



首 8 月訪港旅客 2950 萬人次 增 43.7%

【香港商報訊】記者周偉立報導：昨日，香港旅遊發展局（旅發局）公布最新訪港旅客數據。據統計，今年首 8 個月有超過 2950 萬人次旅客訪港，按年增長 43.7%。其中，訪港內地旅客佔 2300 萬人次，按年增長 39%；非內地旅客錄得 660 萬人次，按年增長 63%。

內地仍是主要客源市場

數據顯示，8 月初步訪港旅客數字為 445 萬人次，按年增長逾 9%，其中約半數為過夜旅客。來自內地市場的訪港旅客近 366 萬人次，錄得 6.6% 的按年增幅。同時，內地訪港旅客佔比逾八成二，仍是香港旅遊主要客源市場。

香港旅遊促進會總幹事崔定邦表示，數據表明香港旅遊市場正在穩步復蘇，對內地旅客來說香港仍是富有吸引力的旅遊目的地。旅發局今年初預計全年訪港旅客人次約 4600 萬，相信這一目標可以達成。剛剛過去的內地中秋節假期，就已吸引大批旅客來港，市面以及餐飲零售業的消費氣氛明顯提升。

中秋市道熱鬧氣氛料延至國慶

據入境事務處昨日公布的數據，今年內地中秋假期（9 月 15 日至 17 日）期間，共有近 132 萬人次入境香港，其中內地訪客有約 35 萬人次。另據內地旅遊預訂平台同程旅行統計，內地旅客出境遊熱度不減。出境

遊目的地中，港澳地區排名居首，香港迪士尼樂園則在「親子遊客最關注的熱門景區」中排名第二。

崔定邦表示，接下來的國慶黃金週假期以及春節都是內地遊客赴港高峰期。日前，特區政府公布了今年十一國慶期間的系列活動，相信可以讓來港內地旅客感受到國慶節香港的熱鬧氣氛，提升他們的消費意願，最終將中秋節假期香港市道的熱鬧氣氛延續到國慶。

旅發局總幹事程鼎一亦表示，今年適逢新中國成立 75 周年，香港各界將在 10 月份舉行 400 多項不同慶祝



旅發局公布，8 月初步訪港旅客數字為 445 萬人次，按年升逾 9%。 中通社

活動，旅發局也會推出多項活動及優惠，吸引旅客訪港，豐富市民和訪港旅客體驗，讓他們親身感受香港的多姿多彩。

減息周期將啓 利好樓市氣氛 十大屋苑租金回報率 全面上升

【香港商報訊】記者蘇尚、林德芬報導：據美聯物業研究中心最新資料顯示，若以十大屋苑計算，今年 8 月十大屋苑平均租金回報率比起去年 12 月全面上升。當中，平均租金回報率逾 4 厘的屋苑共有 2 個，分別為沙田第一城及美孚新邨，分別錄約 4.35% 及 4.16%，分別較去年 12 月增加 0.43 個百分點及 0.42 個百分點。

兩屋苑租金回報率逾 4 厘

美聯物業首席分析師劉嘉輝 18 日作出上述表示。他說，新都城及映灣園 8 月份租金回報率亦迫近 4 厘水平，分別錄約 3.96% 及 3.86%；而黃埔花園、嘉湖山莊、太古城及康怡花園均達 3.5% 或以上。至於麗港城及海怡半島，則分別錄 3.43% 及 3.27%。

回報率升幅方面，以新都城增幅最大，8 月份租金回報率較去年 12 月升 0.83 個百分點；映灣園與太古城分別增 0.62 個百分點及 0.56 個百分點；至於海怡半島 8 月份的租金回報率雖然為十大屋苑之中最低，但亦較去年 12 月升 0.51 個百分點。

據悉，香港樓價支撐因素正在增加，今年住宅市場價跌租升，租金回報率持續向上，有望成為支撐樓價的重要因素。美聯物業綜合差餉物業估價署資料顯示，最新 7 月份 A 類（實用面積約 430 平方呎或以下）私人住宅細單位租金回報率約為 3.6 厘，較去年 12 月 3.2 厘增加約 0.4 個百分點，並升至約 12 年來的新高。

中原 CSI (住宅售價) 連升 4 周

另一個利好指標是，中原經紀人指數 CSI（住宅售價）已經連升 4 周。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指，CSI（住宅售價）最新報 40.74 點，較上周升 1.37 點，連升 4 周合共達 2.49 點。

楊明儀指，拆息持續回落，銀行樓按取態漸趨積極，加上美國開始減息，市場氣氛好轉，二手成交增多，CSI 單周重上 40 點水平。惟 CSI 仍連續 17 周處於 45 點以下睇淡區，預示樓價繼續調整趨勢未變。

CSI（住宅租金）方面，最新報 50.57 點，按周升 1 點，終止 4 周連跌。指數近 3 周企穩在 50 點上下，反映暑假租賃旺季結束，租務成交減少，但在用家支持下，預告住宅租金仍然高企，惟升幅將會收窄。

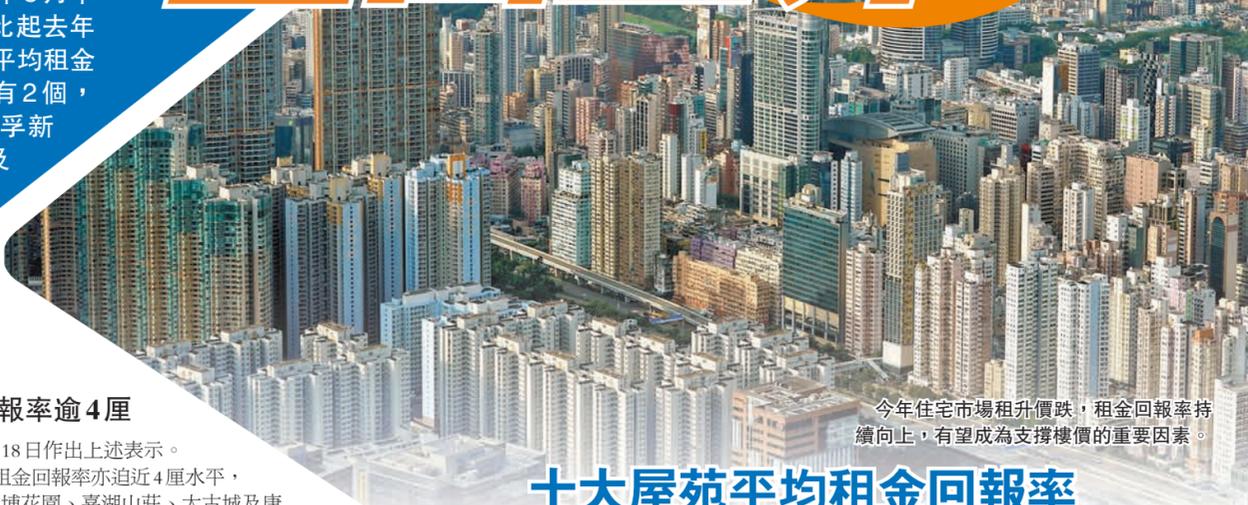
商舖租市況仍偏軟

商舖方面，CSI（商舖售價）報 34.06 點（按周跌 3.10 點），連跌 2 周合共 3.94 點。CSI（商舖租金）報 33.57 點，按周跌 4.59 點。商舖租售指數單周急跌並分別連續 14 周及 10 周於 40 點以下反覆，預示商舖買賣及租務市況偏軟，售價及租金受壓調整。

工廈方面，CSI（工廈售價）報 42.03 點（按周升 2.32 點），連升 2 周共 4.36 點。CSI（工廈租金）報 42.86 點（按周升 3.00 點），連升 3 周共 4.86 點。租售指數反彈，雙重重返 40 點以上，預示工廈買賣及租務市況略為轉好，或有機會回穩。

至於寫字樓方面，CSI（寫字樓售價）報 29 點，按周跌 0.59 點。CSI（寫字樓租金）報 28 點，按周跌 1.29 點。租售指數同樣連續 11 周處於 30 點以下，預示寫字樓買賣及租務市況仍將繼續下調。

全面上升



十大屋苑平均租金回報率

	2024 年 8 月 平均租金回報率*	2023 年 12 月 平均租金回報率	增/減百分點
沙田第一城	4.35%	3.92%	+0.43 個百分點
美孚新邨	4.16%	3.74%	+0.42 個百分點
新都城	3.96%	3.13%	+0.83 個百分點
映灣園	3.86%	3.24%	+0.62 個百分點
黃埔花園	3.59%	3.54%	+0.05 個百分點
嘉湖山莊	3.56%	3.28%	+0.28 個百分點
太古城	3.52%	2.96%	+0.56 個百分點
康怡花園	3.50%	3.39%	+0.11 個百分點
麗港城	3.43%	3.14%	+0.29 個百分點
海怡半島	3.27%	2.76%	+0.51 個百分點

今年住宅市場租升價跌，租金回報率持續向上，有望成為支撐樓價的重要因素。

* 臨時數字 資料來源：美聯物業研究中心

物業市場或在 10 月份 全面炒熱

【香港商報訊】記者王丹丹報導：美聯儲將開啓減息周期之際，有關消息最近一直左右着本港物業市場，有分析認為，包括車位、商舖在內的投資市場將在未來的 10 月份全面炒熱。發展商則選擇用實際行動來表達對息口的關注，如新地（016）北角海璇 2B-3 期昨日突擊上載樓書，為這一停滯多年的豪宅銷售鋪路。

據悉，海璇 2B-3 期由 3 座 14 至 16 層高住宅大廈組成，提供 228 伙，戶型設開放式至 4 房，實用面積 304 至 2118 平方呎。另外，同系的中產階級住宅元朗 The YOHO Hub II 亦亮出 4 號價單，也是在減息之前試水溫（相關報道刊 A5 版）。

二手樓買賣宗數按周彈升四成

香港置業研究部董事王品弟預測，踏

入減息周期有利本港樓市氣氛，包括一手私宅及二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他非住宅整體物業交投均將轉趨活躍，惟註冊登記需時，相關情況最快將於 10 月份的註冊數字中才開始反映。

事實上，二手樓市買賣正在大幅反彈。王品弟表示，市場預期美國 9 月鐵定減息，有買家趁減息前已偷步入市，帶動 20 大主要屋苑二手買賣按周回升。據該行前線分行所錄得的數字顯示，綜合過去一星期（9 月 9 日至 9 月 15 日）全港 20 大主要屋苑二手買賣錄 28 宗成交，較前周（9 月 2 日至 9 月 8 日）的 20 宗低位回升了 40%。

中原地產荃灣綠楊分行經理麥耀倫亦證實，不少買家已在減息之前趁低入市。上半月，荃灣區就錄得 36 宗二手買賣成交，

較上月同期的 26 宗成交回升了 38%。

減息有助減輕供樓負擔

至於減息對本地供樓負擔的影響，中原按揭董事總經理王美鳳表示，美國如啓動減息或將帶動香港息率逐步回落。她指出，雖然香港銀行未必會立即跟隨（美國減息），但銀行拆息可能率先向下，有助減輕業主及買家的供樓負擔，改善本港市場氛圍。

對於未來樓價展望，長實執行董事趙國雄早前在接受媒體訪問時說，香港樓盤選擇多樣，認為樓價會平穩發展。他又稱，發展商有發展成本，「如果樓價再下跌，最多不建樓」；至於美聯儲減息對樓市影響，肯定是利好消息，長遠有助於市民增加入市的信心。

碼上看

10·1 半價睇好戲 9·25 中午 12 時起搶飛



掃碼睇文

廣州通報美誠月餅事件 港註冊商標 穗加工生產



掃碼睇片

沙特將推港股 ETF 料籌集 10 億美元



掃碼睇文