



隨着中美貿易達成框架協議、香港銀行同業拆息下跌利好發展商及供樓人士、美聯儲或減息、專才及內地生持續來香港及銀行按揭業務取態積極，下半年香港樓市有不少利好因素支持，惟一手供應量仍是供過於求，地產界人士相信，下半年樓市表現會比上半年更好，樓價有望觸底反彈3%至6%。

●香港文匯報記者 梁悅琴

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，下半年有不少利好因素支持樓市，如受惠不少大型IPO令資金流入香港，令銀行同業拆息走低；美聯儲有機會減息；專才客及內地生來香港租樓熱度持續，令租金持續上升等，再加上香港經濟正逐步復甦，內地亦推出不少提振經濟措施，推動港股持續向好。近月所見，樓市亦由細價樓帶旺交投量，逐漸蔓延至豪宅交投量亦轉旺，反映資金積極流入樓市，相信今年下半年香港住宅樓價有望反彈6%，由於上半年樓價回落1%，全年樓價升幅約5%。

估計全年租金升5%至7%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦對下半年樓市感到樂觀，他認為，下半年利好消息湧現，如中美貿易達成框架協議、香港H按揭利息維持低水平，專才、優才及內地大學生來港升學支撐租金，估計全年租金升5%至7%，導致供樓平過租樓，美國減息機會大，資金繼續流入香港，都會利好香港樓市。他估計，下半年樓價會觸底回升，料有3%至5%升幅。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，中美經貿達成框架協議、本港銀行拆息回落等，資金持續流入香港，投資移民、專才及內地生持續來港帶動剛需、美聯儲有望減息等利好因素疊加，他相信下半年住宅市道會比上半年好，料下半年樓價升3%至5%，一手住宅成交量料達1萬宗，全年達1.88萬宗，較2024年的1.62萬宗上升16%，連漲3年。

他認為，下半年經濟持續好轉，股市及零售消費市道都向好及進一步的減息預期，也能帶動二手交投造好，料下半年二手私宅登記量將較上半年的1.8萬宗再升11%，至2萬宗水平；全年累計，二手買賣料錄3.8萬宗水平，將較2024年約3.22萬宗增加18%。綜合預計，在下半年一二手齊步向好下，整體私宅登記量料升12%，最終料達3萬宗水平；而全年總計料錄約5.68萬宗，將較2024年的約4.84萬宗漲17%。

供樓支出下跌吸投資者入市

不過，萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒認為，受息口走勢存變數及一手樓庫存量高等因素影響，本地住宅樓價持續受壓，料今年樓價最多跌3%；然而，受海外高才和非本地大學生需求推動，一般住宅租金則最多升5%。

他指出，近期一個月香港銀行同業拆息（HIBOR）已回落至近三年半低位，現有按息已回落至3%以下，貸款支出下跌，將吸引更多投資者入市。惟市場尚有約17,500伙一手單位待售，未來18個月料再有30,280伙新盤供應投入市場，相信發展商繼續減價去庫存，市場購買力傾斜新盤，二手樓價短期將繼續受壓，加上美國關稅走勢帶來不確定性，預計今年住宅樓價持平或最多跌3%。

一手盤成交量有望突破2萬宗

事實上，一手盤銷情帶旺市場氣氛，今年首5個月整體住宅成交每月平均達5,000宗，料今年整體住宅成交可達5.8萬至6萬宗，其中一手盤成交量有望突破2萬宗。此外，受海外高才和非本地大學生需求推動，一般住宅租金將上升3%至5%。

他又指，受銀主盤數量上升帶動，今年上半年豪宅市場交投活躍，惟通常以較低價格售出，料入門級豪宅（即樓價介乎2,000萬至4,000萬元）樓價料持平或跌5%，超過4,000萬元的豪宅則料持平。

中美貿易摩擦緩和 減息預期及專才赴港利好疊加 下半年經濟勢穩健向好 港樓價有望觸底反彈6%



●多重利好疊加，地產界預期香港下半年樓價有望觸底反彈3%至6%。圖為舊啟德機場跑道區新樓盤。

資料圖片

業界對下半年住宅樓價展望

代理/測量行	展望
美聯	+6%
中原	+3%至5%
利嘉閣	+3%至5%
萊坊	-3%

住宅樓市利好利淡因素

利好	中美貿易達成框架協議
	中央政府持續提振經濟，繼續推出惠港政策穩經濟
	香港拆息下跌，利好發展商及供樓人士
	美聯儲或減息
	專才及內地生持續來香港
利淡	銀行按揭業務取態積極
	中美關係仍存變數
	本港一手樓仍供過於求
	美國減息幅度或比預期少

連串盛事帶旺消費 商舖租金料平穩

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對港人北上消費及訪港旅客消費模式轉變，由傳統購物導向逐步演變為多元化的探索體驗，今年首四個月香港零售市場承受顯著的下行壓力，零售業總銷貨額的臨時估計為289億元，按年下跌5.6%，除了影響奢侈品類別，也影響了超市日常必需品銷售，餐飲業亦要轉型才能生存。地產界人士指出，上半年核心區零售舖位租金持平，非核心區舖位租金下跌10%至15%，買賣



●聖誕旺季加接連盛事節目上演，料下半年本港商舖租金走勢平穩。圖為啟德雙子匯1期及崇光啟德店。

香港文匯報記者曾業俊 攝

成交集中於民生區1,000萬至2,000萬元的舖位，上半年舖位租務交投量約1,800至2,000宗。由於政府積極推動旅遊業及盛事項目將有助刺激消費市道，加上下半年是傳統消費旺季，預計下半年舖位租務交投量會比上半年為佳，約有2,500宗，租金料將維持穩定水平。

民生區舖位最受投資者追捧

中原(工商舖)商舖部董事黃偉基接受香港文匯報記者訪問時表示，今年上半年舖位買賣料約有300多宗，主要是個別投資者及銀主盤出貨為主，成交價已回到約20年前(即2006至2007年)水平，目前舖位的回報率一般達4厘至8厘，部分更達10厘。由於核心區舖位銀碼較大，涉資至少3億至4億元，足以於非核心區購入全幢物業，因此成交量不大。反而民生區如觀塘、深水埗、旺角的1,000萬至2,000萬元舖位成交最受投資者追捧。

租務方面，他指出，上半年舖位租務交投量約1,800至2,000宗，上半年核心區零售舖位租金持平，非核心區舖位租金下跌10%至15%。

餐飲時裝業趁租金回落入市

黃偉基表示，本港上半年入市承租舖位的租

客一半仍然是餐飲業，如連鎖茶餐廳龍銀以月租約40萬元接手尖沙咀漢口道一個建築面積超過12,000平方呎的巨型複式舖位，較高峰時期租金下跌近六成。其他行業亦有趁租金回落入市，時裝連鎖品牌Cotton On逆市擴充，租用中環皇后大道中110至116號永恒商業大廈地庫、低層地下及高層地下共3層樓面，涉及面積共約17,941平方呎，月租約90萬元。該舖新舊呎租分別約為50.2元及51.4元，兩者租金水平相若，而與2014年商舖高峰期時相比，當時呎租約111.5元，跌幅約55%。

空置率方面，核心區空置率整體趨於平穩。當中，灣仔區空置率跌幅最大，5月份錄得4.53%，按月及按年分別減少0.04及0.43個百分點。中環空置率錄得6.68%，按月增加0.02個百分點，按年則下跌0.1個百分點；銅鑼灣空置率錄得5.98%，按月及按年分別增加0.05及0.18個百分點。九龍區空置率方面，尖沙咀錄得6.23%，與上月相同，按年則大減1.82個百分點；而旺角則錄得8.31%，按月減少0.02個百分點，按年上升0.46個百分點。

黃偉基認為，隨着拆息回落，加上政府積極推動旅遊業及盛事項目，下半年亦有聖誕節等消費旺季，相信會利好舖位租務，料下半年租務成交量約2,500宗，租金走勢料平穩。

寫字樓市場分化 中環租金或先反彈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）隨着本港IPO市場回暖及金融業擴張需求回升，上半年本港寫字樓市道有回暖跡象，尤其是中環更成為市場焦點。如港交所斥資63億向置地購入交易廣場14.7萬呎樓面作永久總部，有「華爾街最神秘交易公司」之稱的美國量化交易與投資管理公司簡街資本（Jane Street）亦擴大在港業務規模，以月租3,061萬元(呎租137元)進駐恒地興建中的中環新海濱甲廈項目，租期5年，即涉及總租金達18.3億元，佔用該項目第一期6層樓面共逾22.3萬平方呎，成為該項目首個租戶之餘，該交易亦創下香港數十年來最大單一寫字樓租賃紀錄，凸顯香港金融中心吸引力。有國際物業顧問表示，本港商廈市場表現分化，在供應過剩及有許多人正在應對與債務相關的壓力下，預期寫字樓租金今年下半年仍會下跌，全年料跌幅約5%至10%。

近期寫字樓租賃需求回升

受全球貿易戰不確定性影響，今年上半年香港寫字樓市場出現一定波動。萊坊執行董事、九龍區商業物業服務部主管吳志峰指出，九龍區寫字樓新供應和現有存貨面積超過670萬平方呎，仍延續供過於求的情況。截至目前，6月九龍區寫字樓空置率微升1.2%、租金按年下跌3.6%，但實際跌幅不足每平方呎1元。萊坊投資部執行董事林嘯東表示，港島區甲級寫字樓租金呈下跌趨勢，按年跌最多9.3%，空置率

更最高達13.5%。

然而，近期本港寫字樓租賃需求回升。據地產代理統計顯示，5月整體商廈租賃成交宗數按月升25%，創近兩年新高，甲級寫字樓空置率亦有所改善。仲量聯行指出，甲級寫字樓租賃市場於4月及5月，連續兩個月錄得正吸納量，但不同地區表現參差，其中，中環區復甦明顯受金融行業擴張等帶動。

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如說，明顯看到一些較新、標誌性的大廈，在一些很優質的位置，一些有承租力的租客會搶先去看這些大廈，尤其是回看租金已較高峰期回落逾40%，這亦是一個很好的時機，一些有承擔力，或者對香港及他們行業前景有正面態度的租客，做一個早着先機的行動。不過仲量聯行指，雖然個別大單成交帶動市場氣氛，但整體寫字樓空置率仍然高企，估計租金今年仍跌5%至10%。

對於特區政府容許商廈直接改裝成學生宿舍，她相信，政策有助提振乙級或丙級商廈市場氣氛，但由於改裝需要較高成本，加上銀行融資審慎，措施實際成效仍需視乎個別大廈條件及投資者意慾。

租金下半年仍會下跌

第一太平戴維斯最新發表的2025年6月香港寫字樓租賃市場報告亦指出，受惠於IPO市場回暖及金融業擴張需求，香港寫字樓市場近期



●外資看好香港前景，中環優質辦公空間租金料早於預期反彈。圖為恒地興建中的中環新海濱甲廈概念圖。

資料圖片

出現復甦信號，中環優質辦公空間的租金或將早於預期反彈。近年證監會、港交所及都會大學相繼積極購入寫字樓自用，減少租賃市場供應，若趨勢持續上升，預計每年或新增40萬平方呎的需求。而供應量高峰後將趨緊，2025至2028年新增670萬平方呎供應，但2029至2032年供應量將銳減至150萬平方呎，長遠或推動空置率下降至6%，租金復甦可能早於預期。

不過，第一太平戴維斯九龍商業樓宇租務部副資深董事姚偉明指出，香港寫字樓租賃市場短期內仍然有許多人正在應對與債務相關的壓力，預計將繼續面臨困境，預計2025年租金將進一步下跌5%至10%。

物流倉數據中心需求增 工廈成投資新出路

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、黎梓田）電子商貿成全球貿易趨勢，物流倉數據中心等物業前景被看高一線，工廈活化改裝將成為市場新出路。近年工業物業受捧，有不少投資者吼低價入市工廈，冀以活化或改裝提升工廈價值。有地產代理表示，貿易摩擦凸顯香港在中美貿易中轉口角色的重要性，市場對工廈物業的需求一向穩定，預期下半年工廈的價量走勢穩中向好，若工廈發展商推出更多優惠計劃，屆時一手工廈成交將會進一步回升，帶動整體工廈市場活躍度。

今年上半年工廈市場交投顯著回暖，美聯集團行政總裁(住宅)及工商舖行政總裁馬泰陽指出，2025年首5個月，工廈交投「價量齊升」，註冊宗數錄1,020宗，按年上升50.4%；註冊金額約73.45億元，按年亦上升32.9%。馬泰陽表示，今年上半年工廈市場成功吸引多元化買家，包括外資企業、本地健康鞋品牌及長線投資者等，顯示市場對工商物業的濃厚興趣。特別是在5月份錄得2宗約5,000萬至1億元的成交，打破連續兩個月此類別「零成交」紀錄。當中包括有買家斥資8,000萬元購入紅磡維港中心第一座的低層單位。另外，長沙灣東方國際大廈一個中層單位亦以6,288萬元易手。

工廈成追求穩健回報投資者首選

展望下半年工廈市況，他相信，工廈的價量走勢平穩，會是不少追求穩健回報投資者的首選。以近期的工廈租售市況發展來看，用家仍然是最大的參與者，他們銳意在低水入市或鎖定租金成本，使得工廈租售市況前景仍會保持平穩向好；買家所屬範疇主要來自貿易、零售品牌、物流公司等，相信市場對工廈仍存在一定的實際需求。

馬泰陽預料，穩健回報勢吸引投資者青睞，預期工廈租售市況將持續回勇。若工廈發展商推出更多優惠計劃，屆時一手工廈成交將會進一步回升，帶動整體工廈市場活躍度。