

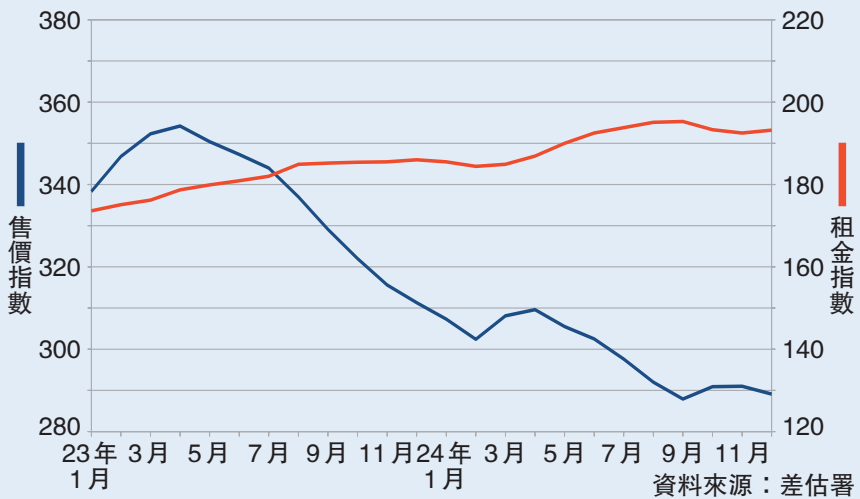
差估指數連跌3年 累跌27%

發展商爭相去庫存 今季樓價料仍受壓

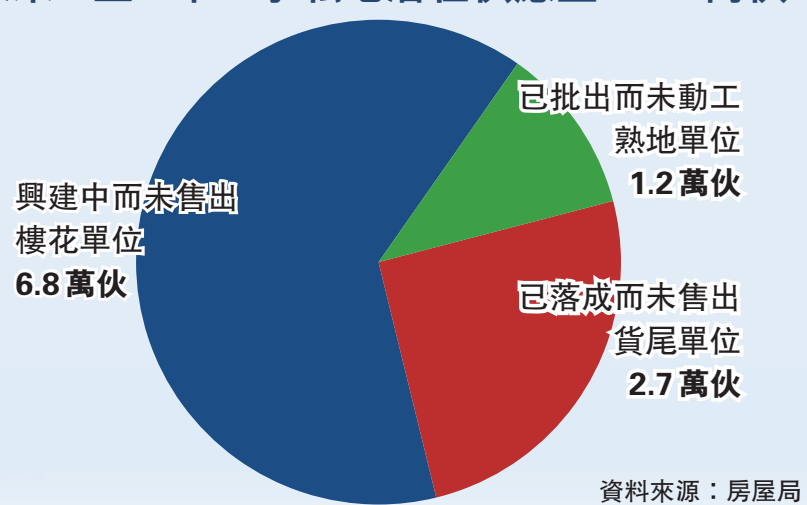
受到全球市場多項不明朗因素影響，去年香港樓價走勢反覆向下。差估署昨日公布的最新數據顯示，去年12月私人住宅售價指數報289.1點，較11月的291點回落0.65%，為連升兩個月後再度轉跌；去年全年樓價跌7.13%，連跌第三年，總計三年累跌27%。有分析指，樓市利好利淡因素並存，加上發展商仍有去庫存壓力，料今年首季樓市成交量升、價錢波動的走勢發展，全年最多看升半成。

●香港文匯報記者 黎梓田

近兩年差估署私人住宅售價與租金指數走勢



未來3至4年一手私宅潛在供應量10.7萬伙



差估署各類戶型私宅樓價指數全線按年下跌，跌幅最多為A類單位（面積431方呎或以下）報307.1點，較去年的336.8點下跌8.8%。其次是E類單位（面積1,722方呎或以上）報261.1點，按年跌7.1%。之後分別是B類單位（431至752方呎）報282.7點，按年跌6.5%。C類單位（753至1,076方呎）報274點，按年跌約5.5%。D類單位（面積1,076至1,721方呎）報267.9點，按年跌4.4%。

私宅租金兩年累升10%

至於私宅租金指數按月回升0.36%至193.2點，結束兩個月連跌；去年全年上升3.9%，連升兩年累升10%。細分各類戶型，除E類單位，其餘皆按年報升。當中，升幅最多為B類單位報191.9點，按年升4.2%。A類單位報213.2點，按年升3%。C類單位報163.5點，按年升3.9%；D類單位則報152.1點，按年升1.7%。至於E類單位報139.4點，按年跌0.3%。

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麟表示，美國去年12月再減息

0.25厘後，預料樓價在今年上半年見底，短期內樓價在谷底反覆徘徊，但隨着息口及貨尾量漸漸回落，預料樓價下半年會開始明顯回升，全年料上升0至5%。

息口下調帶動樓價穩定

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，自去年9月美國減息，加上香港各大銀行下調最優惠利率以來，香港樓價在連續5個月下跌後，近幾個月已逐步穩定。聖誕節和農曆新年等節日通常都為樓市淡季，交易較少。該行預計農曆新年後住宅市場將會回暖，政府公布財政預算案後樓價亦可能會上升。

高力香港研究部主管及零售顧問李婉茵表示，回顧去年，香港樓市經歷全面撤辣及美聯儲接連減息的消息帶動氣氛，注入市場動力，全年共錄得16,912宗一手成交，為3年來新高；二手成交為36,187宗，分別較2023年上升57.2%及12.2%。即使成交變得活躍，惟一手的庫存壓力下，發展商仍然以克制的價錢應

市，以致整體樓價依然受壓，形成量升價跌。她展望今年整體樓市仍然以一手主導，去庫存壓力仍然是各大發展商本年的首要任務，樓價將表現平穩。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨表示，市場利好因素及不明朗因素並存，導致樓價較波動起伏，估計今年首季情況相若，料呈量升價波動的走勢發展。陳海潮指出，去年12月樓價調頭回落，主要受到當時特朗普勝出美國總統競選所帶來的不明朗因素影響，加上市場對未來息口走勢感疑惑，新盤交投轉靜，二手業主需持續降價求售，令樓價回軟。

長假料致樓價指數續跌

陳海潮又表示，展望今年首月，受連續的聖誕及元旦長假期影響，一二手交投均顯淡靜，甚至一手新盤仍以低價策略推出，故料1月樓價指數仍會錄得0.5%跌幅。展望今年樓價走勢，上半年仍將反覆波動，冀下半年在經濟進一步好轉、維持低息環境及高才通以至投資移民入市帶動下，全年樓價最終可望升5%。

現樓貨尾2.7萬伙創新高

香港文匯報訊（記者 曾業俊）房屋局昨日公布截至去年12月底本港私宅供應數據，預計未來3至4年一手私人住宅潛在供應量降至10.7萬伙，按季減少1,000伙，是自去年首季私宅供應達11.2萬伙高峰以來，連續第3個季度下跌，並創5季新低。市場預料隨賣地減少，未來供應大方向呈下調趨勢。

未來4年潛在供應10.7萬伙

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，最新未來3至4年新供應按季下跌，是由於興建中而未售出的樓花按季大減9,000伙，最新第四季減少至6.8萬伙的5季低位。主要原因是去年第四季施工量大減至只有1,800伙，創逾2年新低；惟期內落成量卻大幅急升至1.33萬伙的紀錄新高，不少建築中未售單位竣工，並轉為現樓貨尾，導致建築中未售單位按季大減。事實上，去年第四季一手私宅落成量錄1.33萬，按季急增9,500伙或2.5倍，創有

紀錄以來單季新高；全年則有2.43萬伙，較2023年的1.39萬伙大增1.04萬伙或74.8%，同時超過政府預測的22,267伙，創20年新高。同期錄得施工量1,800伙，按季大減2,100伙或53.8%；全年錄得1.99萬伙，按年增加2,900伙或17%。

劉嘉輝續指，雖然去年第四季已批出而未動工的熟地供應按季回升2,000伙至1.2萬伙，但仍創自2014年第二季後的10年半次低，相信與本財年賣地大幅減少有關；不過值得留意的是，其中已落成而未售出的單位數目（即貨尾單位）按季增加6,000伙，最新第四季升至2.7萬伙的紀錄新高。正因現樓貨尾供應多，可見短期供應相當充裕，相信發展商會積極「去庫存」。

對於一手私宅潛在供應量連跌3季，但貨尾單位升至有紀錄以來最多，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，發展商一直調降供應量，全年落成量增至2.43萬伙，反映發展商一直調降施工進度。去年

住宅成交量錄53,099伙，雖然新盤成交量已按年回升6,160伙至16,912伙，接近2021年的17,650伙成交，惟比2019年高位21,108伙仍有一段距離；若未來3至4年的新盤成交都不足2萬伙，但每年平均落成量達3萬伙，相信未來幾年內都不會出現供應斷層。

泓亮料需較長時間消化供應

張翹楚續指，發展商的去貨速度值得市場關注。私宅供應量能否與需求匹配，主要取決於經濟因素。事實上，本港存款額持續上升，反映港人資金充裕，惟買樓意慾仍然有限，反映最近3次減息並不足以鼓勵市民入市。市場憂慮美國總統特朗普剛上任，其關稅政策及對息口的影響至今未有定案，未來環球經濟仍存在較大變數，相信今年首季市場仍抱審慎觀望態度，料最快次季才會較為明朗，市場亦需較長時間消化住宅供應並達至供求平衡。

恒隆地產壓力測試 財政狀況「安心」



●左起：恒隆地產行政總裁盧韋柏，恒隆地產董事長陳文博及恒隆地產首席財務總監趙家駒。
香港文匯報 記者高霜靈 攝

人民幣息低 盼以人民幣融資

恒隆地產首席財務總監趙家駒表示，公司期望能進行更多人民幣融資，因為現時

人民幣的息率較低，從而減輕公司的借貸成本壓力。他續指，公司會繼續努力控制借貸成本，而公司早前公獲獲得100億元銀團貸款，正反映公司獲銀行界支持。

趙家駒又指，相關貸款將用於償還早前借下的貸款，其餘主要用作營運資金。盧韋柏補充，建議相關監管機構允許地產商發行熊貓債。他解釋，在2018年後基於政策原因，地產商不能發行熊貓債，由於公司不少投資位於內地，若重推熊貓債將可令公司以為較低的成本借入資金，亦有助增加香港人民幣

資金池深度，對地產業界與人民幣債券市場發展而言是雙贏的安排。

恒隆地產營業溢利65億跌13%

恒隆地產及恒隆集團（0010）昨公布去年全年業績。其中，恒隆地產收入為112.42億元，按年上升9%；整體營業溢利按年下跌13%至64.55億元。由於香港及內地零售及辦公樓租賃市場疲弱，物業租賃收入及營業溢利分別按年減少6%和9%至95.15億元及67.63億元。股東應佔純利為21.53億元，按年跌46%。每股盈利0.46元。每股派末期息0.4元，按年下跌33.3%。每股全年派息為0.52元，按年下跌33.3%。至於恒隆集團總收入為117.6億元，按年上升8%。由於內地和香港零售及辦公樓租賃市場疲弱，物業租賃收入及營業溢利分別按年下跌6%及9%至100.33億元及71.34億元。股東應佔純利16.13億港元，按年跌43%。每股盈利1.18元。每股派末期息0.65元，按年持平。每股全年派息為0.86元，按年持平。恒隆地產昨收報5.95元，跌2.62%。恒隆集團昨收報10.08元，跌2.51%。

傳銀行恢復轉按現金回贈 經絡：對市場有支持

香港文匯報訊 市傳有大型銀行恢復「現契樓」以及轉按現金回贈，最高按揭現金回贈達0.28%，而新造按揭的現金回贈亦將由最高0.2%增加至0.33%。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨表示，踏入新一年，各銀行已開始爭取上半年的按揭業務，並推出不同類型的按揭計劃及優惠吸客，相信上半年銀行對按揭業務取態將保持積極，對樓按市場有正面支持作用。

業界料難誘發業主轉按意慾

曹德明續指，雖然有大型銀行恢復轉按現金回贈，不過現時新造按揭仍未回落至加息周期前的低水平，樓價亦由2021年歷史高位回落逾兩成半，早幾年前大部分買家透過高成數按揭上會，現時想轉按亦大機會面對估價不足問題，加上銀行轉按現金回贈仍然偏低，未誘發到業主的轉按意慾。轉按誘因未有大增的情況下，主要由少量加按套現、除名及發展商高成數按揭轉按優惠的業主作支撐。

中原按揭董事總經理王美鳳亦表示，隨着去年啟動減息及10月中樓按全面放寬後，銀行在去年第四季按揭取態已轉趨積極，適逢年頭銀行為新一年業績籌謀，再加上樓市回穩，而銀行已在早前加快減P，按息未有再下調空間的情況下，反而因去年曾下調按揭現金回贈造成現時有空間調升。目前大銀行現金回贈主要介乎貸款額之0.1%至0.3%或以上，有大銀行調升現金回贈與其他大銀行睇齊，相信有助平衡競爭力避免客源流失，對用家來說亦是好事的雙贏局面。

大圍住宅地收6標書符預期

香港文匯報訊（記者 黎梓田）沙田大圍美田路住宅用地昨日中午截標，地政總署隨後公布，該地共截收6份標書。投標財團包括有長實、新地、信置、建灝地產和中海外，另有1份為不知名財團。上述地盤面積約38,750方呎，可建樓面面積約19.38萬方呎，預計提供約360伙。綜合市場估計，地皮估價約5.23億至約8億元，每方呎樓面地價約2,700至4,130元。

來樓市看法，她表示項目落成已是數年後，期望到時樓市環境會有改善。

可建19萬呎 提供360伙

中原測量師行執行董事張競達昨表示，現時樓市已步入減息周期，料新年過後成交量會明顯回升，有望令樓價止跌回穩。現時整體市場信心回升，相信亦會增加發展商投地信心，但短期內出價仍傾向審慎。

張競達認為，今次地皮鄰近美松苑及美域苑，周邊發展成熟，加上區內少有新供應，故位置雖較遠離地鐵站，但因規模及投資額適中，具一定吸引力，最終獲得6份標書屬市



●美田路住宅地可建約19.38萬方呎樓面，市場估價約5.23億至8億元。資料圖片

場預期之內，維持估值每呎樓面地價約3,000元水平，總值約5.8億元。他又估計，項目將來將發展為中小型單位，為區內增加上車供應機會較大。

長建擬售英國 Eversholt Rail

香港文匯報訊（記者 蔡競文）外電昨日引述消息稱，長江基建（1038）正評估對英國鐵路車輛租賃公司Eversholt Rail的各種選項，包括將其出售，交易估值可能高達40億英鎊（約385.5億港元）。據悉，長建正與洛希爾集團（Rothschild & Co.）一起評估該項業務，可能會吸引基建投資者和主權財富基金、養老基金購買。

知情人士稱，交易相關討論尚處於初期階段，長建可能最終決定不達成協議。

Eversholt於1994年創立，是英國三大列車租賃公司之一，其以長期合約形式租賃區域、通勤及高速客運列車。2015年，由長江基建牽頭的財團以25億英鎊的估值收購Eversholt Rail。