今年首季樓價有機會累跌2%至3%。他表示，財政預算案「減辣/撒辣」將成為3月物業交投走勢的重要指標，如能一如市場期望可以大幅「減辣」甚至全面「撒辣」，則可推動交投顯著轉旺，可帶動樓價逐漸止跌回穩。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麟表示，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。他認為，雖然去年施政報告對印花稅「減辣」，但力度不足，市場明顯需要「完全撒辣」來增加購買信心。今年樓價走勢呈「L」型，上半年仍有機會再下跌3%至5%，下半年略為回穩，全年最多跌5%。

「政府不要猶豫，須撤走餘下辣招。」作為地產商代表、身兼地產建設商會主席的會德豐地產主席梁志堅早前坦言道，雖然明白「全撒辣」都未必能即時「救到

市」，但對各行各業均有幫助，並一再強調「經濟唔好，樓市都無辦法好！」對於預算案未必「全撒辣」，他則表示，上一次已試過減去部分辣招，政府不能讓樓價繼續再跌，期望政府減辣後，對樓市有幫助。

現時樓價較97年高出四成

雖然地產業界幾乎一致認為「辣招」不可留，但國際公共政策顧問機構 Demographia 去年3月公布的調查顯示，香港已連續13年居全球樓價最難負擔城市，市民需不吃不喝18.8年方能上車。現時整體樓價平均亦較1997年高出逾倍，如以中原城市領先指數CCL來看，目前最新為145.82點，較1997年樓市最高位的103.52點高出四成。近兩年息口持續走高，供樓款項大增，置業人士負擔不輕。

工聯會立法會議員黃國榮早前表示，現時市民候輪屋時間起碼4年至5年，單身人士更要候輪到「天荒地老」，有真正置業需要的人不滿樓價太高，認為政府要幫助港人置業自主，例如用強積金法定供款5%以外的僱傭雙方自願性供款用作置業自住。他強調以當前物業市場情況，支持檢討住宅物業需求管理措施，但不認為要「全面撒辣」。

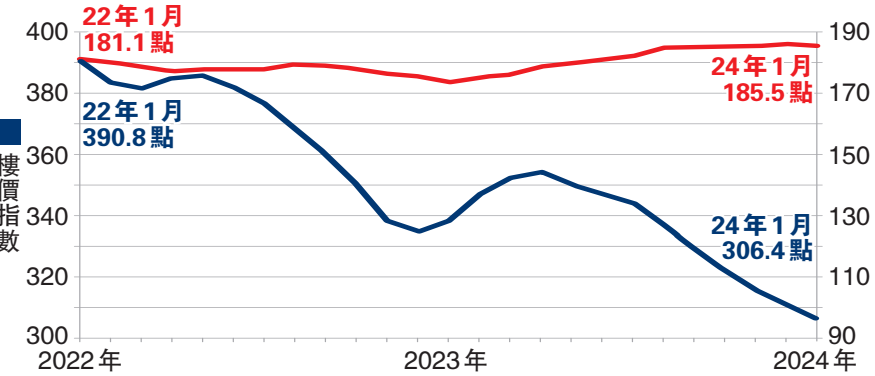
議員憂「撒辣」增上車難度

工聯會立法會議員鄧家彪亦曾認為不應以「乘勝追擊」的態度，爭取「全面撒辣」，因為市民仍然難以負擔目前樓價，自置居所比率只得51%，遠低於日本和新加坡等。他認為，政府可採取特別措施協助首置或需要換樓的市民，望政府審慎考慮相關政策。



差估指數連挫9月 兩年累跌23%

過去兩年差估署樓價及租金指數一跌一升



◆美聯劉嘉輝認為，即使「全面撒辣」，樓價亦難以大幅回升，但相信對穩定樓市有正面幫助。資料圖片

香港文匯報訊(記者 曾業俊)新一份財政預算案今日公布，新盤貨尾爭相加大折扣賣樓，情況變相減價，二手市場類錄蝕讓，反映市場對港樓前景信心不足。差估署樓價指數昨公布，今年1月私人住宅售價指數報306.4點，按月再跌1.57%，已連跌9個月累挫13.5%，指數為2016年11月後逾7年新低；為2003年8月沙士後20年半以來的最長跌浪。經差估署修訂後，去年全年樓價跌幅略擴至7%，若與2021年9月的歷史高位398.1點比較，樓價至今年1月則累跌達23%。業界冀預算案「撒辣」配合其他利好因素，令此輪跌浪有望於次季中止。

大單位跌幅超中小單位

各類戶型樓價全線向下，中小單位(A、B及C類)樓價報307.8點，按月跌1.57%，按年跌9.36%；其中A類單位(431方呎或以下)報332點，按月跌1.31%；B類單位(431至752方呎)報297.3點，按月跌1.78%；C類單位(753至1,076方呎)報286.4點，按月跌1.51%。大型單位(D及E類)報274.7點，按月跌1.61%，按年跌9.43%。當中E類單位(1,722方呎或以上)錄得少於20宗成交，報274.9點，按月跌2.21%，跌幅為各類單位之中最大；D類單位(1,076至1,721方呎)則報274.7點，按月跌1.44%。

租金指數1年來首回落

租金指數則自去年1月後首見回落，在今年1月報185.5點，按月跌0.27%，按年仍錄6.85%升幅。中小型單位(A、B及C類)租金報189.1點，按月跌0.26%，按年升

7.08%；大型單位(D及E類)報146.2點，按月跌0.27%，按年則升5.64%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，根據「美聯樓價指數」2月迄今樓價進一步下跌，相信差估署2月樓價跌勢持續，屆時將連跌10個月，故冀望財案為樓市「全面撒辣」，以穩定樓價，加快經濟復甦，避免市民投資於物業的財富蒸發。去年10月底施政報告已為樓市「減辣」，但樓價跌勢未止，而物業交投仍然疲弱。按目前推算，今年首2個月宗數將不足8,000宗，創8年同期新低。

代理盼「撒辣」助「軟着陸」

劉嘉輝認為，以現時經濟情況推斷，即使「全面撒辣」，樓價亦難以大幅回升，但相信對穩定樓市有正面幫助，呼籲「撒辣」為樓市「拆鬆綁」，令物業交投正常流通，助樓市「軟着陸」。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，過去一年受加息及經濟下行兩大負面因素雙夾擊，令香港私宅樓價連跌9個月，創7年多新低。樓價較高位已下調23%，該行早前發表報告指，香港物業的資產值在過去兩年已蒸發2.6萬億元，相等於52萬伙沙田第一城單位。部份承造高成數按揭的物業已淪為負資產，倘若樓價持續下調，銀行的資產值將面臨風險。

陳永傑認為，市場不必擔心「撒辣」會令樓價急升，即使「撒辣」，發展商為去貨將保持克制開價，甚至仍會以各項優惠搶客。他相信，需待貨尾跌至8,000伙水平，成交量回復正常水平，樓價才有望回升，現階段「撒辣」只會穩住樓價跌勢，不至於令樓價急升。

新盤排隊醞釀3月登場



◆新地陳漢麟稱，啟德天璽·海將於3月首推單位招標，主力推四房戶。



◆恒基韓家輝(左二)指，集團最快3月至4月推售旺角利奧坊第5期項目。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場憧憬財政司司長今日公布的新一份財政預算案會為樓市「撒辣」或「減辣」，多個新盤爭相於預算案後出擊，部署3月開售。新地代理總經理陳漢麟表示，啟德前跑道區天璽·海將於明日起開放示範單位予公眾預約參觀，3月首推單位招標，主力推四房戶，亦考慮涵蓋部分特色戶，有興趣參觀項目示範單位的準買家，需要先提交100萬元銀行支票副本，並指有信心特色戶價挑戰同區新高。

天璽·海明起開放位參觀

陳漢麟指出，天璽·海項目合共有23伙特色戶(其中天璽·海佔18伙，天璽·海II佔5伙)，面積最大為MANSION 2的HARBOUR HOUSE，面積4,608方呎，連2,500方呎戶外空間，四房四套間。

恒基九龍2盤短期內推貨

另一個由恒地、中國海外、華懋、帝國集團、新世界及會德豐地產合作的啟德前跑道區天璽亦有新部署，恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，項目預計於第四季以現樓形式加推單位招

標。他又指，集團最快於3月至4月推售旺角利奧坊第5期項目，年內亦計劃推出山頂盧吉道豪宅，以及位處啟德PARK PENINSULA的合作項目。

至於同系長沙灣Belgravia Place計劃日內加推，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，Belgravia Place最快今日公布銷售安排，料周日開售，有機會以招標形式推售部分特色戶。項目至今累收逾1,200票，以首批148伙計，超額認購7.1倍。

建灑赤柱豪宅擬首推四房

此外，建灑地產位於赤柱黃麻角道豪宅項目ONE STANLEY昨上載售樓說明書。建灑地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，項目將於3月初展開新一輪銷售部署，短期內開放現樓參觀，首階段將會主力推廣面積逾1,800方呎至逾2,500方呎四房或以上低密度特色戶。

項目提供82伙，包括50伙分層單位及32伙獨立洋房。分層單位面積834方呎至3,341方呎，戶型涵蓋兩房至五房間隔，部分附設天台或花園或閣樓式設計。而洋房面積2,716方呎至7,079方呎，戶型間隔四房至五房。

港甲廈空置率升至12.9%

香港文匯報訊(記者 曾業俊)仲量聯行昨日發表《香港地產市場觀察》報告指，在香港新寫字樓供應落成下，1月底整體甲級寫字樓空置率升至12.9%。市場在1月錄得16.08萬方呎淨吸納量，主要受中環The Henderson早前預租的樓面於1月項目竣工後得以落實。然而，新寫字樓供應增加同時影響整體市場空置率，特別是中環1月底的空置率升至10.4%，而尖沙咀和九龍東的空置率均下跌0.4個百分點。

升級需求主導 租金月跌0.6%

仲量聯行香港董事總經理兼商業部主管鮑雅歷表示，

自寫字樓租金由高位顯著回落後，整體寫字樓租賃市場主要由升級需求推動。隨着愈來愈多新寫字樓陸續落成，吸引更多租戶追求優質寫字樓及提升工作環境，令市場上擁有綠色認證的新寫字樓比同類物業更具競爭力，相信今年升級需求將繼續主導寫字樓市場。月內市場錄得的主要成交個案包括富蘭克林鄧普頓基金將由中環遮打大廈搬遷至同區的國際金融中心二期，承租約2.36萬方呎樓面。

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如表示，1月整體甲級寫字樓市場租金按月跌0.6%。主要分區市場中，中環和港島東租金分別下跌1.2%和0.9%，尖沙咀租金則保持平穩。