

內地邁步復常 美加息放緩 購買力一觸即發

# 陰霾漸散 港樓市看升一成



2022年香港樓價跌約15%，踏入2023年，樓市驅疫重生，多個利好消息相繼出現，首先是內地與香港正常通關在即，加快香港經濟復甦；其次是美國將會放緩加息步伐，資金重回香港，股市上升促進財富效應。業界一致看好2023年樓市將止跌回升，認為隨着內地與香港正常通關後，市場購買力回流，刺激樓市交投，樓價在首季有望止跌回穩，全年將回升5%至10%。

◆香港文匯報記者 黎梓田

香港樓市自2021年9月樓價觸及歷史高位後，即持續回落，由當時的最高點計，樓價至今累積跌約18%，而單計2022年則跌約15%。此輪跌市主因是受新冠疫情、俄烏衝突、股市下挫及港美持續加息四大負面因素影響。不過，該四大負面因素在2022年末已陸續出現轉機或正在淡化，市場人士相信，倘這股良好勢頭持續，有望推動2023年香港樓市實現否極泰來，止跌回升。

## 四大負面因素已趨散

美聯住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，特區政府短期內接連優化防疫措施，等同宣告香港已經「復常」，加速與內地及海外聯通，追上全球發展步伐。鑑於香港2022年第四季住宅交投冰封，本地購買力累積多時，等待入市；加上香港控關三年，內地購買力同受壓抑，隨着內地與香港本月中將正常通關，相信會吸引大批內地客新春期間訪港，刺激「人財」流通，料樓市購買力今年首季會有「報復式」反彈。

## 先穩後升「U形走勢」

他認為，今年縱使全球政經環境可能有反覆情況，但相信中國內地及香港經濟的最壞時刻已經過去，而疫情對香港樓市影響正日漸減弱，今年美國加息步伐也會放慢，在資金回流香港帶動下，樓價及交投將會同步回暖，料今年將出現先穩後升的「U形走勢」，全年樓價或升約10%；當中一手成交量將回升七成半至1.6萬宗水平，二手成交亦增加三成半至5萬宗水平；而豪宅市場更可睇高一線。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，近期在與不少朋友聚會中，都被問到現在是否入市的最佳時機。他認為，近期樓市成交漸回升，反映很多「春江鴨」已在趁機吸納。雖然香港仍然面對加息的壓力，但影響會逐漸減退；現在只待兩

地正常通關之日，就是樓市復甦之時。正常通關除可為香港經濟及樓市重新注入活力外，今年特別值得期待是特區政府的高端人才輸入計劃，正常通關正好方便希望赴港定居或前來工作的內地人，相信未來幾年這類專才赴港的數目會大增，對香港物業的需求亦會上升。

## 「高才通」成新動力

另外，內地物業的投資者近年亦面對爛尾樓停貸等問題，他們會加快另覓有穩健回報，而且容易了解狀況的市場，而香港樓市順理成章地成為他們的目標。他預計，中小型住宅樓價(以全港50個指標屋苑作依據)於2023年全年將可錄得約5%至8%的升幅；而豪宅物業價格(以香港差估署大型單位作依據)在正常通關效應下同樣看好，料也有5%的上升空間。

港置行政總裁馬泰陽透露，市場近日正忙著準備迎接正常通關，相信短期內樓價及交投均有望回穩，甚至調頭回升。事實上，去年樓價已調整約一成半，相信不少用家正伺機入市。展望2023年，首季成交量有機會由谷底稍為回升，再現「小陽春」。惟今年上半年樓市「能見度」仍低，下半年倘若有好消息或者市場明朗化，料樓市最快今年中才呈現突破，預料2023年樓價觸底反彈約5%。

## 港按息離見頂不遠

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，現時香港按揭息率介乎2.875厘至3.375厘，較過去30年平均按息4.3厘，仍有1.425厘至0.925厘的距離，現時按息仍處低水平。

美國加息幅度在2023年料進一步縮減，相信加息對港樓影響會逐步淡化，按息離見頂不遠，待美國減息時，香港樓價更有可能出現報復式反彈。雖料差估署去年12月份樓價指數仍會錄得跌幅，但跌幅會明顯收窄，相信2023年全年樓價將會谷底反彈15%。



◆困擾香港樓市四大因素——疫情、俄烏衝突、股市下挫及加息已逐步淡化，市場看好2023年樓價止跌回升。

## 市場對2023年樓市看法摘要

機構	看法
中原	樓價有望在2023年首季觸底，全年樓價料於谷底反彈15%。
美聯	樓價及交投同步回暖，將出現先穩後升的「U形走勢」，全年樓價或升約10%。
利嘉閣	中小型住宅樓價料升5%至8%，豪宅業漲5%。
港置	樓市最快2023年年中才呈現突破，預計樓價全年波幅約5%。
仲量聯行	中小型住宅價格2023年再跌10%，豪宅亦跌5%至10%。
萊坊	一般住宅樓價將跌5%至10%，豪宅則跌5%內。

資料來源：各大代理行

## 香港十大屋苑過去一年呎價變化

屋苑	2021年12月(港元)	2022年12月(港元)	呎價變化
太古城	19,505	16,007	-17.9%
康怡花園	17,914	14,075	-21.4%
海怡半島	17,424	14,104	-19.1%
美孚新邨	13,079	10,637	-18.7%
麗港城	14,322	12,185	-14.9%
黃埔花園	16,656	13,830	-17.0%
新都城	17,403	14,230	-18.2%
沙田第一城	17,747	14,510	-18.2%
嘉湖山莊	11,391	9,643	-15.3%
映灣園	12,357	10,778	-12.8%

資料來源：中原地產

製表：記者 黎梓田

## 整體租金料升5% 山頂及南區豪宅贏大市



◆香港復常通關將吸引不少外地高級僱員赴港工作，因此南區豪宅租金升幅料看高一線。資料圖片

香港文匯報訊(記者 黎梓田)住宅租金佔香港市民生活開支比重相當大，市場人士預計2023年的租金走向會平穩，對租樓一族或許會紓減一下財務壓力。香港置業行政總裁馬泰陽表示，去年租金跌幅過寬實價，不少準買家都轉買為租，支撐住宅租金市場，估計2023年的住宅租金會有5%的升幅；而豪宅租金則分為兩個板塊，分別是新興豪宅(九龍站/黃竹坑站)以及傳統豪宅(山頂及南區)，前後兩者租金在今年升幅分別為5%及10%。

美聯住宅部行政總裁(港澳)布少明說，2022年住宅租金平均僅下跌約4%，估計2023年租金可追回上一年跌幅，全年升幅大約3%至4%；而豪宅租金則由於香港復常通

關，估計會有不少外地高級僱員赴港工作，因此預計全年租金有7%-8%升幅。

## 全年租金看升10%

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，住宅租金在2022年走勢比買賣價好，估計2023年會有不俗表現，全年看升10%；而豪宅租金因全面通關在即，陸續有外地僱員赴港，走勢比一般住宅看高一線，全年看升12%至13%。

利嘉閣總裁廖偉強指出，2023年租金表現也可因應樓價上升而一併回升，當中小型住宅租金於2023年料升3%；而豪宅租賃料仍相對遜色，租金來年表現料持平在原地踏步。

## 疫情改變消費習慣 港工商物業現新生態

2022年息塵殺到加上疫情防控措施，各行各業皆撐着等新希望到來。2022年香港工商舖市場經歷雙重打擊，踏入新一年即將實施全面復常通關，2023年營商環境有望改善，惟市民的消費習慣已開始轉變，新興行業的發展亦改變工商舖物業整體面貌。綜合各大代理行對於2023年工商物業市場預測，皆抱持審慎樂觀看法，街舖租金有望低位回升，看升約5%以下；寫字樓因供應增加，再綜合跨國公司可能重返香港的因素，料租金保持平穩或輕微上升。

### 戴德梁行：運動相關租務強

戴德梁行執行董事及香港商舖代理及管理服務主管林應威則指，疫情讓市民生活習慣改變，更為注重健康，相關的運動產品以及健身中心需求持續上升，個別品牌在疫情下積極擴充，相信仍然會是支持2023年舖市主要需求動力之一，預期全年街舖和餐飲租金有望在2022年的低位稍微回升0%至5%不等。

商廈方面，戴德梁行香港董事總經理及項目/企業服務部主管蕭亮輝指，今年將有約189萬平方呎新甲廈樓面落成，包括兩座中環核心區的大型新商廈，預計年底整體待租率或攀升至18%至19%水平，整體租金水平將下調2%至4%。

### 仲量聯行：核心街舖重現生氣

仲量聯行香港商舖部資深董事陳永慧表示，2022年核心街舖租金下跌10.6%，已較2014年第三季高峰低75.5%；優質商場租金則僅下跌5.2%。由於訪港旅客尚未恢復，核心街舖仍面對空置壓力，今空置率進一步升至16.6%。她預測，待復常通關後香港商舖市場可望出現較顯著的復甦，預期核心街舖租金將於2023年上升5%至10%，優質商場租金則上升0%至5%。

商廈租賃方面，該行商業部資深董事郭禮言表示，去年下半年寫字樓租務交投呆滯，11月底整體甲級寫字樓空置率由2021年底的9.4%升至11.6%。不過，整體甲廈租金保持相對穩定，首11個月僅回落3.3%，預測於今年寫字樓新供應將高達300萬平方呎，整體空置率料將持續上升。展望復常通關後，寫字樓租賃需求將會恢復，情況將於下半年尤其顯著。

### 一太：邊境附近零售率先受惠個人遊

第一太平戴維斯最新報告預期，與內地復常通關將率先帶來由家庭團聚及商務旅客所帶動的消費需求，料華南地區遊客將率先重返香港，由於多為單日的自由日旅客，主要在邊境附近購買日用品，所以估計邊境附近的零售業首先受惠。

去年末季商舖租金大致與對上一季持平，有個別業主借著與內地正常通關而輕微加租，但在美元走強及加息等因素影響下，料2023年零售市場只會出現溫和復甦，租金將大致與去年相若。

### 中原：工商物業交投全面復甦

中原(工商舖)商舖部董事黃偉樞稱，隨着可望短期落實全面開關，預測商舖首季成交量會上升至約250宗水平，全年約1,750宗水平，價格平穩。租賃同樣樂觀，預測第一季租務成交量可重回約1,000宗水平，全年升至5,000宗；展望全年核心區租金回升約30%，非核心區租務料會平穩至上約15%。

該行寫字樓部董事陳雁樓表示，香港本月對外復常通關，對寫字樓市場有利，預測第一季商廈買賣成交量有機會達約200宗水平，全年展望成交量可有六成升幅至1,000宗水平，買賣價則有約5%窄幅上落。租務交投就預測第一季約1,400宗水平，全年料會有約5,500宗。

該行董事總經理潘志明預測，2023年第一季工廈買賣宗數會升至約500宗水平，全年預測有近50%升幅至約3,600宗；呎價則視乎不同地區的工廈需求。

## 2022年官方商舖售價指數及租金指數變化

月份	售價指數	租金指數
1	555.5	171.3
2	542.6	172.1
3	530.5	166.8
4	518.0	163.1
5	526.9	165.5
6	532.5	167.0
7	520.9	167.3
8	514.1	165.1
9	513.6	164.4
10	509.7	162.8

資料來源：香港差估署

製表：記者 黎梓田