

# 「撒辣」後兩連升止步樓價轉跌1.23%

## 新盤貨多息口高企 業界預料調整未完

樓市在消化「撒辣」消息後，未見其他利好消息承接，加上新盤貨尾量高企等因素拖累，樓價乏力再上。差估署昨日公布，5月私人住宅售價指數報305.9點，較4月的309.7點下跌1.23%，兩連升後斷纜，兼回落至近3個月低位。今年首5個月計，樓價共跌1.73%，若與2021年9月的歷史高位398.1點比較，累積跌幅擴闊至23.16%。有市場人士分析指，差估署指數反映「撒辣」效應減退，加上新盤供應多，全年樓價料跌6%至8%，後市進一步走勢需視乎減息等因素。

◆香港文匯報記者 黎梓田

### 業內人士評樓市走勢

#### 中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：

◆第三季樓市預期仍處整固期，樓價或進一步下調，在第四季或迎來轉機，主要視乎美國息口走勢，若年內開始減息，銀行按揭取態亦會調整，樓價應可止跌回穩。

#### 美聯物業住宅部行政總裁布少明：

◆5月私宅售價指數按月跌1.23%，與租金升勢相反，令「租金升、樓價跌」背馳情況擴大。隨著租務旺季重臨，內地生來港租樓，加上專才持續來港，相信租金將繼續跑贏樓價。

#### 香港置業研究部董事王品弟：

◆新盤銷售步伐提速，並以低價開售搶攻市場，削弱二手盤競爭力，部分二手業主遂將讓價幅度擴大吸客，預期6月樓價指數仍會持續調整。

#### 利嘉閣地產研究部主管陳海潮：

◆發展商存貨仍十分充裕，料續「先量後價」開盤，對二手樓價帶來壓力，加上息口短期未見下調跡象，第三季樓價有機會每月跌1%。第四季則視乎息口走向及專才入市的力度及速度。



◆差估署各類戶型私宅樓價指數全線按月下跌，相反租金指數則全部皆升。 中通社

以各類戶型劃分，私宅樓價指數全線按月下跌。跌幅最多為E類(1,722方呎或以上)單位，報275.3點，按月跌1.85%。B類單位(431至752方呎)報297.9點，跌1.39%。A類單位(面積431方呎或以下)報326.8點，跌1.33%。D類單位(面積1,076至1,721方呎)報279.1點，跌0.99%。至於C類單位(面積753至1,076方呎)報291點，跌0.38%，為跌幅最小類別。

#### 租金三連升 累計2.49%

至於租金指數在5月再升1.02%，報189點，繼今年首兩個月回軟後，自3月起連漲3個月，累積漲幅達2.49%，創自2020年1月以來的近4年新高。各類戶型租金指數全線報升，A類單位報208.9點，按月升0.53%。至於B類單位報188.5點，升1.51%。C類單位報160.9點，升1.07%。大單位方面，D類單位報150.2點，升0.2%。E類單位報139.8點，升0.42%。

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管

王兆麒表示，市場在消化「撒辣」消息後沒有其他利好消息承接，而高息口及新盤貨尾量囤積等因素繼續拖累樓價。他認為，「撒辣」後成交明顯增加，但短期內二手樓價受一手銷售影響將繼續走弱，並預測今年樓價走勢呈現「鈍角」型，上半年樓價下跌約3%，下半年跌幅略為收窄，維持年初預測樓價全年下跌5%。

#### 萊坊：再少1萬貨尾才利回升

王兆麒又表示，市場預期美國減息將會略為延遲，而香港最快第三季後半才開始減息，預計高息因素繼續影響上車買家、換樓人士及新造按揭。此外，「撒辣」後新盤銷情不俗，市場貨尾量略為回落，但預計貨尾要再少8,000至1萬伙後，才有利樓價明顯回升。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，樓價一如預期出現倒跌，預料在目前利淡因素較強下，將持續回軟，最快第四季才有轉機。陳海潮指出，面對新盤低價開售的壓力，加上息口

維持高企，大幅削弱二手業主叫價能力，甚至迫於無奈因應一手平售而降價，導致二手樓價在「撒辣」兩月後出現倒跌的情況，且預期6月情況相若，樓價料維持約1.3%跌幅，即次季樓價料跌2%，而上半年樓價恐累挫3%。

#### 利嘉閣料全年樓價或跌8%

展望第三季，由於發展商存貨仍然十分充裕，料續以「先量後價」的策略開盤，對二手樓價持續帶來壓力，加上息口短期未見下調跡象，第三季樓價有機會每月各跌1%，累積再跌約3%。至於第四季則視乎屆時的息口最新走向，及專才入市置業的力度及速度，如情況理想，樓價有機會止跌橫行，否則季內或再跌2%，導致全年樓價有機會累跌約6%至8%。

租金方面，陳海潮指，受暑期旺季帶動，加上專才持續抵港進一步推升租賃需求，相信第三季租金升幅有機會擴大至5%，第四季則料平穩至升2%，全年計，租金指數漲幅或達8%至10%。

## 啟德 AIRSIDE 近八成樓面租出



◆南豐許謙讓認為，本港商廈空置樓面較多，需要時間消化，但有信心AIRSIDE繼續獲企業承租作升級之用。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)南豐集團旗下總樓面達190萬方呎的啟德綜合商業大樓AIRSIDE去年9月開幕以來，無論甲級商廈及商場租務均續上升，合共近八成樓面經已租出。南豐集團香港地產處執行董事許謙讓表示，AIRSIDE約120萬方呎的寫字樓樓面已租出70%，涉及近85萬方呎，平均租約約35至50元，部分比東九龍甲級商廈租高近一倍。當中，友邦香港(AIA)承租4層樓

面，成為今年最大手租務成交。至於南豐集團總部亦於5月正式進駐。

#### 70萬呎商場出租率九成

至於AIRSIDE約70萬方呎的商場出租率亦達九成，許謙讓指，商場去年9月開業以來，每月人流及生意都有上升，今年7月更獲租用兩層作多元化健康生活體驗館。暑假期間商場會策劃多項體壇盛事推廣活動，包括直播奧運比賽，以配合區內體育元素，推動運動經濟，預計商場期間人流及營業額將按月增20%及15%。

他又指，港人北上消費及外遊，對全港零售市道都有影響，坦言：「自己都有北上，的確好吸引，但他們地方大，香港商場難以樣樣學到足！」不過，集團亦已因應港人喜好引入一些內地餐飲品牌到AIRSIDE商場。加上區內不少新盤入伙，希望可與區內其他商場及啟德體育園達至協同效應，增強市民留港消費吸引力。

#### 置地廣場啟動78億升級

另一邊廂，置地公司宣布啟動「Tomor-

row's CENTRAL」項目，與奢侈品牌租戶共投資約78億元(置地佔31億元)，以3年時間全面升級香港置地廣場，第一期工程將於下季開始。置地公司行政總裁史米高表示，在升級期間商場繼續開業，租金收入暫且稍為減少，但將鞏固中環的投資組合。置地公司將分別於置地廣場中庭、置地歷山及置地太子各打造三座樓高兩層至八層不等的品牌之家旗艦地標，以及於置地港打連建造一座品牌之家旗艦地標。該十座地標將把主要奢侈品牌租戶租用的零售樓面面積增加一倍並達至超過22萬方呎。

#### 甲廈空置率升至13.5%

至於仲量聯行昨發表《香港地產市場觀察》報告，指中環長江集團中心二期及觀塘道350號兩個新商廈項目5月竣工，推高中環及九龍東的空置率分別達12.0%和18.5%，同時令5月底整體甲級寫字樓市場空置率升至13.5%。同月亦錄得21,200方呎淨吸納量。仲量聯行研究部資深董事鍾楚如表示，5月整體市場實際租金按月跌0.8%，為連續第25個月下跌。

## 元朗產業地延至年底截標

香港文匯報訊 政府昨日宣布，元朗福宏街與宏利街多層現代產業大樓用地招標期限，由原定的6月28日延長至12月27日。發展局發言人昨表示，該地招標採用「雙信封制」，投標者需分別提交非價格建議(佔評分比重70%)和價格建議(佔評分比重30%)，業界(包括一些潛在投標者)向政府反映需要更充裕的時間制訂相關建議，發展局因而決定延長招標期限。

#### 「雙信封制」招標 發展商考慮需時

元朗用地是政府首幅為落實兩大政策目標而推出的多層現代產業大樓用地，兩大目標為：推動產業發展，以及利用具土地效益方式整合受政府項目影響的棕地作業和協助它們升級轉型。投得用地的發展商須把不少於最高樓面面積的三成交予政府，以供政府租予受影響棕地作業業者。

#### 業界盼與洪水橋地整體考慮

據指，有意競投的企業因須花更多心思訂非價格建議，包括敲定交予政府三成樓面的位置，從而令草擬樓書變得較為複雜和需時更長。同時，政府剛於上月底宣布會拆除洪水橋的社區隔離設施，以釋出用地作原有更多層現代產業大樓用途(洪水橋用地)。該地早前已納入今年的賣地。由於洪水橋及元朗兩地均可作現代物流用途，市場有意見指政府應更好安排兩幅用地的推售時間，讓業界和投資者可在同一時段內就兩地作策略發展考慮。據了解，洪水橋用地最快9月進行招標，而今次將元朗用地的延至年底截標，亦是回應市場訴求。

發展局發言人補充，政府去年就兩地邀請業界表達發展意向，共接獲10份分別來自物流業界、汽車維修業界及發展商等相關持份者的意向書，反應正面。近日業界(包括一些潛在投標者)提出希望延長投標期限，因此政府從善如流，期望與業界共同努力善用該等用地。

## 美聯料半年盈利大升

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠政府2月對樓市全面「撒辣」後，住宅成交回升及有效控制成本，美聯集團(1200)昨發出「正面盈利預告」，截至今年5月31日的首5個月未經審核綜合管理賬目之初步審閱及集團現有資料，集團錄得之權益持有人應佔淨溢利約1.7億元，相對於去年首6個月之權益持有人應佔淨溢利約3,900萬元，預期集團今年首6個月之權益持有人應佔淨溢利將大幅增加。

#### 「撒辣」利業績 要持盈保泰

美聯集團主席黃建業稱，對後市採取「審慎樂觀」的態度，以「持盈保泰」為目標，繼續努力爭取市場佔有率同時嚴控成本，以提升營運效率，應對未來市場變化。

#### 馬泰陽升任集團行政總裁

此外，美聯集團宣布，即日起晉升馬泰陽為美聯集團行政總裁(住宅)，同時兼任美聯物業中國部暨香港置業行政總裁。

## 地契自動續期50年 下月5日生效

香港文匯報訊 立法會昨三讀通過《政府租契續期條例草案》，下月5日生效。新條例精簡地契續期程序，政府無須逐一與業主簽立新契，以處理2047年6月30日到期、約30萬個地段的地契。地政總署署長下月5日將在憲報刊登公告，先為2030年或之前到期的地契自動續期50年，往後到期的地契亦會按最少6年的規定，逐批刊憲續期。續期的地契的原有條款、權益和產權會以原狀過渡。

發展局局長霍漢豪昨指出，今次立法並非改變土地續期政策，而是引入簡化方式，因此保留1997年土地政策下，列明續期無須額外補地價的條文。同時基於公眾利益考慮，相信租契不獲續期的情況，會極少出現。

#### 林健鋒：增強投資者信心

法案委員會主席、經民聯林健鋒亦稱，立法是建立常設機制，以精簡的方式為地契續期，釋除坊間對「2047大限」的疑慮。他指有外國商會反映，條例是「香港高度自治和自由再延長50年的好消息」，立法能夠節省

地契續期的人力物力，增強投資者的信心。

立法會地產及建造界議員龍漢標亦歡迎通過條例草案，免卻個別業權人與政府逐一簽立新契所需的繁複手續。又指，香港有超過130萬名自置物業的業主，這群業主能否順利將租契續期、是否需要補地價，會影響物業價值和投資者信心。

#### 龍漢標盼涵蓋特殊用途租契

不過，龍漢標認為條例草案仍未臻完美，指現時訂明在租契到期前6年才刊登憲報宣布是否續期，時間上不足夠。一般物業抵押年期長達20甚至30年，國際慣例亦以物業租契擁有至少12年期作為投資價值的指標。政府如能在租契到期前更早的時間公布是否續期，對保障業權人利益，增強投資者信心，以至促進本港整體經濟發展更有幫助。

另一方面，根據1997年土地政策，除四種例外情況外，政府對於特殊用途租契的處理與一般不獲續期租契的處理方式應該是完全一致的。但是今次條例草案建議設立的續期



◆立法會議員龍漢標指，香港有超過130萬名自置物業的業主，這群業主能否順利將租契續期、是否需要補地價，會影響物業價值和投資者信心。

機制並沒有涵蓋例如教育、社福、宗教及特殊工業等特殊用途租契。換言之這些社福機構今後仍要用不少精力和資源與政府相關部門協商租契續期事務。他建議政府考慮將一些不需要逐一檢視續期與否的特殊用途租契在條例草案加入定義或附表，以較清晰和確定的方式去處理，幫助這些機構能夠及早理解租契續期相關事宜。