

資深投資者伍冠流：耐心等明年入市

香港文匯報訊（記者 黎梓田）減息下樓市蠢蠢欲動，置業人士及投資者亦想趁樓價目前仍處低位時入市。資深投資者伍冠流接受訪問時認為，雖然上周美國及香港都減息，但他相信樓市最壞時刻還未過去，「就算升都不會有太多升幅」，主要是因為貨尾數量仍然偏多，如參考恒生指數，四年前約25,000點，現在約18,000點，以該走勢作為參考，物業市場還會有幾度跌幅。



伍冠流

多，加上全新盤及二手市場互相搶客，業界一般料在互相競爭下，會拖低樓價。伍冠流認為，現在還未是進場撈底的時候，現在的樓價跌幅還未到尋底地步，更遑論符合心水，看今年第四季樓價走勢，可能會再有三幾個百分點的跌幅。他透露自己會等到明年才入市住宅物業。

他指出，如果買家心思入市，最具防守性的物業當然首推鐵路沿線樓盤，因為交通方便。對比商舖及寫字樓，住宅的投資潛力比較吸引，看見租務市場的活躍便可知，住宅至少有人租。

伍冠流認為鐵路沿線樓盤是入市首選，據土地

註冊處資料，75大鐵路沿線屋苑，8月份共錄419宗二手註冊，按月減少約3.9%，相較8月全港二手住宅註冊量按月減少約14%，75大鐵路沿線屋苑註冊量表現較好。

嘉湖山莊上月註冊價跌量升

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若將75大鐵路沿線屋苑按鐵路路線劃分，東涌線、南港島線及屯馬線的註冊量按月逆市增加，當中東涌線及南港島線按月更分別升約38.9%及約33.3%。反觀，按月註冊量跌幅較大的路線包括港島線及觀塘線，其中港島線註冊量按月減少約26.5%，而觀塘線按月亦減少約21.3%。

註冊量排名方面，日出康城8月錄得43宗二手註冊排名榜首，宗數按月增加約26.5%，其月內註冊平均實用呎價錄約12,311元，按月升約1.9%；嘉湖山莊宗數按月大增約46.4%，以41宗註冊緊隨其後；而沙田第一城宗數按月雖減少約4%，但仍錄得24宗登記打入三甲。

樓價方面，最活躍12個屋苑中，有8個屋苑呎價下跌，跌幅最大是註冊量排名第二的嘉湖山莊，月內註冊平均實用呎價錄約8,224元，呎價按月跌約3.9%；至於名城月內註冊平均實用呎價錄約15,043元，按月則跌約2.8%；而沙田第一城及太古城的平均實用呎價同樣按月跌約2.4%，月內註冊平均實用呎價分別錄約12,354元及14,039元。

貨尾仍多 樓價料未見底

市場上目前仍逾有2萬伙貨尾，是近20年來最

驚喜減P

美聯儲及香港銀行上周宣布減息，當中美聯儲的減息幅度達0.5厘，香港銀行亦較預期快地下調最優惠利率（P），為市場帶來驚喜，減息已為上周港股即時帶來刺激，不過在減息後的首個周末及周日（9月21及22日），樓市卻未能再下一城，一二手樓市均見疲軟。一手市場在剛過去周六及周日兩天錄約21宗新盤成交，較對上周末及周日（9月14至15日）的24宗，下跌3宗；另外，綜合四大代理數據，剛過去的周末及周日兩日，十大藍籌屋苑分別錄得5至7宗成交，按周亦大減逾半，業界料成交量第四季才有望回升。

●香港文匯報記者 岑健樂

新盤庫存多 續低價去貨 減息效力待發酵

樓市反應慢熱 周末二手成交跌半



●美聯儲及香港銀行上周宣布減息，為樓市帶來刺激。圖為昨日某新盤吸引不少市民到場參觀。

樓市減息後首個周末及周日十大屋苑成交

地產代理	9月21日至22日	9月14日至9月15日	變幅
中原	7宗	15宗	↓53%
美聯	7宗	15宗	↓53%
利嘉閣	6宗	12宗	↓50%
港置	5宗	10宗	↓50%

整理：香港文匯報記者 岑健樂

業界評減息對樓市影響

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：

減息效果不似預期，主要由於內地客及投資客反應慢熱，對後市仍持觀望態度，未出動入市，現時樓市由本地買家支持，因此未見即時好轉。

美聯物業住宅部行政總裁布少明：

大批新盤陸續推出，搶佔不少二手市場購買力，導致減息後首個周末二手屋苑買賣呈拉鋸；然而受惠減息效應，購買力持續釋放，預期年底前一二手成交表現向好，第四季整體住宅交投將會上升，新盤表現可看高一線。

利嘉閣地產總裁廖偉強：

減息後市場反應無預期中熱烈，大部分買家仍靜觀其變，因此成交量有所下降；相信隨著進一步減息，市場信心逐漸恢復，持觀望態度的買家會陸續入市，屆時二手市場將價穩量升。

美聯集團行政總裁(住宅)暨香港置業行政總裁馬泰陽：

香港銀行跟隨美國減息，提升買家入市信心，為香港樓市重新注入動力，惟發展商亦把握減息機遇加快推盤，搶去部分市場焦點，導致周末二手指標屋苑交投回軟。

整理：香港文匯報記者 岑健樂

在一手市場的成交當中，由嘉華國際、會德豐地產及中國海外打造的「啟德海灣」，在過去兩日錄2宗成交，均為兩房單位，其中包括第2A座2樓F單位，實用面積427方呎，成交價714.5萬元；另一宗為第2B座6樓G單位，實用面積432方呎，成交價693萬元。會德豐地產與港鐵合作的日出康城PARK SEASONS售出2伙，包括第2A座11樓G室，戶型為一房單位（設開放式廚房），實用面積325方呎，成交價466.4萬元；另一宗為第2A座15樓A室，戶型為兩房單位（設開放式廚房），實用面積448方呎，成交價648.7萬元。

One Jardine's Lookout擬短期內加推

其他一手樓消息方面，英皇國際位於跑馬地的新盤「One Jardine's Lookout」於上周四公布首張價單。英皇國際銷售及市場總監柯穎豪昨日表示，該盤自上周推出後市場反應熾熱，由上周四至昨日共錄得逾3,000參觀人次，預期入票數字將持續攀升，有信心截至昨日的認購登記可達800個，超額認購15倍。入票客源當中，本地客及內地專才比例分別佔七成及三成。

他續指，項目除成功吸引買家自用外，還成功獲得投資客注目，當中一成本地用家有興趣購入多於1伙單位長線收租。為回應市場熱烈反應，他表示短期內將加推單位應市。

減息效果遜「撒辣」後反彈

至於二手市場，雖然美聯儲與本地銀行落實減息，且周末未有全新大型新盤應市，但二手交投表現疲軟。綜合四大代理數據，十大藍籌屋苑兩日分別錄5至7宗成交。其中，中原地產十大屋苑兩日錄7宗成交，按周減少8宗，成交宗數為近8周新低。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨表示，減息效果不似預期，與2月「撒辣」後樓市即時反彈相比，更是天淵之別。主要由於內地客及投資客反應慢熱，對後市仍持觀望態度，未出動入市，現時樓市由本地買家支持，因此未見即時好轉。

美聯物業分行的統計也顯示，十大藍籌屋苑過去兩日錄7宗成交，按周減少8宗，成交宗數也是8周新低。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，上周港銀超乎預期跟隨美國減息0.25厘，不少新盤旋即借勢應市，各區一手市場可謂是百花齊放。隨著大批新盤陸續推出，搶佔不少二手市場購買力，導致減息後首個周末及周日二手屋苑買賣呈拉鋸。然而布少明指出，受惠減息效應，購買力持續釋放，預期今年年底前一二手成交表現向好，第四季整體住宅交投將會上升，尤以新盤表現可看高一線。

業界料第四季交投有望回升

利嘉閣地產分行過去兩日十大指標屋苑的成交亦按周大減一半，兩日只有6宗成交。利嘉閣地產總裁廖偉強亦認為，減息後市場反應無預期中熱烈，市場信心雖有所增加，但大部分買家仍靜觀其變，因此成交量有所下降。他指出，減息前後，發展商出貨態度進取，定價偏低，令吸引力及購買力流向一手市場，故減息後仍以一手為主導，二手交投相對淡靜。不過，他也相信隨著進一步減息，市場信心將逐漸恢復，持觀望態度的買家會陸續入市，屆時二手市場將價穩量升。

資金成本及風險降 銀行借貸料轉趨積極



●曹德明指，當按揭息率低於租金回報率時，將帶動更多買家入市。資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）減息能直接減輕供樓負擔，故一般而言有利樓市成交，並有助樓價回穩，在資金成本及風險俱降的情況下，銀行亦會放心借出貸款。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，減息後已見銀行對樓按市場態度轉趨積極，有部分銀行已計劃或部署追今年第四季生

意額，加上早前銀行業界承諾兩星期內回覆客戶按揭審批結果，相信對樓市有正面作用，但仍要視乎成交量。

曹德明又指，市場的P按計劃及H按計劃封頂利息在減息前普遍為P-1.75%=4.125厘（P=5.875%），現時滙豐等銀行下調最優惠利率（P）0.25厘，實際按揭息率將下調至3.875厘（5.625%-1.75%），所有供樓業主可即時節省利息開支，另外置業人士的入息要求亦可同步降低，市場信心將逐步恢復，可促進經濟及樓按市場的復甦。

曹德明補充，目前香港住宅租金回報率普遍為3.3厘左右，當按揭息率低於租金回報率時，將帶動更多客戶逐步入市，為樓按市場帶來正面支持。

減P惠及所有行業 可帶動經濟

星之谷行政總裁莊錦輝形容減息是「皆

大歡喜」，無論是新買或是現有按揭在身的業主都能受惠，每100萬元貸款額，每月供款開支減少約145元。他又預計今年年底，P有空間再減0.125厘，至明年年底P有望回落至5厘，即加息周期前水平。

莊錦輝認為，銀行減P亦釋出積極信號，因為P是香港貸款的指標利率，凡是有借貸的，無論是中小企、商舖業主，抑或是零售業經營者，都會減少其貸款利息負擔，改善經營環境，對整體社會經濟前景有正面影響。

同時，美國及港銀減息，還可帶動香港銀行的同業拆息（HIBOR）下跌，莊錦輝相信隨着一個月HIBOR持續下跌，銀行的資金成本壓力將逐漸緩解，未來銀行對按揭的態度將會變得更加積極，現金回贈和其他優惠有望改善。

樓價跌幅收窄 專家：半新樓最保值

香港文匯報訊（記者 黎梓田）環球局勢雖未明朗，不過美國減息及港銀減P，為香港經濟注入新動力，加上香港失業人口亦維持在低位，整體大環境均有利樓市。根據香港文匯報追蹤的香港十大屋苑銀行估價情況，最新的估價對比4個月前，仍然全線下跌，平均跌幅大約4.5%。有樓市專家認為，差估署的數字反映樓價自高位的跌幅已經有所收窄，下滑趨勢正在逐漸改善，建議在目前市況不明朗情況下，買入一些防守性較強的中小型半新物業及校網物業。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚向香港文匯報表示，根據差估署的數據，今年7月的樓價較2023年7月下降了13.7%；與2022年7月相

比，同比下降了約21.2%；相較於過去5年的高位，即2021年9月，樓價下降了約25.4%。這意味着，樓市跌幅已由25.4%減少至13.7%。因此可以看到市場的下滑趨勢正在逐漸改善，反映特區政府對樓市「撒辣」有一定的正面影響。

觀察港美後續減息步伐

至於今次減息對樓市的影響，張翹楚認為短期有望刺激交投，及將跌幅進一步收窄，但要樓價返回升軌，則要待庫存進一步消化，「減息對市民入市意慾影響，比對發展商的投地意慾影響更大，因發展商始終要看自身庫存來作投地決定。」他並補充，在美國減息之前，已經看到香港的HIBOR（香港銀行同業拆息）有

明顯的變化，利率下降不少。至於上周美國減息，加上香港主要銀行隨即下調最優惠利率（P）0.25厘，減息幅度理想，相信起碼睇樓的氣氛會好轉，但實際入市意慾，也要看美國減息及香港減最優惠利率的持續性。

張翹楚又指，在目前市況不明朗的情況下，防守性較強的物業類型是單價較低且樓齡相對較新的物業，例如呎價在1.3萬至1.5萬元之間的新建或五年內的物業，這些物業的防守性最強。由於建築成本的存在，這些物業再跌的機會很小。未來在選擇物業時，輻射校網也是一個值得考慮的因素，尤其是大學校網，如紅磡、九龍塘、大圍和沙田等地區受惠於大學宿舍的需求，出租機會較高。



●專家建議可買入一些防守性較強的中小型半新物業及校網物業。圖為大圍名城。資料圖片