

香港樓市迎來轉機，近期中美貿易戰暫緩及拆息顯著回落，為市場注入新動力。香港置業研究部董事王品弟引用該行最新置業意向調查表示，雖有約62.4%市民看淡未來一年樓價，但入市意慾卻回升約5.4個百分點至約51.7%，加上「供平過租」效應擴大、新盤熱銷等多項利好因素，預期第二季成交將呈現「一手漲、二手穩」格局。

●香港文匯報記者 黎梓田

今年首5個月樓市呈現強烈對比，新盤成交量在發展商積極推售下持續攀升，反觀二手市場陷入量價齊跌困境。王品弟分析，隨著中美貿易戰進入休戰期，有部分資金流入香港市場，銀行體系總結餘攀升至逾1,700億元，1個月港元拆息（HIBOR）昨日（6月3日）更錄得約0.87%，H按息率為2.17厘（以H+1.3厘計算），比起5月初H按封頂息率3.5厘大幅減少，顯著減輕供樓負擔。王品弟表示，在此環境下，有發展商趁機開展新一輪推盤攻勢，預期次季新盤成交量將挑戰5,000宗，創6年新高；二手市場亦呈回暖跡象，成交量料季增約6.2%至約1.1萬宗。

看跌情緒仍濃但入市意慾回升

為了解市民的置業意向，香港置業於5月份進行第2季「置業意向調查」，成功收回逾300份有效問卷。調查顯示，有約62.4%的受訪者睇淡後市，認為本港未來12個月的樓價會下跌，佔比較上季約58.4%增加約4個百分點，並連升2季，反映部分市民仍看淡樓價走勢；其餘約37.6%的受訪者則預期未來12個月本港樓價將平穩向好。王品弟稱，儘管看跌情緒濃厚，惟市民入市意慾回升。調查顯示，超過半數（約51.7%）受訪者考慮未來12個月入市，比例較第一季進行的同類調查回升約5.4個百分點，反映近期新盤熱銷，及息率下跌，已帶動樓市氣氛，買家入市意慾增。

上車客態度積極成為主導

受訪者購買物業用途的比例當中，以上車客態度相對積極。調查結果顯示，受訪者購買物業的主要原因為上車，佔比達39.2%，按季增加7.2個百分點，比例連升2季兼創6季新高，重新成為主導，而換樓需求則連跌3季至約38.6%；投資比例亦按季減約7個百分點至約22.2%。調查亦發現，受訪者對物業樓齡的偏好，有逾五成半（約56.1%）的受訪者表示希望購買樓齡10年或以下的物業，首次超過五成半，並創調查以來的紀錄新高；其次傾向選擇樓齡介乎10年以上至15年內的物業，佔比達19.1%，而樓齡介乎15年以上至20年內的物業亦佔約13.2%，反映新晉屋苑受追捧。王品弟提到，強制性公積金（強積金）全自由行政策料今明兩年分階段落實，立法會近期亦就「強積金首次置業計劃」展開討論。為掌握市場動向及民意動向，最新調查特別針對市民放寬強積金用於首次置業的意願進行分析。調查發現，近八成（約78.5%）受訪市民贊成放寬「強積金」用於首次置業，僅約21.5%持反對意見，反映市民對政策鬆綁以助上車的迫切需求。

黃竹坑站「激晨」明日上載首張兩房價單

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由新世界發展、帝國集團、資本策略、麗新發展及港鐵合作發展黃竹坑站港島南岸第5A期「激晨」快推兩房戶，新世界發展營業及市務部總監何家欣表示，激晨將於明日上載首張價單，首批將會包括有三個不同類型的兩房單位，包括兩房琉璃晶廚、兩房開房式廚房單位，以及兩房梗廚單位設計。她指出，計劃沿用網上方式收票，方便身處各地買家可隨時登記，而富豪貴賓廳及示範單位將於本周末起開放予公眾參觀。她稱，目前兩房查詢者包括家庭客及投資者，當中有投資者計劃買入多於1伙兩房戶。

恒基啟德盤推50伙減價15%

另一邊廂，恒基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民表示，啟德THE HENLEY第一期、第二期及第三期於上週端午節期間減價17.5%推售80伙，即日幾近沽清，集團今天決定將另外50伙減價15%，戶型涵蓋4伙開放式、8伙一房、32伙一房連衣帽間及6伙三房連儲物房，折實平均呎價20,796元。折實入場單位為第3A座31樓F室，折實價507.76萬元；折實入場呎價單位為第1座1樓G室，折實呎價18,002元。該批單位將於本周六以先到先得形式發售。新盤成交方面，由簡基富創立的The Development Studio發展的上環「42 TUNG ST.」以招標形式售出「鳳凰樓層」複式單位，成交價約3,922.23萬元，呎價33,900元。該複式單位為18樓及18U樓，實用面積為1,157平方呎，設有露台及工作平台。路勁地產旗下屯門「凱和山」昨沽4伙，涵蓋開放式至兩房戶，套現1,549.83萬元，當中3伙為首度推出的天台特色戶。

各類基金過去1年全線報捷

至於以3年及10年長期表現來看各強積金基金

港置調查：新盤熱銷 供平過租帶動樓市氣氛 市民買樓意慾回升至51.7% 本季成交料一手漲二手穩



星展料樓價明年見底 有望回升3%



●星展香港執行董事、經濟研究部香港房地產分析師丘卓文（右）。香港文匯報記者周曉菁攝

香港文匯報訊（記者 周曉菁）本港發展商接連推出新盤，星展香港執行董事、經濟研究部香港房地產分析師丘卓文昨日在記者會指出，目前本港住宅供應仍然偏高，或要至2026年底、2027年初時才會有所改善，現時發展商的策略是有貨盡快賣，以改善現金流。他估計，樓市今年下跌5%，明年有機會觸底反彈，並可回升3%。

他分析，市場上的新盤多數是發展商在三四年前購入的地皮，多在較高位購入。但從2022年8月至今，樓市已跌三成，以此計算發展商需要三至四成的利潤空間才能賺錢，但現在部分新盤未必能夠賺錢，即便賺錢利潤也不高，他甚至稱，部分新盤的虧損可達10%。寫字樓方面，丘卓文指，今年寫字樓的空置率會進一步上升，惟視乎本港金融市場發展而定。目前，西九龍可供應逾200萬平方呎寫字樓樓面，銅鑼灣也可供應逾180萬平方呎，按正常吸納速度，市場或難以吸納新增供應。若今年香港IPO活動增加，有機會帶動寫字樓需求。他強調，無論是住宅、寫字樓還是零售市場，都需要政府政策的大力支持，例如引入人才、留住市民在港消費、舉辦盛事活動等。談及零售物業方面，高級研究分析師梁梓堃坦言，部分民生區街舖的空置率較高，但核心區的出租情況較為理想，希望港府的人口政策及盛事活動的舉辦能夠帶動本地消費，港元轉弱亦有望吸引部分旅客。該行料今年全年零售額跌5%，零售租金按年亦跌5%。

五月份樓宇買賣按年上升17.1%

月份市民查冊的次數共403,745次，較4月份上升9.6%，與去年同期比較，則下跌0.3%。世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，儘管5月份成交量有所下降，但每月成交量已連續三個月維持在超過5,000宗的相對較高水平，亦是自2021年樓市下行以來首次。縱觀目前樓市情況，預期這一趨勢將持續，顯示成交量正逐步回升，亦反映買家對香港樓市信心正逐步恢復。隨着成交量的回升，該行預計貨尾很快就會達到高峰；而從明年開始貨尾將逐步回落。

成交量上升主要由二手市場帶動

另外，樓市受到三大關鍵因素支撐成交量，並維持在超過5,000宗水平，當中因素包括市場已



●恒基地產主席兼董事總經理李家傑（左）及李家誠。香港文匯報記者涂穴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近期銀行同業拆息（HIBOR）回落，新盤銷情向好，地產商亦趁旺市加快推盤步伐。恒基地產主席兼董事總經理李家誠昨於股東大會後表示，拆息回落有助刺激樓市交投量，相信息口仍有下調空間，長遠而言會對樓市有好處，下半年集團會加快推盤步伐。據了解，恒地下半年計劃推售的新盤包括灣仔活道項目、士瓜灣庇利街項目及啟德承豐道18號項目等。

李家誠昨日還提到零售市道，他指出，「五一」黃金周假期、母親節期間，集團位於核心商業區的商場，人流及生意額均較2018年分別增長15%和10%，民生區商場生意亦錄得輕微升幅，相信關稅戰緩和，利好消費意慾，對本港下半年零售市道感樂觀。

至於商廈市道方面，李家誠認為，如果是優質商業項目，又有科技創新，加上可持續發展元素，這些商業大廈其實會受市場、租戶歡迎。如中環國際金融中心出租率達90%，租金堅穩，中環The Henderson出租率亦已達80%。談到中美關稅戰的博弈，恒基地產主席兼董事總經理李家傑認為，美國發動關稅戰後，引發美國內部面對通脹壓力，美國不少地方人民已出現遊行示威反對，相信有利中美之間的關稅協商，這將有利經濟發展。

內地樓市方面，李家傑指出，內地樓市潛在相當購買力，但基於外圍經濟氣氛，居民普遍傾向觀望。他表示：「老百姓的存款是很多，但經濟消息都是壞，美國一直打壓中國，令到中國老百姓即使有需要，用家也未必會現時入市。所以其實最關鍵是貿易戰和中美關係。第二是中國政府有多大力度、用多長的時間壓縮，幫助樓市，還是拖慢放招呢。」

消化關稅戰的負面影響、隨着5月份港元1個月同業拆息（HIBOR）急速下降使住宅物業正利差重現、政府對價值不超過400萬元的物業減免印花稅政策等。郭偉恩表示，住宅物業正利差重現標誌着一個轉捩點。如果這趨勢可以持續下去，住宅物業市場將步入復甦期。供平過租現象將吸引用家及收租投資者逐步入市，進一步刺激置業需求。因此，該行維持全年約6萬宗成交的預測。

一手市場方面，發展商因應4月市況波動暫緩推出新盤，以重新評估定價及策略，期內僅推出一個新盤。因此近期成交量上升主要由二手市場帶動。隨着更多新盤自5月底起陸續推出，預期一手會搶佔更多市場成交。

強積金港股基金1年飆近29%最勁

香港文匯報訊（記者 殷考玲、實習記者 黃安琪）儘管近期市場受關稅問題困擾，但強積金過去一年表現亮眼，港股基金升幅更跑贏大市。香港投資基金公會（HKIFA）數據顯示，截至今年4月，全部25個強積金類別基金在過去12個月均錄得正回報。其中，香港股票（指數追蹤）基金以平均28.92%的漲幅居首，中國股票基金緊隨其後，平均升26.06%。分析指，自年初DeepSeek在人工智能技術取得突破以來，香港及內地股市投資氣氛持續改善。

類別，美國股票基金均位居前列，平均累計回報分別為30.88%及150.26%。根據積金局數據，自2000年12月強積金制度實施以來，截至今年3月，股票基金、混合資產基金及債券基金的平均年化淨回報率分別達4.5%、4.0%及1.8%。同期年化通脹率為1.8%。基金公會退休金委員會聯席主席曹偉邦表示，對今年股市持審慎態度，因地緣政治緊張局勢預計將持續並令市場波動，或促使資金流向黃金及短期美國國債等避險資產。投資者應維持均衡及多元化的投資組合，以便在把握潛在增長的同時亦有效管理風險。美國早前已失去三大主要信評機構的最高評

級，目前只有日本評級機構R&I予美國政府最高信貸評級。香港強積金受託人日前與編制強積金指數的機構舉行會議，評估若美國評級再遭下調，強積金基金被迫拋售美國國債時的影響及應對方案。就此，曹偉邦表示，現時仍有日本評級機構R&I予美國政府最高信貸評級，故目前無需強積金沽售美債。

美評級倘再降或觸發減持

不過，倘若美國再失去R&I最高的評級，香港強積金基金將被迫拋售美國國債，以符合監管要求。曹偉邦表示，屆時業界需在多少時間去完成減持的動作，以符合強積金基金美國國債持倉降

至不超過10%的監管要求，此舉可能需要再詳細研究，因為各基金持有美債比例不同，難以概括需多長時間完成。不過，他相信美國國債屬流動性高的資產，如要需要去轉換資產，估計市場也有足夠能力去處理。

積金易平台推動管理自主化

另一方面，積金易平台（eMPF）已於去年6月推出，旨在實現強積金一站式及數碼化管理，現正分階段讓所有受託人加入。基金公會退休金委員會副主席郝振毅指出，積金易平台及全自由行將賦予強積金成員完全自主管理退休儲蓄，長遠將促進市場競爭並推動費用下降。