

# 憧憬美聯儲快減息 發展商去貨料續低開吸客

美聯儲9月減息機會增加，市場估計香港銀行最快於今年年底減息，業內人士相信，待落實減息後，樓價若未有進一步調整，將促使用家及投資者加快入市步伐，樓市買賣交投轉趨活躍。事實上，今年年底至少約有逾6,000伙新盤部署推售，各大發展商同樣觀望美聯儲及香港銀行減息步伐來決定推盤步伐，由於整體一手供應量仍多，相信下半年發展商會繼續採取先求量再求價的銷售策略，首批料以吸引價推出，之後再略為加價去貨。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

今年年底前計劃推售的新盤以市區為主，涵蓋單幢樓、鐵路上蓋以至新盤主力區啟德區。計劃8月推售的新盤以單幢樓為主，其中宏安地產旗下樓花期約兩年鯽魚涌FINNIE將於本週內上載售樓書，項目共有90伙，標準戶主打一房及兩房戶，實用面積245至364方呎，並會盡快公布首張價單，計劃月內推售。

## FINNIE 名鑽快上樓書

另一個單幢樓新盤，益兆集團控股旗下何文田太子道西名鑽，最快於本月上載樓書及推售，項目共有80伙，標準戶型以兩房及三房為主，實用面積由逾400至800方呎，同時亦有逾1,000方呎特色單位，特色單位附設大平台及私家樓梯連接天台。

新地夥會德豐地產合作何文田太子道西233號亦有機會本月內推售，項目共有75伙，已為現樓。會德豐地產夥港鐵合作日出康城PARK SEASONS第2B座也有機會本月內推出，項目共有350伙。東立地產位於壽臣山豪宅盤南天第亦有望最快月內招標發售。

## 啟德多個新盤待推

其他計劃今年年底前推售的新盤主力集中於啟德區，包括長實旗下啟德承豐道16號第1期（307伙）、會德豐地產夥恒基地產、中國海外及新世界發展合作發展的啟德承豐道19號第1期（約361伙）、新地旗下啟德天璽·天第1期（906伙）及恒基夥嘉華、九倉及中國海外合作發展的啟德承豐道18號第1A及1B期（1,146伙）。此外，長實夥港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸第3C期（558伙）及會德豐地產旗下黃竹坑站港島南岸第6期之首期（約460伙）亦是下半年焦點新盤。

新界區方面，新地位於西沙發展項目的住宅部分首期（781伙）及萬科香港於大埔馬窩路19號項目第1期（403伙）也是市場關注的大型新盤。

## 投資客部署入市收租

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀認為，如果美聯儲9月落實減息，對香港樓價會有支持，料約有3%溫和增長，近期亦開始有投資客入市買樓收租，相信各大發展商都會把握減息利好消息而加快推盤步伐，將繼續求「量」，並以貼市價出擊爭客，下半年一手成交量料約6,000宗至7,000宗，全年一手成交量料約15,000宗，按年升50%。

美聯集團行政總裁（住宅）暨香港置業行政總裁馬泰陽表示，市場預期美國聯儲局9月勢減息，若息口於年內回落，將引發資金流動，部分購買力或流向住宅物業，無疑是對香港樓市一大利好訊號。馬泰陽尤其看好新盤成交，因為新盤一向獲內地買家青睞，並且受惠於專才大規模移居香港，相信購買力會率先流向新盤。

雖然倘若美國息率回落，香港息口未必會即時跟隨，但是馬泰陽認為，即使目前香港息率仍處於一個較高水平，今年一手市場依然有突出的表現，由於新盤持續以低價開盤，有助舒緩新買家的置業負擔，吸引購買力釋放。

## 首七月一手成交升逾40%

據美聯資料研究部綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示，7月份一手成交量再次重上逾千宗水平，按月急升約60%。隨着7月一手交投回升，帶動本年首七個月一手成交共錄得9,776宗，較去年同期的6,796宗增加逾40%，並已相當於去年全年約93%。

若果美聯儲9月落實減息，預期全年一手成交有望突破18,000宗水平，按年升約70%，屆時將創5年新高。

# 逾六千伙新盤 年底前蓄勢待發



今年年底前計劃推售新盤

樓盤	單位數目(伙)	計劃推售時間
何文田太子道西233號	75	8月
何文田名鑽	80	8月
鯽魚涌FINNIE	90	8月
日出康城PARK SEASONS第2B座	350	8月
壽臣山南天第	3	8月
灣仔春園街項目	88	下半年
中環One Central Place	121	下半年
啟德承豐道16號第1期	307	下半年
啟德承豐道19號第1期	約361	下半年
黃竹坑站港島南岸第6期之首期	約460	下半年
啟德天璽·天第1期	906	下半年
啟德承豐道18號第1A及1B期	1,146	下半年
山頂種植道1號	5	第四季
九龍城南角道項目	約330	第四季
大埔馬窩路19號項目第1期	403	第四季
黃竹坑站港島南岸第3C期	558	第四季
西沙項目第1A期	781	第四季
<b>合計</b>	<b>6,064</b>	

▲各大發展商料將觀望美聯儲減息步伐來部署推盤。圖為啟德區新盤天璽·天。資料圖片

## 樓市仍存變數 業界看法兩極

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）下半年香港樓市仍存在不少變數，港經濟增長加快，美聯儲9月減息機會增加被視為樓市轉捩點。然而，一手供應量仍多，香港銀行未必即時跟隨美聯儲減息，高息環境仍將持續一段時間，業界對下半年樓市看法依然存在相當分歧，有看好見底回升，亦有看淡持續下跌。

事實上，上半年受惠特區政府全面「撒辣」，香港樓價一度回升，其後在減息期望一拖再拖，以及發展商爭相削價賣樓套現為上的銷售策略影響下，樓價又再下跌，6月一手成交量亦一度回落至只有約670宗，比3月的4,100多宗成交大跌逾83%。

## 金管局按保出招穩樓市

面對近年樓價自高位反覆下跌逾兩成，政府除了於今年2月底全面「撒辣」外，近期其實已為穩定樓市進行了政策微調。其中6月中金管局公布將按揭放寬措施範圍擴大至今年2月28日前已簽訂臨時買賣合約的一手自用住宅交易，有關調整可即時幫助尤其是一兩年前選用建築期付款而現時準備申請按揭上會的樓花買家。此舉可令小業主增加上會機會，減少一手撻訂情況，以免重售時又出現劈價求售。

近日香港按揭保險有限公司宣布，自今年8月8日起，在按揭保險計劃下設新安排，按三種個別情況考慮批准合資格業主將自住的物業出租，以協助他們應付因個人或家庭處境轉變帶來的特別需要。當中包括：（一）業主家庭將有新生嬰兒或領養兒童，導致住屋要求改變；（二）業主失業，因而需要更具彈性的住屋或財務安排；或（三）業主有其他特別需要出租物業，而本身在相關物業已自住最少12個月。此舉無疑有助減低小業主因經濟狀況轉變而出現斷供或要劈價賣樓引致樓價進一步下挫的壓力，同時亦配合政府鼓勵生育政策。由於措施規定，申請人及其配偶在香港不能擁有其他住宅物業，在豁免生效期間不能買樓，相信不會引起炒風。

## 施永青料第四季轉跌為升

中原集團創辦人施永青認為，下半年樓市向好的機會，大過進一步惡化。從一手消化量回復正常、利率趨跌及租金上升，這些趨勢都是對樓市好的。他還指，香港經濟持續向好，工資上升，租金上升，住宅空置率已由去年的4.4%下跌至4.1%，料第三季樓市有機會見底並找到支持位，第四季可能扭轉跌勢，有向上的機會。

地產建設商會執委會主席梁志堅更指出，政府正吸引專才來港、外來人士來港投資，將帶動樓市需求，相信樓價到今年年底最少有5%升幅。

## 仲行：港減息步伐或不及美國

不過，仲量聯行香港主席曾煥平認為，香港減息步伐不會跟隨美國，除非美國進入「瘋狂減息」年代，香港才會見到減息曙光，下半年香港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%。

東立地產地產部總監陳玉成亦指，高息環境仍將困擾中小型住宅樓價，下半年料再下跌6%至8%才會回穩，要到今年年底至明年年初才見底回穩。相反，超級豪宅受惠內地經濟下半年持續向好，以及香港新投資移民政策等因素，料下半年會價量齊升。

## 業界對下半年樓市看法

業界	看法
地產建設商會執委會主席 梁志堅	政府正吸引專才來港及外來人士來港投資，將帶動樓市需求，相信樓價到今年年底最少有5%升幅。
長實集團執行董事 趙國雄	新盤庫存量正減少中，近期新盤加價都去到貨，惟相信現時樓市未必可以有大幅加價的空間。
中原集團創辦人 施永青	香港經濟向好，工資上升，租金上升，住宅空置率已由去年4.4%下跌至4.1%，減息趨勢已成，料下半年樓市走勢向好，樓市跌勢將見底，第四季料轉跌為升。
仲量聯行香港主席 曾煥平	香港減息步伐不會跟隨美國，除非美國進入「瘋狂減息」年代，香港才會見到減息曙光。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%。
東立地產地產部總監 陳玉成	高息仍困擾中小型住宅樓價，下半年料再下跌6%至8%才會回穩，要到今年年底至明年年初才見底回穩。相反，超級豪宅受惠內地經濟下半年持續向好，以及香港新投資移民政策等因素，料下半年會價量齊升。

## 「撒辣」滿5個月 一手「量額」齊升



◆特區政府「撒辣」後5個月，新盤成交量及金額均顯著上升。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特區政府自今年2月底「撒辣」後至今已屆滿5個月，新盤成交量顯著上升。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，據美聯物業研究中心綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料及市場消息，扣除一約多伙後，「撒辣」後5個月（以今年3月1日至7月28日計算）一手成交量共錄9,038宗，較「撒辣」前5個月（以2023年10月1日至今年2月29日計算）的2,917宗大幅上升約2.1倍；金額方面，「撒辣」後5個月一手成交金額涉及約1,056億元，較前5個月更升約227.5%，可見「撒辣」後一手「量額」齊升，當中金額升幅更大。「撒辣」後宗數升幅最多的戶型是開放式單位，由

「撒辣」前5個月的185宗，大幅急升約4倍至「撒辣」後近5個月的930宗；惟值得注意的是，同期開放式單位涉及的金額約41.1億元，升逾3.7倍，升幅未及宗數，與整體一手情況有別。除了受有關單位所屬樓盤的地理位置因素影響外，發展商以較吸引價格搶購買力，導致開放式金額升幅較宗數少亦是其中原因。除了開放式單位外，四房或以上單位出現同樣情況，「撒辣」後近5個月一手宗數上升約279%，而同期金額增長約188%，亦是出現金額升幅較宗數少的類別。

## 開放式單位成交增4倍

至於近5個月成交最多的是兩房單位，期間錄3,295

宗成交，為各戶型之中最多，較「撒辣」前5個月增加約1.44倍；而一房及三房單位則分別錄約2.5倍及約2.38倍的增長，可見「撒辣」後，各類戶型的一手成交量均明顯增加。

若以金額劃分，「撒辣」後近5個月一手成交量中，逾500萬至1,000萬元佔最多，錄4,589宗，佔約一半，比起「撒辣」前上升約1.77倍；同時500萬元或以下個案亦顯著上升，較「撒辣」前增加約1.72倍。

值得注意的是，逾1,000萬至2,000萬元個案增長最大，升逾3.6倍。升幅主要因「撒辣」後黃竹坑站Blue Coast及何文田站朗賢峯登場，並取得理想銷情，而該兩個項目正正有不少逾1,000萬至2,000萬的單位。