



雖然目前本港樓市因息口及經濟放緩等影響而受壓。不過，滙豐最新的調查顯示，港人對樓市的長遠信心仍佳，買樓仍是熱門的投資選擇。滙豐香港「按揭市場狀況及樓市前景」調查顯示，六分之一受訪者考慮在未來5年內置業。參考政府統計處今年中發表的人口及住戶統計，該數字相當於逾30萬戶，對比未來十年香港只有13.2萬伙私營房屋單位推出市場，反映香港樓市未來的購買力十分充沛。

●香港文匯報記者 曾業俊

滙豐「按揭市場狀況及樓市前景」調查於今年9月進行，調查訪問不同背景之香港居民，探討他們對置業的態度及用途，並了解他們選擇銀行按揭服務的先決條件。這項網上調查訪問3,170名18歲至65歲香港居民，其中950名是合資格的受訪者，即在過去3年有使用按揭貸款產品或打算在未來5年內置業的人士。

72%業主將買樓當作投資

調查指出，六分之一受訪者考慮在未來5年內置業。潛在買家中，三分之二為現有業主，其餘三分之一為首次置業人士。調查顯示，物業仍然是許多香港人的熱門投資選擇。考慮購入第二個單位的受訪者中，72%視投資和被动收入為主要誘因。此外，31%首次置業受訪者亦表示有意以物業作為投資用途。

與首次置業受訪者相比，現有業主對市場持較大信心。62%現有業主計劃在未來兩年內購置新物業，而超過60%的首置人士則會根據個人或家庭需要（如結婚或迎接新成員），在未來兩年或以上決定是否置業。在選擇按揭服務時，受訪者則越趨重視批核速度，僅次於傳統因素如利率及回贈等。

滙豐香港區財富管理及個人銀行業務零售產品主管麥信翎(Sidney Massunaga)昨表示，由於供款年期通常達20年至30年，因此按揭對於許多客戶而言是一個重要的承諾，而物業更是關鍵資產。人們置業的態度反映他們前景的信心。調查於今年9月首次減息後，及政府宣布放寬樓按措施前進行，結果亦與近期市況一致。11月初宣布的第二輪減息預計亦進一步刺激樓市。

事實上，今年10月發表的施政報告宣布撤銷所有調控樓市措施後，11月錄得超過6,200宗樓宇買賣交易，較第三季平均增加約80%。

值得注意的是，有六分之一受訪者考慮在未來5年內置業，按政府統計處今年年中發表的人口及住戶統計，該數字相當於逾30萬戶。而對比政府早前公布的房屋供應目標，未來十年將有13.2萬伙私營房屋單位推出市場，政府亦會推出12.3萬伙公營房屋單位，但不包括綠置居單位。而在2021至2023年4年期間，一手及二手住宅單位的成交數量則介乎43,002伙至74,297伙之間。相關情況可以推算樓市未來的購買力依然充足。

減息等刺激樓價明年升5%

滙豐環球研究亦發表報告指，雖然本港房地產行業仍然面對經濟逆轉、寫字樓和零售市場疲弱等挑戰，但目前發展商正受惠減息周期和樓市放寬政策，料明年樓價將按年升5%，行業表現亦會較理想。今年上半年，新盤銷售額按年升74%至1,460億元，較去年全年的990億元高47.5%，同時超越過去近5年的平均水平1,380億元。隨市場回穩，地產股的盈利增長和股息可見性提高，相信若進一步減息，發展商或開始補充土地儲備，市場氣氛應會回升。

看好新地嘉里建設太古A

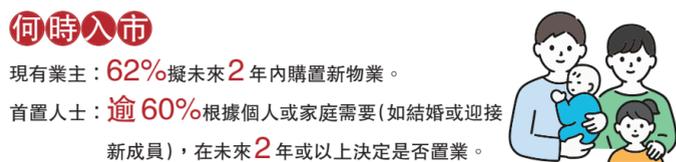
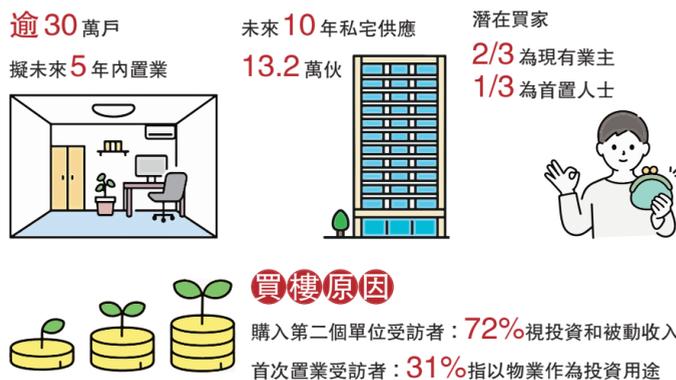
至於選股方面，該行特別看好新地(0016)、嘉里建設(0683)及太古A(0019)，認為新地應受惠樓市改善，而嘉里建設將受惠豪宅銷售的盈利復甦，至於太古採取的股東回報政策將刺激股價上揚。該行給予上述3間發展商「買入」評級，目標價分別為116元、19.6元及74.9元。



市民看好樓市前景 30萬家庭擬5年內置業

滙豐：需求超未來10年供應 62%業主擬2年內買樓

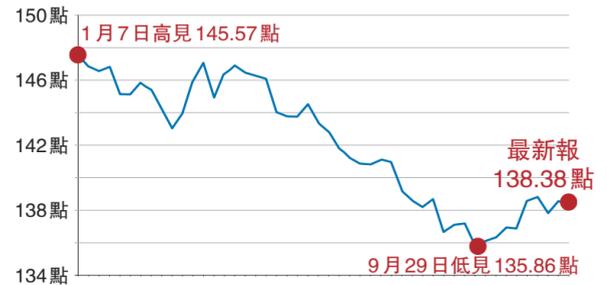
滙豐樓市前景調查撮要



滙豐研究對地產股投資評級及目標價

股份	投資評級	目標價	昨日收市價
九龍倉集團(0004)	持有	21.9元	22.1元
恒基地產(0012)	持有	26.9元	25.05元
希慎興業(0014)	買入	18.4元	12.76元
新鴻基地產(0016)	買入	116元	77.55元
新世界發展(0017)	減持	5.6元	6.48元
太古A(0019)	買入	74.9元	68.8元
港鐵公司(0066)	買入	34.6元	27.55元
信和置業(0083)	買入	10.9元	7.95元
恒隆地產(0101)	買入	10.5元	6.45元
嘉里建設(0683)	買入	19.6元	16元
置富產業信託(0778)	買入	5.05元	4.03元
領展房產基金(0823)	買入	42元	34.1元
長實集團(1113)	買入	44.6元	32.45元
太古地產(1972)	買入	20.7元	16.02元
九龍倉置業(1997)	買入	32.3元	21.3元
冠君產業信託(2778)	持有	1.9元	1.74元

CCL今年以來走勢



CCL微跌0.13% 樓價料續反覆

香港文匯報訊(記者 黎梓田)近期港股回落影響買家入市意慾，反映二手樓價表現的中原城市領先指數CCL最新報138.38點，按周微跌0.13%，這是反映11月12日恒指失守兩萬點關口收市當周的市況。中原地產分析指，近期新盤銷情放緩，二手成交淡靜，加上臨近聖誕長假，相信短期樓價繼續反覆。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨指出，市場觀望氣氛濃厚，業主與買家持續拉鋸，CCL一周升一周跌，連續5周於138點水平徘徊。近期新盤銷情放緩，二手成交淡靜，加上臨近聖誕長假，相信短期樓價繼續反覆，未有向上或向下的信號。預料CCL將於136點到140點之間窄幅爭持，相信短期仍未能擺脫僵局。

楊明儀指，本周CCL仍然處於逾8年低位，今年暫時跌6%；12月4日金管局推出樓花住宅物業按揭貸款一次性特別安排，對本地二手樓價的影響將於12月下旬公布的CCL才開始反映。

市靜兼近年尾 預約睇樓跌

另一邊廂，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，周末未有全新大型焦點新盤推出，故部分準買家轉向二手市場尋找筍盤。不過，臨近年尾的傳統季節因素影響，加上近期市場觀望氣氛漸濃，二手睇樓活動亦未見活躍。據該行分行統計，本周末15個指標屋苑預約睇樓量錄約585組，較上周微跌0.3%，大致靠穩，但亦連跌4個周末。另一代理利嘉閣地產，其研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,120組客戶於周末預約睇樓，較上周減少3%，連跌4周，創近12周新低。

布少明補充指，市場人士亦關心12月美國議息結果，而一旦減息及香港銀行跟減，相信會對樓市起正面刺激作用。

市建降聯售服務門檻至40%

市建局最新聯合出售門檻

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為加快私人業權統一，以促進老舊樓宇重建步伐，政府修訂舊樓強拍條例降低門檻昨日起生效，市區重建局亦因應調整旗下中介公司提供「聯售服務」計劃的門檻，將申請門檻由擁不少於50%門檻降低至40%，並將啟動聯合出售的門檻亦修訂後的強拍申請門檻一致，於昨日生效。

冀降門檻加快重建步伐

新修定下，指定地區樓齡達50年至少於60年的私人樓宇強拍門檻由調整前的80%業權降至現時的70%，60年或以上由調整前的80%業權降至現時的65%，指定地區包括7個地區，分別是長沙灣、旺角、馬頭角、西營盤及上環、荃灣、灣仔和油麻地。非指定地區樓齡達60年至少於70年的私樓強拍門檻也可由調整前的80%降低至現時的70%。樓齡達70年或以上的私人樓宇強拍門檻則由調整前的80%降至現時的65%(不分指定地區或非指定地區)。樓齡達30年或以上非位於工業地帶的工業大廈，聯售門檻亦由80%下調至70%。

另外，若聯售招標或拍賣不成功，如申請人願意就聯售條件包括出售底價作出合理調整，及在未有發展商自行接洽業主進行收購的情況下，申請者可於該次不成功的招標或拍賣日起計3個月內，要求市建中介為物業進行多一次聯售招標或拍賣。此優化服務是希望能提升聯售成功的幾

地段類別		調整前聯售門檻	調整後聯售門檻	
樓宇類別	樓齡		指定地區*	非指定地區
私人樓宇	少於50年	90%	90%	
	50年或以上但少於60年	80%	70%	80%
	60年或以上但少於70年		65%	70%
	70年或以上		65%	
並非位於工業地帶的工業大廈	30年或以上	80%	70%	
地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分劃份數的10%	不論樓齡	80%	80%	

*指定地區：荃灣、長沙灣、旺角、馬頭角、油麻地、灣仔、西營盤及上環。

率，協助有關業主成功聯合出售物業。

50年或以上舊樓達9200幢

本港樓宇樓齡達50年或以上的私人樓宇數目，過去10年急增至9,200幢。為加快私人業權統一，以便促進重建老舊失修樓宇，解決舊樓的安全隱患和改善民生，並加強對小業主利益的法律保障，行政長官李家超於2022年10月發表首份的施政報告提出把申請強拍的門檻由80%放寬至60%至70%。

經考慮持份者意見後，政府認為放寬程

度除樓齡外，應考慮地區重建的需要，故建議把長沙灣、馬頭角、灣仔、上環/西營盤、旺角、油麻地及荃灣共7區納入為指定地區，強拍門檻可獲放寬。發展局當時指出，現行強拍制度於1999年6月實施以來至2022年9月，共接獲421宗強拍申請，當中170宗獲發強拍令，惟樓齡達70年或以上舊樓更僅得一宗申請。由於重建步伐未能追上本港樓宇急速老化速度，遂有迫切需要放寬強拍門檻。立法會於今年7月三讀通過降低強拍申請門檻的條例草案。

恒地合併強拍紅磡舊樓 「釘子戶」燒臘店料被「拔釘」

香港文匯報訊(記者 黎梓田)放寬舊樓強拍門檻條例昨日正式生效，隨即接獲首宗申請，來自恒地紅磡項目。恒地收購超過10年的紅磡黃埔街舊樓，其中黃埔街18至20A號由於一家燒味店東主持有逾兩成業權，成為「釘子戶」而一直未能透過強拍來重建。恒地今次透過申請合併地盤方法，連同本身持有的毗鄰地盤一同申請強拍，平均業權達87.5%，該「釘子戶」或面臨被「拔釘」。

強拍降門檻昨起生效

是次強拍涉及兩個地段，包括「黃埔街18至20A號」和「黃埔街22A至24號及必嘉街88至90A號」。恒地持有前者70.3%業權，原本未符合舊樓強拍放寬之前的人成業權門檻，隨著放寬舊樓強拍門檻條例昨日生效，該物業樓齡已達67年，正好符合最新非指定區域強拍門檻降至70%業權的要求，令恒地可申請強拍，物業估值高達約1.176億元。至於後者早在2021年3月恒地已經透過強拍條例以4.8億元擁有100%業權。

黃埔街18A至20A號於1957年落成，為一幢樓高8層物業，地下為舖位，住宅佔7層。小業主關位源持有該物業地舖、2樓及4樓單位，亦為地舖金源燒臘茶餐廳的東主，曾對傳媒稱擁有該物業超過20%業權。有消息指，該東主主要求收購價達2億元，令到發展商難以申請強拍令。不過，隨著強拍門檻在昨下調至最低65%，恒地可就該舊樓申請聯同毗鄰地段一併強拍，這個關鍵「釘子戶」或面臨被「拔釘」。



●金源燒臘茶餐廳東主持有紅磡黃埔街18A至20A號地舖、2樓及4樓單位，地舖作為自用。