

# 房委會：公屋平均輪候時間微跌至5.5年

【香港商報訊】記者萬家成報導：房委會昨日公布，截至2024年6月底，過去12個月獲安置入住公屋的一般申請者平均輪候時間輕微下跌0.2年至5.5年。當中，長者一人申請者的平均輪候時間回落0.1年至3.7年。

## 「公屋提前上樓計劃」顯成效

2024年第二季獲編配入住公屋的一般申請約7000宗，這是自2022年第三季以來獲編配宗數最多的季度，其中獲編配的長者一人申請佔約900宗。另外，同一季度獲編配的配額及計分制下的非長者一人申請約為500宗。

當季有4400宗一般申請獲編配入住位於大埔富蝶邨、青衣長青邨及屯門業旺邨的新公屋單位，當中長青邨及業旺邨單位均是「公屋提前上樓計劃」下分階段提早落成的項目。有關項目相比整個發展項目的落成日期分別提早了9個月及5個月完工，讓公屋申請者可提前上樓。

房委會指，在致力加快編配新公屋單位努力下，加上入住新界區公屋申請者的平均輪候時間相對較短，上述一般

公屋申請者相對較短的輪候時間均反映在今季平均輪候時間中，所以公屋平均輪候時間在2024年第二季相應下降0.2年至5.5年。

展望未來，房委會將陸續有新的公屋項目落成，今明兩年亦將有多個「居者有其屋計劃」及「綠表置居計劃」項目入伙，同時會繼續打擊濫用公屋，三管齊下盡力提供公屋單位編配予公屋申請者。未來兩至三季平均輪候時間，料受惠於最近兩季大批入住大埔富蝶邨的一般申請者的較短輪候時間，因此公屋平均輪候時間今年下半年將維持平穩甚至輕微下調。

## 後年輪候時間有望回落至4.5年

隨着2024/25年度在屯門、東涌及新界北，及2025/26年度在觀塘、古洞北、粉嶺北及上水等地區均有不少新公屋供應，加上3萬個簡約公屋單位將於2025年初開始陸續落成，整體公營房屋供應會持續增加。房署表示，有信心達成「公屋綜合輪候時間」在2026/27年度回落到約4.5

年的目標。

民建聯房屋事務發言人陳學鋒表示，留意到房委會早前向立法會提供的未來5年公營房屋供應清單中，2024/25年度供應量為15200個，2025/26年度則回落至12100個，加上供應屋邨以市區為主，規模及單位數目較新界區為低，故平均輪候時間仍有機會回升。他期望政府應乘開新發展區機遇，加快興建北部都會區基礎設施，並採取環保新技術興建公營房屋，務求全方位增加供應的同時，進一步縮短基層居民輪候時間。長遠而言，期望早日實現達到縮短公屋輪候時間至3年。

團結香港基金副總裁兼研究部聯席主管葉文祺指，最近一季編配宗數較高，是因超過一半新供應來自於「公屋提前上樓計劃」下提早落成的公屋項目。為進一步將綜合平均輪候時間從目前水平縮短至目標的4.5年，需確保按時於2024/25年度起落成簡約公屋單位，以及持續將公屋項目的延誤比率控制在低水平，以確保未來供應能穩定增加。

# CRI 指數創近5年新高

## 港私宅租金與售價走勢持續背馳



踏入暑期香港租樓旺季來臨，私宅租金已經回到疫前高位，與歷史高位亦僅一步之遙。 中通社

【香港商報訊】記者韓商報導：香港私人住宅租金與樓價走勢持續背道而馳，主要反映本港私宅租金按月走勢的中原城市租金指數CRI最新（7月份）報122.21點，按月升1.6%；該指數已連升5個月，累升5.44%，創下57個月亦即將近5年的新高位，重上2019年10月時的水平。

### 最新CRI距歷史高位不足5%

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指，踏入暑期季節性租賃旺季，本港租盤需求大增，租務宗數持續上升，並帶動租金穩步向上。在買家支持下，相信租金走勢仍會持續向好。今年以來CRI已累升4.82%，現時指數比2018年8月創下的128.01點歷史高位僅低4.53%。

按單位類型看，中原城市大型屋苑租金指數CRI Mass報128.30點，按月升1.69%；CRI(中小型單位)報124.69點，按月升1.60%。CRI Mass及CRI(中小型單位)雙雙齊升5個月，分別累升6.18%及5.69%，同樣重返2019年9月的水平。而CRI(大型單位)報105.86點，按月升

1.59%，連升2個月共3.08%，亦重上2020年1月水平。

### 港島租金月升幅為四區之首

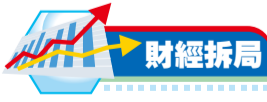
從四大區域看，港島CRI Mass報117.32點，按月升2.1%，連升4個月共6.88%，指數重上2020年2月水平。新界西CRI Mass報152.51點，按月升2%，連升4個月共8.1%，指數重上2019年8月水平。新界東CRI Mass報146.57點，按月升1.9%，連升3個月共4.5%，指數重上2019年8月水平。九龍CRI Mass報114.75點，按月升1.06%，連升3個月共3.62%，指數重上2019年9月水平。CRI連升5個月，剔除豪宅屋苑後，在117個大型成分屋苑中，有26個屋苑的實呎調整租金近5個月上升超過

### 美孚新邨租金升幅最少

至於主要十大屋苑租金升幅相對較少者，新都城升11.76%，康怡花園升10.36%，嘉湖山莊升10.33%，映灣園升9.69%，黃埔花園升9.1%，麗港城升8.65%，沙田第一城升8.27%，太古城升7.78%，海怡半島升3.86%，美孚新邨升3.44%。

CRI指數根據中原集團新簽租約，選取138個中原城市指數成分屋苑，計算各個成分屋苑總租值的每月變化，於每月第10日公布上月的指數。各成分屋苑的實呎租金，是經過景觀、方向和層數等因素的調整，而非直接計算個別單位平均呎租的升跌。

## 兩因素不斷推高租金



香港樓價與租金走勢背道而馳原因眾多，惟其中一個原因令人意想不到。

### 移民回流成租屋「新力軍」

據美聯物業援引英國內政部有關資料顯示，2023年全年BNO申請數目約3.76萬，按年大減約34%，較高峰期的2021年更大減逾六成，反映離港移民潮高峰已過，其中更有部分移居人士決定回流，這些人成為現時香港私宅租賃市場需求的「新力軍」之一。

根據美聯物業分行數據，上半年促成多宗移民回流客的租樓及買樓個案。當中，以租買交佔佔比近七成，買賣僅佔約三成，反映大部分回流客均採取「先租後買」策略，先觀望樓市走勢再決定未來。

另一方面，大批高才、專才及其受養人不斷湧港，而內地學子來港升學亦趨之若鶩，並有份帶動租金屢

創高位。美聯物業住宅部行政總裁布少明相信，隨香港人口恢復增長，對租盤需求將進一步提升，惟供應不增反減，預期將推動租金水平穩步向上。他又補充，9月份美聯儲減息呼聲高唱入雲，步入減息周期指日可待，相信「租轉買」個案將會愈來愈多。

### 「租金升樓價貴，都係供唔起！」

那麼，租金趨高對於樓價有多大支撐作用？利嘉閣地產研究部主管陳海潮接受本報記者訪問時坦言，現時租金高企對於供樓尤其是那些貴價樓，只有「小小幫助，（作用）不明顯。租金升極，樓價昂貴，都係供唔起！」至於未來租金走勢，陳海潮認為，暑假一向是租務旺季，相信過了這個租務旺季，本港租金水平依然能夠保持一個較高水平。至於租金何時回落，則須等到美聯儲減息之後，購買力重回市場，租盤數目增加時或許才有機會。

香港商報記者 王丹丹

## 美聯樓價指數連跌逼近8年低位

【香港商報訊】記者韓商報導：一邊租金不斷上漲，另一邊樓價持續下行。大致反映兩周前簽署買賣合約物業價格的美聯樓價指數最新報131.41點，按周跌0.28%，已連跌8星期；今年以來，樓價指數已跌去4.47%，續創近8年低位。

若按三區劃分，美聯樓價指數則個別發展。港島指數最新報137.29點，按周跌0.81%，較四星期前跌0.9%，年內迄今跌幅達7.49%；新界指數最新報119.89點，按周跌0.39%，比四星期前跌1.87%，本年迄今跌去5.59%；而九龍指數最新報137.00點，按周微升0.05%，較四星期前亦升0.2%，該區年內迄今跌幅僅1.83%。

美聯樓價指數係根據全港143個著名中小型私人屋苑成交個案計算加權平均數，計算成交過程或會刪減部分特殊成交個案，並於每周一公布。

### 減息周期將至或利好樓價

至於根據美聯物業網上搵樓的網盤價格變化製作而成的美聯信心指數，最新報52.3點，連續兩周橫行。美聯物業首席分析師劉嘉輝指，美聯儲9月大有機會減息，減價盤未有進一步增加，目前樓價走勢平穩，信心指數得以企穩。

另據美聯物業網站減價盤比率反映，全港三區中，新界區減價盤比率為最高；若以細區劃分，減價盤比率最多三區分別是天水圍、荃灣、四小龍/荔枝角。

若以單位面積劃分，減價盤比率最多的是實用面積介乎約431至約752平方呎的B類單位；其次是實用面積介乎約1076至約1721平方呎的D類單位；緊隨其後的是實用面積約430平方呎或以下的A類單位。

### 碼上看

前7月灣區內地九市外貿總值達4.96萬億



掃碼睇片

這款麵粉含二氧化硫 食安中心籲市民停用



掃碼睇文

歷代港姐現身月餅義賣 籲市民共襄善舉



掃碼睇片