

樓價8年低 回到「撒辣」前

置業人士觀望高息環境 轉買為租致租金4年半高

香港住宅樓市受高息環境及新盤積壓影響而跌勢持續，整體樓價水平已回到「撒辣」前，惟租金水平卻創出新高。根據差餉物業估價署昨公布最新數據，6月份私樓售價指數報301.8點，是2016年10月以來的近8年來新低，較今年5月份的305.6點，按月跌約1.24%，連跌兩個月共2.55%，並低過2月份即「撒辣」前的302.4點；然而私樓租金指數則錄189點，是4年半來新高紀錄。有市場分析認為，香港仍有住屋需求，樓價下跌只是因短暫「轉買為租」觀望後市，當減息周期開始後資金將回流買賣市場。

◆香港文匯報記者 黎梓田

按各類戶型劃分，全線按月報跌。當中跌幅最多為B類單位（431至752方呎）報293.9點，按月跌1.41%；A類單位（面積431方呎或以下）報322.2點，按月跌約1.07%；C類單位（實用面積753至1,076方呎）報287.2點，按月跌約1.24%；D類單位（實用面積1,076至1,721方呎）報278.6點，按月跌約0.46%；E類（1,722方呎或以上）單位報273.2點，按月跌約0.62%。

B類單位樓價跌幅最多

租金指數方面，今年6月份私樓租金指數報189點，較5月的188.7點，按月上升約0.16%，連升四個月，而按年則升近4.5%，上半年租金累計升1.6%。私樓租金指數創四年半新高紀錄，上一個高位為2019年12月，當時為私樓租金指數189.7點。

各類戶型的租金指數走勢平穩或輕微上升，當中A類單位6月報209.4點，按月升0.24%，上半年累升1.21%；至於B類單位報188.5點，按月升0.11%，半年累升2.39%；C類單位報160點，按月持平，半年累升1.72%；大單位方面，D類單位（實用面積1,076至1,721方呎）報150.2點，按月升0.27%，半年累升0.4%；E類（1,722方呎或以上）單位報139.7點，按月持平，半年累升0.8%，成為唯一下跌的戶型。

中原集團創辦人施永青昨日向傳媒表示，香港仍有住屋需求，只是短暫「轉買為租」觀望後市，相信當減息周期開始後資金將回流買賣市場。他又指如果租金上升，而利息下跌的話，存款利息沒有租金回報吸引，銀行的存款便會有一部分流向物業投資市場。

萊坊維持全年樓價跌5%預測

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒昨表示，官方樓價指數反映二手樓價為主，6月份官方樓價指數按月再回落1.24%，今年上半年樓價累計跌3.05%。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。「撒辣」後成交量明顯增加，但短期內二手樓價受一手銷售影響將繼續走弱。他預測今年樓價走勢呈現「鈍角」形，隨着美國即將減息，下半年樓價跌幅將略為收窄，維持年初預測樓價全年下跌5%。

王兆麒又指，市場預期美國減息將於9月開始，惟香港銀行或不馬上跟隨減息，預計高息因素繼續影響上車買家、換樓人士及新造按揭。雖然「撒辣」後新盤銷情不俗，市場貨尾量略為回落，但他預計貨尾量要再減少8,000至1萬伙後，才有利樓價明顯回升。他亦預計市場消化「撒辣」利好消息後，每月成交將徘徊在4,500至5,000宗左右水平，但在減息前市場整體購買力仍然不足，預計今年一二手成交量會在4.8萬至5.3萬宗左右。

王兆麒又認為，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剛性支持，預計今年租金繼續上升5%至8%左右，整體租金回報率提升至近3%。中小型住宅租金升幅將跑贏豪宅，估計未來幾個月住宅租金走勢保持平穩。

九倉與九倉置業齊發盈警

香港文匯報訊（記者 曾業俊）九倉系昨日（29日）齊發盈警，九龍倉置業（1997）公告中指出，香港零售銷售自2023年第一季邊境重開後復甦，但很快便陷入停滯，市況隨後在2024年更趨嚴峻。據集團投資物業半年度獨立重估的初步結果顯示，截至今年6月底止半年的重估虧損總額可能超過同期的基礎淨盈利，料今年上半年可能錄得為數不少於9億元的虧損，而去年同期則錄得股東應佔盈利18.05億元。

同系九龍倉（0004）亦發盈警，公告中預料今年上半年虧損約25億至28億元，而去年同期股東應佔盈利為6.96億元。兩間公司都表示，儘管有上述情況，惟集團的整體財政狀況仍然穩健，重估虧損乃非現金及未變現的項目。昨日九龍倉置業收報19.24元，跌1%；九龍倉收報22.9元，跌7.1%。對於九倉系兩公司發盈警，瑞銀昨日下午調九龍倉評級，由「中性」下調至「沽售」，認為估值昂貴，目標價由20元下調至16.3元；九龍倉置業評級則維持「中性」，惟目標價由原先29.6元降至20元。

滙豐下調地產股目標價

滙豐研究同日發表報告指出，將香港地產股目標價平均調低

差估署樓價指數見近8年來新低



資料來源：差估署

◆市場分析認為香港仍有住屋需求，樓價下跌只是因短暫「轉買為租」觀望後市，當減息周期開始後資金將回流市場。
中通社

陳永傑：現已是樓市最壞時刻

香港文匯報訊（記者 蔡競文）最新的6月份差估樓價指數報301.8點，按月跌1.24%，連跌兩個月，按年則跌13.1%，指數並返回8年前低位。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓市「撒辣」後三個月，由於缺乏利好消息，加上經濟復甦未如理想，樓市陷入低潮，差估署指數連跌兩個月，顯示「撒辣」後的亢奮情緒已逐漸減退。惟他認為，美聯儲減息在望，相信現時已是樓市的最壞時刻。

新盤低開 二手樓價受壓

陳永傑表示，新盤為了盡吸客源，近期紛紛以低價作招徠，7月全新開售的兩大新盤，分別位處啟德及黃金海岸，皆以同區甚至全港新低價開售，銷售反應理想，啟德新盤兩周售出約266伙，黃金海岸項目更於8日內售出300伙，7月份一手成交已超越1,000宗，較6月份增60%，一手成交量回暖。惟於一手減價促銷下，二手嚴重受壓，低價成交不斷，令差估署樓價指數連跌兩個月，並創8年新低。

另外，外圍因素方面，亦令買家欠缺入市信心，美國息口雖見頂惟遲遲未減息，窒礙了投資者入市信心，但美國已不斷放風或會提前減息，相信離減息不遠。陳永傑相信，當息口回落，樓價仍在低位，資金將由銀行存款轉移至物業市場，對下半年樓市抱樂觀預測，料最壞時刻將隨着6月及7月而過去。

陳永傑指出，樓價雖跌，但另一邊廂租金卻連升4個月。差估署6月份租金指數報189點，按月升0.16%，創4年半新高。他認為，租金與樓價背馳，令租金回報上升，若再加上息口回落這因素，將吸引更多投資者轉投物業市場投資，有助提升下半年物業成交量。

美聯物今年租金跑贏樓價

美聯物業亦指出，由於新盤持續以低市價開盤，短期樓價或有進一步下調壓力；不過，若未來減息步伐明朗化，加上香港經濟持續向好，相信將對樓價帶來支持。值得注意的是，樓價回調



◆陳永傑指美聯儲減息在望，相信現時已是樓市的最壞時刻。
資料圖片

之際，租金卻持續向上，差估私宅租金指數連升4個月，與同期美聯「租金走勢圖」表現相若，同樣連升4個月，上半年累升約2.62%，表現與樓價背馳。該行相信，隨着外來學生人數上升，加上外來人才湧港，均對香港租務帶來新增需求，相信今年租金走勢將跑贏樓價。

華懋料下半年樓價仍有挑戰

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港經濟處於復甦期，但地緣政治仍是影響經濟的主要變數。華懋集團行政總裁蔡宏興表示，受地緣政治及經濟不明朗影響，即使樓市不會持續下跌，但認為下半年樓價仍有挑戰，期望美國11月總統大選過後，全球經濟能加快復甦，加上今年美國有機會減息，相信有助樓市表現。



◆蔡宏興

他認為，政府為樓市全面「撒辣」後曾經令需求湧現，但經過一輪消化後，市場需要時間重新累積需求，集團會繼續有序發展項目，不會特別加快發展或減價賣樓。至於政府早前推出柴灣「樂建居」項目流標，蔡宏興認為，項目

條件與其他地皮不同，需要提供折扣賣樓，影響發展商投資意慾，但他相信，隨着經濟復甦，只要政府推出優質地皮，仍會受到市場歡迎。

美若減息 有望減緩跌勢

高力香港研究部主管李婉茵昨表示，受惠香港放寬的入境政策，私人住宅的租金持續上揚，下半年即將踏入暑假旺季，在更大租務需求下，相信趨勢仍會持續，而樓價復甦以至反彈則要等待減息周期開始。發展商在一手樓提供多項優惠的情況下，有大量貨源可供準買家選擇，一定會對整體樓市包括一手或二手樓的價格構成壓力，預測樓價全年變化維持下調5%至10%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨表示，樓價連跌兩月，料跌勢未止，惟望釋9月減息的憧憬後可減緩跌勢。今年次季樓價按季跌了2.04%，而上半年計樓價累積跌了3.05%；若與2021年9月的歷史高位398.1點比較，樓價累積跌幅擴闊至24.19%。

陳海潮指出，6月份樓價一如預期再錄逾1%的跌幅，主要是持續受新盤低價開售所拖累，令二手樓價乏力架架，致使繼續走軟。有見過去一段時間，新盤低價策略未變，相信7月份樓價仍會再跌1%；而在息口尚處高水平下，8月及9月料分別再跌0.5%，估計第三季樓價會再錄2%的跌幅。

展望第四季，主要視乎減息是否實現，希望屆時樓價可以橫行整固，那麼全年樓價跌幅有望維持在約5%，否則如減息速度及力度不理想，加上新盤維持低價搶灘，恐怕二手樓價在第四季要再跌3%，則全年樓價跌幅有機會擴大至8%。

新地稱掃管笏項目停工傳聞不實

香港文匯報訊（記者 曾業俊）近日有網絡傳言指，新地（0016）與興勝創建（0896）合作發展的屯門掃管笏項目出現「爛尾」及「日薪一個不留」等情況，新地昨日（29日）發聲明澄清表示，近日網上有不少就新地位於屯門掃管笏項目的傳言，內容不盡不實，有誤導之嫌。

設計改動或影響部分工程

新地指，就新鴻基地產與興勝創建合資發展位於屯門掃管笏的住宅項目，正因應市場變化作出設計改動，為此，地盤進度及工序將會有所調整，亦不排除暫停部分工程。新地將適時再就新設計向政府提交申請文件。

新地又稱，並沒有因項目調整而解僱任何員工，受影響之新地員工將獲安排調職至其他項目。

原擬建7幢住宅涉1326伙

翻查資料，上述項目位於掃管笏路及管翠路交界，發展商早前已向城規會申請，將項目分兩期發展，計劃興建7幢樓高11至20層的住宅大廈，共提供1,326伙，另設兩座面積約2.46萬方呎的會所。該項目於2021年1月份達成補地價協議，涉及補地價金額26.83億元，總地盤面積約235,990方呎，建築面積最高613,570方呎，每呎補地價4,373元。由於該項目鄰近新地樓盤星堤，因此早年曾被市場暫稱「星堤2期」，而興勝創建則持有該項目24.82%份額。