

樓市十大指標七個好轉 減息料成向好轉捩點

樓市走向一直是市民關心的社會議題，高息口令樓市前景充滿挑戰，中小企借貸融資困難更影響經濟及打工仔生計。適逢行政長官就10月發表的新一份施政報告進行諮詢之際，地產代理業界積極提出建言。美聯集團主席黃建業昨日發表樓市評論指，利好樓市因素逐一浮現，十項樓市指標之中有七個已好轉，強調長遠看好樓市，料全年樓價跌8%。他建議政府全力加速「拚經濟、興金融」，如考慮由「吸人才」進步至「留人才」，降低取得永久性居民身份證的年期門檻由現時的7年減至5年，甚至3年，增加專才留港發展的誘因。

◆香港文匯報記者 黎梓田



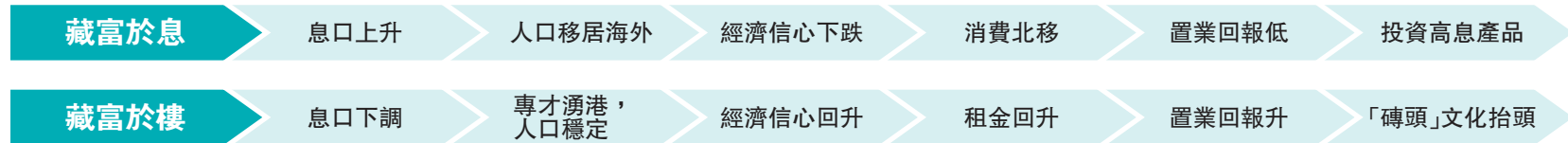
◆美聯集團主席黃建業指出，樓市基本因素雖然好轉，但未能吸引更多買家入市，令物業交投未能一直維持「撒辣」初期的高水平，甚至回落至「撒辣」後新低。

美聯黃建業籲政府 加速拚經濟留人才

美聯對全年樓市預測

	2024年預測	2023年	變化
一手私宅成交量	約16,000宗	近10,500宗	+超過五成(創3年新高)
二手住宅成交量	約40,000宗	約35,700宗	+12%(創3年新高)
整體住宅成交量	約56,000宗	約46,200宗	+21%(創3年新高)
樓價	跌8%	跌5.8%	重返2016年中水平
租金	升8%	升6.8%	創歷史新高

黃建業談「藏富於息」及「藏富於樓」



對香港經濟和人才看法，黃建業指出，樓市的起伏仍然繫於市民對後市的信心，建議政府趁減息周期開啟，資金回流，全力加速「拚經濟、興金融」，鼓勵銀行放寬銀根，並提出具體措施吸引企業擴充及外資來港發展，在融入大灣區的同時，更應充當區內的火車頭。近年內地城市經濟發展迅速，如香港近在咫尺的深圳於飲食、服務及旅遊等方面都有迎頭趕上的趨勢，吸引眾多港人北上消費，實在值得政府及本地企業仿效借鏡。

建議降永久性居民年期門檻

黃建業進一步指出，政府因應專才推出措施見成效，是時候由「吸人才」發展至「留人才」階段，措施如可降低取得永久性居民身份證的年期門檻，由現時的7年減至5年，甚至3年，增加他們留港發展的誘因。據政府資料顯示，去年至今上半年經各項人才入境計劃到港的人才及受養人數合共已突破25萬人，為香港住屋帶來新增需求。單看高才通計劃，他們在港主要從事管理和專業工作，收入中位數約5萬元，約25%人收入10萬元或以上，更有一成人月入達20萬或以上，經濟條件優越。

他補充指，25萬人來港，等於約8萬個家庭，如有兩成置業已幾乎等同全年新盤的成交量；若三成置業留港發展，亦足以消化現樓貨尾庫存。同時，內地買家已成為本港樓市的重要動力。該行綜合土地註冊處資料，今年第二季內地買家(以買家姓名的英文拼音鑒別)佔個人買家於香港一二手住宅註冊比率升至25.3%，不僅較2022年首季9.3%大幅增加16個百分點，甚至創出季度新高。

高息環境市民「藏富於息」

談到香港樓市走向時，黃建業表示，利好樓市因素逐一浮現，最重要的十項樓市指標之中，有七個較美國加息前好轉，僅三個指標變壞，反映現時樓市基調實是較加息前鞏固及健康。惟美國加息周期來得既快且急，加上本港經濟復甦緩慢，市場情緒悲觀，港人對經濟前景欠信心，放慢置業步伐，由「藏富於樓」轉為「藏富於息」。

黃建業並指，大量現樓貨尾積存，發展商「求量不求價」，對樓價構成下行壓力。今年第二季已落成未售(現樓貨尾)單位數目達1.9萬伙，按季減少2,000伙，但是比起2022年首季的1.4萬伙高出36%。樓價更是跌幅超出應有的水平，「美

聯樓價指數」最新報130.36點，連跌10星期，本年迄今樓價跌5.23%，創八年新低。

他提到，在好轉的指標當中，月入逾10萬元家庭數目、本港定期存款數字及內地買家比率皆創出歷史新高，具止跌回升的條件。惟因為市民對經濟前景欠信心，樓市基本因素雖然好轉，但未能吸引更多買家入市，令物業交投未能一直維持「撒辣」初期的高水平，甚至回落至「撒辣」後新低。

全年租金料跑贏大市升8%

黃建業相信減息將成為樓市另一轉捩點，指市場憧憬美國將於9月減息，更有分析指全年減息幅度將達0.5厘甚至以上。他預計當減息落實公布，市場氣氛改善，發展商將加快推盤，部分資金會「偷步」入市，冀於樓價回升前「執筭貨」，令第四季物業成交將較7月及8月回升。減息周期的重臨，樓價相信亦已非常接近「觸底反彈」。若未來息口回落，定期息率隨之下調，上升不少的租金回報率變相更為吸引，將增加長線投資者買樓收租意欲。黃建業尤其睇好租金升幅，料全年升8%，跑贏大市，並創出歷史新高。

美聯半年純利息急增3.46倍

香港文匯報訊(記者 黎梓田)美聯集團(1200)昨日公布截至6月底中期業績，期內收入33.19億元，按年增長40.99%，純利1.74億元，按年增3.46倍；每股基本盈利24.27仙，不派中期息。美聯表示，若今年年底前按預期減息多於一次，本地置業需求可望回升；若更多非本地人來港就讀或工作，相信住屋需求會隨之增加，內地購買力將繼續支撐本港樓市。

美聯表示，儘管市場普遍認為未來減息機會極高，尤其是美國正擔憂經濟放緩。然而，近年來多次減息期望落空，相信買家不會於減息前採取行動；若今年年底前按預期減息多於一次，本地需求可望回升。另外，更多非本地人來港就讀或工作，相信住屋需求會隨之增加，帶動租金持續攀升。

內地購買力續支撐港樓

該行提到，目前小型私人單位租金回報率約為3.4%，該數字於高息率的環境下或不甚具吸引力，但對於個別內地人士，已屬可接受的水平，因不少內地城市的回報水平更低。集團相信，隨着政策放寬，交投急劇上升，並非一次性需求釋放，內地購買力將繼續支撐本港樓市。

策略性措施改善內地業績

對於純利顯著上升，美聯表示，主要由於香港住宅物業市場反彈、美聯物業及香港置業穩定的市場佔有率，以及營運效率優化。美聯又指，雖然內地營商環境極為困難，隨着去年最後一季實施一系列策略性措施，包括晉升新銷售管理團隊、重新定位其業務模式及精簡營運，使內地業績得到顯著改善。

信置賺44億 持455億淨現金



◆信和置業主席黃志祥指出，集團預期人才湧入、租金回報率上升以及今年稍後有機會減息，有望支持住宅需求並增強買家信心，為香港地產市場帶來樂觀前景。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受賣樓收入下跌及投資物業重估虧損擴大影響，信和置業(0083)公布截至6月底年度股東應佔溢利44.02億元，按年跌24.7%，若撇除投資物業公平值變動影響，股東應佔基礎溢利51.71億元，按年跌15.06%。末期息維持每股派43仙。截至6月底，集團繼續沒有負債，並擁有淨現金455.85億元，按年增長8.6%。

未來一年香港推售4樓盤

期內，集團應佔物業銷售總收入為88.93億元，按年跌25.5%，主要來自出售維港匯第二期及第三期，及旺角的ONE SOHO等住宅單位及車位。在年內亦推售2個新項目，分別為黃竹坑海盈山及將軍澳凱柏峰III。展望2024/2025年度，集團將推售4個項目，分別為中環ONE CENTRAL PLACE、元朗柏瑞III、油塘通風樓物業發展項目及日出康城第13期項目。

至於集團總租金收益(連同所佔聯營公司及合營企業)

35.5億元，按年上升1.3%，主要因為商舖營業額租金上升、住宅物業和工業物業的出租率改善及新物業貢獻增加。此外，期內酒店經營收入上升一成至15.27億元。

本財政年度內，集團購入3幅地皮，應佔樓面面積超過80.6萬方呎，集團將繼續以選擇性的策略增添土地儲備。截至6月底，信置在香港、內地、新加坡及悉尼擁有1,950萬方呎物業，其中發展中物業為510萬方呎、投資物業及酒店為1,320萬方呎，及已完成之銷售物業為120萬方呎。

尖沙咀置業溢利跌23.6%

另一方面，母公司尖沙咀置業(0247)公布，截至6月底年度股東應佔溢利25.08億元，按年下跌23.6%，在撇除投資物業公平值變動的影響後，股東應佔基礎溢利29.43億元，按年下跌14%。末期息維持每股派43仙。

信和酒店轉盈賺6430萬

同系信和酒店(1221)亦公布，截至6月底年度業績由虧轉盈，股東應佔溢利6,430萬元，去年虧損1,950萬元。恢復派發末期息每股1.5仙。

黃志祥對地產前景感樂觀

信和置業主席黃志祥於業績報告中指出，特區政府引進技術專才不僅推動經濟增長和競爭力，還增加住屋需求，刺激本地樓市。政府亦於2月28日宣布改變政策以支持住宅物業市場，取消額外印花稅、買家印花稅和新住宅印花稅令交易量激增，有助穩定樓價。今年首六個月，一手買賣交易數目為9,419宗，是去年全年總買賣交易數目87.6%。儘管近期交易量有所調整，集團預期人才湧入、租金回報率上升以及今年稍後有機會減息，有望支持住宅需求並增強買家信心，為香港地產市場帶來樂觀前景。

皇第複式招租 目標月租逾142萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場靜觀美聯儲9月減息，加上政府積極搶人才，刺激本港住宅租務交投，發展商紛紛將現樓盤放租。資本策略、泛海國際及高富諾亞太區合作發展的渣甸山皇第首推19樓至20樓複式單位A「Master Duplex」進行招租。資本策略地產執行董事何樂輝表示，該複式為四房三套房設計，目標月租250萬元，以單位面積5,696方呎計，即目標月租逾142萬元。

5696呎附逾半億裝修及傢具

他指出，該單位意向呎租是參考山頂同級豪宅呎租約175元水平，加上附有逾5,000萬元的裝修及傢具，故呎租應該可以再高些，因而十分惜售，現階段選擇放租，相信可吸引有經濟實力人士承租。皇第共有16伙，至今售出12伙，套現逾25.5億元。

隨着政府推出的資本投資者入境計劃及優秀人才入境計劃等政策後，市場上湧現一批內地高層專才來港，對本港豪宅租盤有一定需求，他估計今年租金將繼續上升5%左右，更睇好個別地區如傳統豪宅地區有約8%的租金升幅。香港豪宅買賣同樣日趨熱鬧，內地客入市比例顯著上升，據代理統計數據，今年首季內地買家佔個人名義入市的一二手成交量的比率升至20.6%。至於新盤方面，內

地買家佔比更增至37.2%，創逾12年的季度新高，相信豪宅市場將受惠於內地買家重臨市場而更趨活躍。

其士何文田盤逾半單位租出

另一邊廂，其士國際發展的何文田太子道西292號Prince Westidence早前公布將全幢58伙放租。其士國際集團銷售及市場部經理曾家進表示，項目已租出超過一半單位，現時錄得最高呎租達64元，一房租金由16,000元至23,000元不等，兩房租金則為26,600元至36,000元。項目已正式開放現樓示範單位近一周半，錄得樓量超過800人，租情熾熱，反映市場對優質住宅項目的強勁租賃需求。

大手客再購星凱·堤岸3伙

新盤成交方面，中洲置業營銷策劃總監楊聰指出，沙田火炭星凱·堤岸早前已購入3伙的大手客，昨再斥資2,108.9萬元購入3伙，包括第3座48樓G室、3座49樓G室及3座49樓F室，面積為347及346方呎，均屬一房單位，成交價介乎701.1萬至704.6萬元，呎價20,205至20,324元。新世界影拍遠東發展合作發展的啟德柏蔚森III昨以479.1萬元沽出第1座22樓K室，面積260方呎，一房間隔，呎價18,427元。



◆渣甸山皇第複式大宅對全球招租，圖為單位玄關位置附近。

富衛傳下月再申請在港IPO

香港文匯報訊(記者 岑健樂)市場消息指，電訊盈科(0008)主席李澤楷旗下富衛集團(FWD)再度考慮申請在香港上市。

集資額或低於10億美元

路透旗下IFR引述消息表示，富衛或最早於9月重新提交香港IPO申請，但由於市場環境充滿挑戰，集資金額可能低於早前消息傳出時的10億美元(折合約78億港元)。翻

查資料，今年6月亦傳出富衛重啟在港上市的計劃，惟富衛當時回應稱，未做出重新申請IPO的決定，但會繼續密切關注資本市場的發展和狀況。

富衛上市之路可謂一波三折，最早曾於2021年申請在美國上市，惟受中美地緣政治角力所影響，令其在接受美國證交會上市審批時遇上阻力，最終只能放棄美國上市。其後富衛有意在港上市，卻因市況疲弱而未能成事，因此市場關注公司最終會否落實在香港上市。