



樓市跌幅恐加劇 仲行籲出招

負資產或重越10萬宗 倡設專責小組評估風險

美國最新通脹數字尚未跌至2%目標，美聯儲減息或存在變數，市場預期今年息口仍然高企，繼續影響香港投資氣氛。仲量聯行昨日公布上半年香港地產市場回顧及展望下半年走勢，指出香港住宅市場下半年料將下跌10%，而本港負資產個案屆時預計將會再度突破10萬宗，建議政府成立專責小組評估樓市風險，並制訂措施以降低風險。

◆香港文匯報記者 黎梓田

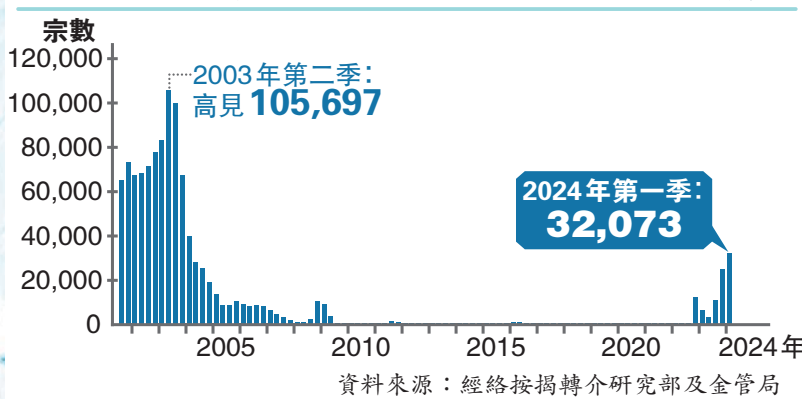
仲量聯行對香港住宅市場預測

類別	2024年上半年	下半年預測
中小型住宅資本值	▼0.7%	▼~10%
豪宅資本值	▼0.2%	▼5-10%
豪宅租金	▲1.6%	▲0-5%

資料來源：仲量聯行研究部



今年首季負資產宗數見2004年後季度新高



資料來源：經絡按揭轉介研究部及金管局

◆曾煥平(左二)指出，如果樓價下半年再跌10%，負資產數量就會突破10萬宗。發展商將無興趣投地。建議政府成立專責小組評估樓市風險。

仲量聯行香港主席曾煥平昨表示，即使美國減息25至50個基點，也不太可能對香港按揭利率構成顯著影響，香港早前加息步伐並沒有跟隨美國，因此減息步伐亦不會跟隨，除非美國進入「瘋狂減息」年代，香港才會看到減息曙光。考慮到年內息口大機會高企，曾煥平預期，今年下半年中小型住宅價格料將下跌約10%，豪宅價格將因新供應量增加而下跌5%至10%。

就樓價再跌一成的影響，曾煥平指出，根據資料，截至今年3月底的12個月內，本港負資產個案數量已飆升400%至3.2萬宗，以樓價每下跌1%，負資產會增加5,000宗推算，如果樓價下半年再跌10%，負資產數量會突破10萬宗。曾煥平強調，樓價再跌10%，樓價就由高位累跌30%。一旦樓價進一步下跌，更可能會影響北部都會區發展。發展商在目前樓價下跌、息口高企、建築成本高的環境下，不會有興趣投地。「幾乎要送幅地畀地先會要」。

倡三招措施以降低風險

綜合上述情況，曾煥平直言，目前樓市正在「水深火熱」中，呼籲政府成立專責小組評估樓市風險水平，並制定措施以降低風險。其次，向首次置業人士提供低息貸款。第三，向合資格的人推出額外的置業鼓勵措施，將住宅物業納入新資本投資入境計劃的投資範圍。

曾煥平又指出，現時香港銀行同業拆息HIBOR高達4厘，美元定存利率高達5厘，可見本地銀行除了發鈔銀行之外，中小型銀行承造住宅按揭可以說「無錢賺」，預料未來會收窄最優惠利率政策。

甲廈新供應多 需時吸納

寫字樓市道方面，由於欠缺擴充需求及續租個案增加，上半年寫字樓租賃市場疲弱，總租賃成交量較去年下半年減少28.1%。同時，在新供應持續落地下，甲級寫字樓市場出現空置率增加情況。即使市場錄得50.23萬方呎的淨吸納量，6月底整體甲級寫字樓空置率亦見13.6%的歷史新高。整體甲級寫字樓租金於上半年回落4.3%，中環租金更跌7.1%，跌幅為各主要分區市場最顯著。

不過，仲量聯行商業部執行董事嚴威程表示，儘管龐大的新供應推高空置率，隨着市場升級需求的主導，配備優質規格、具信譽ESG認證及辦公室設備的新商廈，將會逐漸被市場吸納。預計下半年寫字樓租金僅跌0.5%。

核心區商舖受捧 租金半年升3%

商舖市道方面，香港對於全球品牌仍然具有吸引力。過去6個月，新來港的品牌數量按年增加91%。當中約33%的品牌來自內地，首次超越日本零售商成為最活躍的新來港品牌。該行指上半年核心區街舖租金上升3.0%，優質商場租金則上升0.9%。商舖市場租賃交投仍呈兩極化現象，高檔品牌及大眾化市場的租客均傾向於一線購物街地段租舖，令核心區街舖空置率由去年底的11.6%略為改善至11.5%。

仲量聯行香港商舖部主管唐偉樂表示，預計今年下半年核心區街舖和優質商場的租金升幅最多達5%。市場仍面對不少壓力，預計暑假及聖誕節假期期間本地消費將進一步下降，遊客消費的全面復甦亦需時。

屯門上嵐33伙一房減價逾45%吸客



◆鄭智榮表示，上嵐是次推出的33伙計劃本月內推售。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)縱然美聯儲主席鮑爾放鴿，惟減息日子仍未知何日到來，香港發展商繼續劈價賣樓套現。旭日國際旗下屯門青山公路黃金海灣·意嵐以8年新低開盤折實平均呎價9,988元出擊，昨日對外開放示範單位，截至昨午7時錄逾1,500人次參觀；同區建灝地產旗下現樓屯門景秀里上嵐昨修訂價單，將最後33伙一房劈價逾45%，扣除最高15%折扣，折實入場呎價更減至9,800元，折實入場價279.3萬元，發展商計劃本月內推售。

上嵐今批劈價的一房戶，實用面積265至290平方呎，價單售價劈價逾45%至逾48%不等，扣除120天付款最高15%折扣，折實價279.3萬至329.3萬元，折實呎價9,800至11,435元。當中入場單位為9樓D室，實用面

積285平方呎，2021年7月開價為631.99萬元，最新劈價48%至328.59萬元，三年減幅達48%，扣除最高15%折扣，折實價279.3萬元，折實呎價9,800元。

建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，上嵐自開售以來，一直受年輕人士及小型家庭歡迎，全盤共有112個單位，樓花內已售出逾七成，現僅尚餘33個單位可供出售。隨着項目已屆現樓，不少用家及投資者對一房戶感興趣，集團決定以「屯門都會快閃價」盡推項目最後33個單位，當中約八成半為中高層單位，計劃本月內以現樓方式發售。

柏蔚森I提價加推60伙周六售201伙

另一邊廂，因應低開票反應理想，新世界發展遠東發展合作啟德跑道區柏蔚森I提價5%加推60伙，並落實本周六發售201伙，其中198伙以價單形式發售，另外3伙連天台特色戶招標發售。遠東發展營業及市務總經理陳富強表示，今批加推60伙，折實平均呎價18,469元，比上一張價單提價5%，當中不少屬於中層及海景單位，涵蓋一至三房戶，扣除最高18%折扣，折實價415.6萬至1,122萬元，折實呎價16,135至20,610元。遠東發展地產總裁方文昌認為，現時減息機會大大增加，對市場氣氛有正面影響。

新世界營業及市務(特別項目)總經理何家欣指出，本周六以價單形式發售首輪198伙，扣



◆啟德跑道區柏蔚森I提價5%加推60伙。左三為何家欣、右二為方文昌。

除最高18%折扣，折實平均呎價17,721元，折實價386.4萬至1,122萬元，折實呎價16,008至20,406元。另外3伙連天台特色戶同日以招標形式出售。她續指，該盤於明日下午2時截票，截至昨晚8時半累收逾3,700票，超額登記近18倍，並於本週六開售前即場抽籤決定揀樓次序。本週六分3個組別揀樓，最優先的S組須購3至9伙，A組須購1至3伙，其中1伙屬指定單位。B組則可購1至2伙。

此外，長實營業經理詹勳榮表示，沙田名日·九肚山推出8伙於周日以價單形式發售，入場單位為第1座1樓B室，實用面積1,053平方呎，三房戶，扣除最高折扣優惠後，折實入場價1,456.1萬元。同時亦推出第1座12樓A室於下週一起招標。

外匯基金約30%資產由外聘投資經理管理

香港文匯報訊(記者 蔡競文)香港外匯基金總資產高達約4萬億港元，外界一直對該基金管理十分關注。財庫局局長許正宇昨書面回覆議員時提及，金管局外聘投資經理管理的資產佔比，過去5年基本都在29%左右。而2023年外聘投資經理的整體管理費用約佔其管理金額的0.43%。

許正宇補充指出，僱用外聘投資經理的目的，是要借助市場上最佳的專業投資專才為外匯基金服務，讓外匯基金受惠於更多元化及互補的投資方式，以持續獲取回報並汲取外聘投資經理的市場洞見與專門投資知識。按照市場慣例，外聘投資經理並無特定委聘年期，但金管局會定期檢視其投資表現，並在有需要時作出適當調整。若個別外聘投資經理的表現欠佳，金管局會採取適當行動，

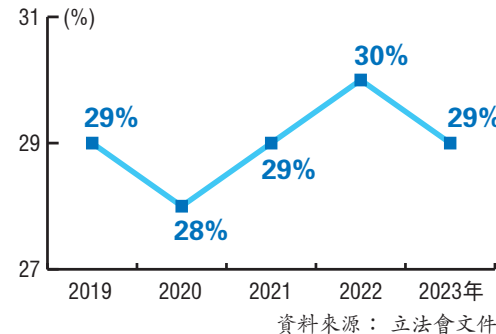
包括要求改善、警告、減低投資配額或終止聘用等。

約80間投資經理負責公開市場

目前，金管局於公開市場投資方面，聘用約80間投資經理，共管理約6,900億港元資金。全部的香港股票投資，均由擁有豐富投資經驗約20間外聘投資經理的本地團隊管理。過去數年，外匯基金也通過不同渠道，投資於32個本地對沖基金。

私募市場投資方面，外匯基金下的「長期增長組合」目前主要管理約5,170億港元的投資項目，包括全球私募股權及海外房地產，一般投資年期為十年。「長期增長組合」主要與國際知名的投資經理合作，讓其擔任組合下的普通合夥人，其中超過百分之六十已

外匯基金外聘投資經理管理資產佔比



資料來源：立法會文件

於香港設有機構。這些普通合夥人集中投資於全球或地區性資產。另一方面，金管局也一直透過其他投資渠道，支持一些聚焦投資於本地的投資經理，以及吸引其他有經驗的投資經理來港開設辦公室。

港中小企營商信心仍有待提振

香港文匯報訊(記者 莊程敏)港中小企上月營商氣氛進一步減弱，政府統計處昨發表今年6月份的中小企業業務狀況按月統計調查結果顯示，中小企業業務收益的現時動向指數從5月在收縮區域的43.0下跌至6月的41.4，而未來一個月，即7月份的業務收益展望動向指數為46.5。按行業分析，大部分統計調查涵蓋的行業的業務收益現時動向指數在6月較上月下跌，特別是飲食業從39.1下跌至33.3及零售業從42.9下跌至39.9。

政府發言人昨表示，中小企的整體營商氣氛在6月進一步減弱。對未來一個月業務情況的整體預期

亦稍為轉弱，但一些行業預期會有相對改善。整體就業情況維持大致平穩。地緣政治局勢緊張，以及旅客和市民消費模式轉變會影響短期的營商氣氛，但中央政府的各項惠港措施和本地經濟繼續增長應會提供支持。香港特區政府會密切監察相關情況。

陳百里：惠港措施將帶來支持

商經局副局長陳百里昨在立法會會議回應提問時指出，本港零售業今年首5個月的每月平均總銷貨價值約323億元，按年下跌6.1%。另外，就食肆總收益而言，今年首季的每月平均價值約94億元，按

年上升2.3%。零售業和飲食業的表現均會受旅客和市民消費模式的轉變，以及港元匯率高企影響。然而，國家最近公布的惠港措施，包括將「個人遊」城市增加至59個，並將內地居民旅客自香港進境內地攜帶行李物品的免稅額度提高至人民幣12,000元，應有助吸引內地旅客消費，促進本港零售和飲食市道。

他又指，政府大力推動盛事經濟和落實「香港無處不旅遊」的理念，亦會為零售業和飲食業帶來支持。市民就業收入增加，加上近期資產市場回穩，都對這兩個行業有利。多年來，政府透過資助計劃，協助香港企業升級轉型和提升競爭力。截至2024年6月底，「BUD專項基金」批出接近8,400宗申請，涉及超過51億元的資助額，當中約五成的申請涉及推行升級轉型的項目；而「工商機構支

援基金」共批出超過500宗申請，涉及約8.8億元的資助額。

另外，政府於2020年成立「中小企業援組」，協助中小企業尋找合適的政府資助計劃。自2023年10月起，「資援組」加強服務，提供更多一對一諮詢服務及聚焦於「環境、社會和企業管治」、科技轉型、數碼化及網絡安全等領域，協助中小企業利用新技術以增強競爭力。截至今年6月底，「資援組」合共處理了超過24,200宗查詢，舉辦或參與10場展覽會和超過50場實體或網上研討會，以及進行超過240場推廣活動。政府亦已撥款推出「數碼轉型支援先導計劃」，以一對一的配對資助模式，協助零售和餐飲業的中小企業應用電子支付及其他現成基礎數碼配套方案，加快企業數碼轉型。