

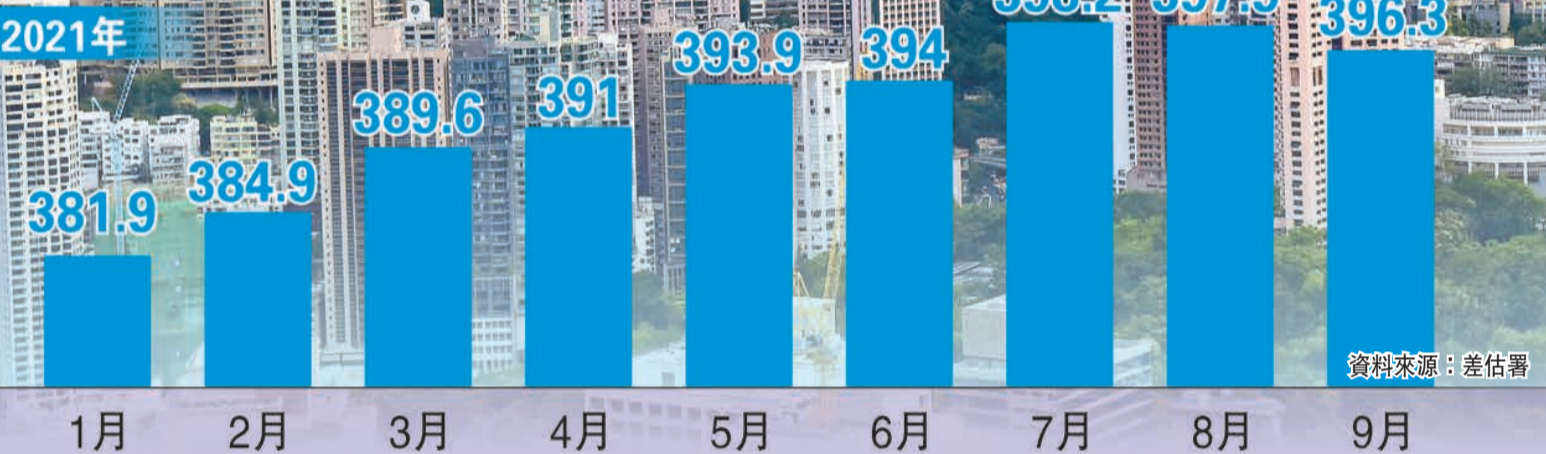


私樓價破頂後連跌兩月

惟首三季仍累升逾4% 租金連漲7個月



私人住宅售價指數



本港樓價破頂後連續兩個月回落，而住宅租金連升7個月。中通社

9月份私人住宅售價指數

| 單位類型 | 指數 | 按月變幅(%) |
|---------------------------|-------|---------|
| 整體 | 396.3 | +0.4 |
| 中小型單位 (實用面積約1075方呎及以下) | 398.7 | -0.47 |
| 大型單位 (實用面積約1075方呎以上) | 337.1 | +1.02 |

【香港商報訊】記者張智榮報道：本港樓價破頂後連續兩個月回落。今年9月份，私人住宅售價指數報396.3點，按月跌約0.4%，已連續兩個月下跌，並較7月份高位398.2點下跌約0.48%。不過，9月份指數按年仍錄得升幅，較去年同期的383.1點上升約3.45%，本港樓價短期或仍會在高位橫行。此外，住宅租金持續回勇，連升7個月，首三季租金升幅已追及樓價。

近年，本港樓市表現堅挺，即使面對新冠疫情及經濟動力減弱，樓價仍維持向上趨勢。市場關注最新施政報告提出未來10年將興建約33萬個公營房屋單位，短期未必能令樓市降溫。

售價指數升勢逐季放緩

差餉物業估價署昨公布的臨時數據顯示，今年首三季計，私人住宅售價指數累升約4.32%，升幅較去年

同期的1.03%，高出3.29個百分點。不過，值得注意的是，今年以來售價指數升勢逐季放緩，第三季只升約0.58%，明顯慢於第一、二季分別2.55%和1.13%的升幅。

9月份中小型住宅單位，即實用面積約1075方呎及以下單位的樓價走勢相對遜色。該類中小型單位指數最新報398.7點，較8月份回落約0.47%，已連跌兩個月。該指數按年上升3.42%，今年首三季則累升約

4.29%。

大型住宅單位跑贏中小型

大型住宅單位表現跑贏中小型單位，實用面積約1075方呎以上的大型單位，9月份售價指數報337.1點，按月上升約1.02%，已連升兩個月，較去年同期上升約7.36%。今年首三季，該指數累漲約5.94%。

面積約430方呎以下的「上車盤」，9月份售價指數報441.3點，較8月份下跌0.3%，與去年同期則上升約3.79%。港島和新界區「上車盤」，平均每方呎售價都按月下跌。

港島區售價按月顯著下挫約3.49%，至平均每方呎售價約17624元。新界區售價則按月跌約1.49%，至平均每方呎售價約14001元。另一方面，九龍區售價按月微升0.5%，至平均每方呎售價約15870元。若以實用面積約430方呎的單位計算，港島區平均售價約758萬元，新界區平均售價約602.8萬元，九龍區平均售價約683萬元。第三季計，港島、新界區細單位樓價分別跌1.08%及2.9%；九龍區則漲約1.7%。

上月九龍區租金升幅最勁

至於9月份租金指數按月升約0.88%，報183.8點，是今年3月以來連續第7個月上升，按年則漲2.8%。第三季私樓租金上升約2.51%，升幅明顯跑贏樓價。今年首三季，私樓租金上升4.08%，而去年同期下跌約5.75%。

9月份各類面積單位整體租金普遍上升，實用面積約430方呎的細單位計，以九龍區租金升幅最明顯，平均租金約15880元，按月升4.75%。其次是港島區，平均租金約18520元，按月漲4.51%。至於新界區亦漲2.56%，平均租金約12840元。

根據差估署數據，2019年底，私人住宅售價指數報379.2點，全年漲約5.5%。2020年底，售價指數報379.9點，全年升約0.2%。至今年7月售價指數再創新高，報398.2點，突破2019年5月創下的前高位396.9點。不過，樓價破頂後今年8月份開始回落，七連升紀錄斷續。早前中央提出香港特區告別劏房的要求，市場關注房屋供應政策對樓市的影響。

業界料第四季樓價穩中回升

【香港商報訊】本港樓價指數雖已連跌兩個月，但並未影響市場信心。有發展商表示，近期新盤銷售理想，樓市預計將平穩發展。另外，有地產業界人士預料第四季樓價將上升近2%。

利嘉閣估全年樓價升6%

信和置業(083)副主席黃永光表示，過去半年至9個月，本港不同新盤推售情況理想，不少用家入市，反映市場有剛性需求，樓市會繼續保持健康平穩發展。他又認為，不論美聯儲有任何動作，

本港樓市利率仍會處於低水平。另外，信置營業部集團聯席董事田兆源表示，未年一年集團將推出4個住宅項目，共涉5000伙，信置應佔權益有1800伙。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，樓價指數一般有滯後性，有關數據反映早前市場對房地產政策及施政報告的觀望情緒。但施政報告提出的樓市政策和措施集中在長遠供應層面上，並以資助房屋為焦點，並無就私宅市場出台不利政策。由此，市場一大疑慮掃除，刺激近期一手新盤轉旺，料可一併

帶動二手私宅樓價於11及12月重拾升軌。他預計，第四季樓價仍有機會再升近2%，全年樓價指數升幅料達6%，有望突破400點。

中原預計租金續升

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒稱，過去一兩個月本港股市波動較大，市場存在一定憂慮情緒，樓價在7月創新高後稍微調整。他預計，第四季樓價回調過後會較上季回升2%至3%。美聯住宅部行政總裁布少明表示，9月份私人住

宅售價指數已較高位回落近0.5%，施政報告中涉及樓市的內容以供應為主，並無任何打壓措施，樓市趨向明朗化。他續說，近期新盤市場交投活躍，反映樓市不乏購買力，料二手樓價穩中向上，年底前有望回升。

至於9月差估署租金指數按月升0.88%，連升7個月，中原地產住宅部總裁陳永傑認為，香港經濟逐漸走出陰霾，失業率連跌7個月至4.5%，港人結婚及出生率回升，導致市民的住屋需求相應增加，租金預料將持續攀升。

時評

提升治理效能 改善經濟民生

立法會昨完成今屆會期最後一次會議，正式「收爐」，新選制下的立法會換屆選舉即將全面展開。回頭來看，本屆立法會歷經波折，情況極為特殊。從前期議會無法正常有效運作，以致政府施政步履維艱，損害民生福祉，到後期聚焦經濟民生，議事效能整體提升，與行政機關合力推動良政善治，立法會由被人棄到重回正軌，呈現由亂及治的明顯轉變，令人感慨。事實有力印證，只有全面落實「愛國者治港」原則，行政立法實現理性制衡、有效配合，才能提升治理效能，切實維護港人根本利益。

立法會主席梁君彥以「甜、酸、苦、辣、鹹」五味形容本屆任期，相信市民亦能感同身受。過去相

當長時間，香港社會亂象頻生，立法會正是源頭之一。攪炒派議員當時將議會作為「戰場」，無底線大搞對抗，以拉布、暴力等各種手段癱瘓議會，不斷引發政治爭拗，意圖阻撓政府施政，使香港深陷「政治泥沼」難以自拔。例如郭榮鏗主持內務會議選主席，本應只需十幾分鐘就能完成，結果卻拖延了7個月，可謂荒誕離譜。尤其攪炒派議員勾結外部勢力，支持「港獨」，縱容「黑暴」，不斷挑戰中央的權威和底線，危害國家安全，意圖拉倒「一國兩制」，將香港拖入深淵，用心極為歹毒。這樣一個紛亂無休不止、大量經濟民生議案遭拖垮的立法會，「苦」的必然是普羅市民！

好在最後是「苦盡甘來」。今年以來，在攪炒派議員被依法清理出議會後，立法會重回正軌，運作

順暢，沒有拉布、沒有流會，無論在開會時數、次數、法案通過數目以及撥款均創新高，本立法年度通過了46項政府法案，遠遠超過過去四個立法年度平均通過約20項法案的一倍多；財委會共召開48次會議，時數127小時，通過了120項撥款建議，效率大大提高；撥款總金額約3282億元，涉及眾多發展和民生的法案，受益的當然是廣大市民。

毫無疑問，香港國安法實施，完善選舉制度，落實「愛國者治港」、反中亂港者出局，確定了管治架構都是愛國愛港人士，真心為國家為香港服務，才能令立法會的政治生態恢復正常，重回高台有序運作。而立法和行政關係進一步得到理順，議員們有效議事問政，與行政機關良性互動，理性溝通，共同提升治理效能，推動惠民政策、民生建設順利

展開，譜寫良政善治、為民謀福的新篇章。新局面得來不易，對比香港過去幾年的混亂，市民自然對國安法之重要性和必要性、新選制的進步性和優越性，有更深刻的體會和感受。

新一屆立法會選舉在即，為有志服務香港和國家的愛國者提供施展舞台。選民要對照「五個標準」，看是否善於全面準確貫徹「一國兩制」方針，善於破解香港發展面臨的各種矛盾和問題，善於為民辦實事，善於團結方方面面的力量，善於履職盡責，選賢選能，為民謀福。市民普遍希望，新一屆議員聆聽民意，反映民情，進一步發揮配合、推動、監督政府施政的功能，將精力集中在事關香港長遠發展、破解深層次矛盾等議題上來，更好地改善民生、促進發展。香港商報評論員 蘇信