



碼上看

深圳經濟特區建立 45 周年
主題圖片展開幕



掃碼睇片

深圳將建設前海口岸
前海至洪水橋僅需 15 分鐘



掃碼睇圖

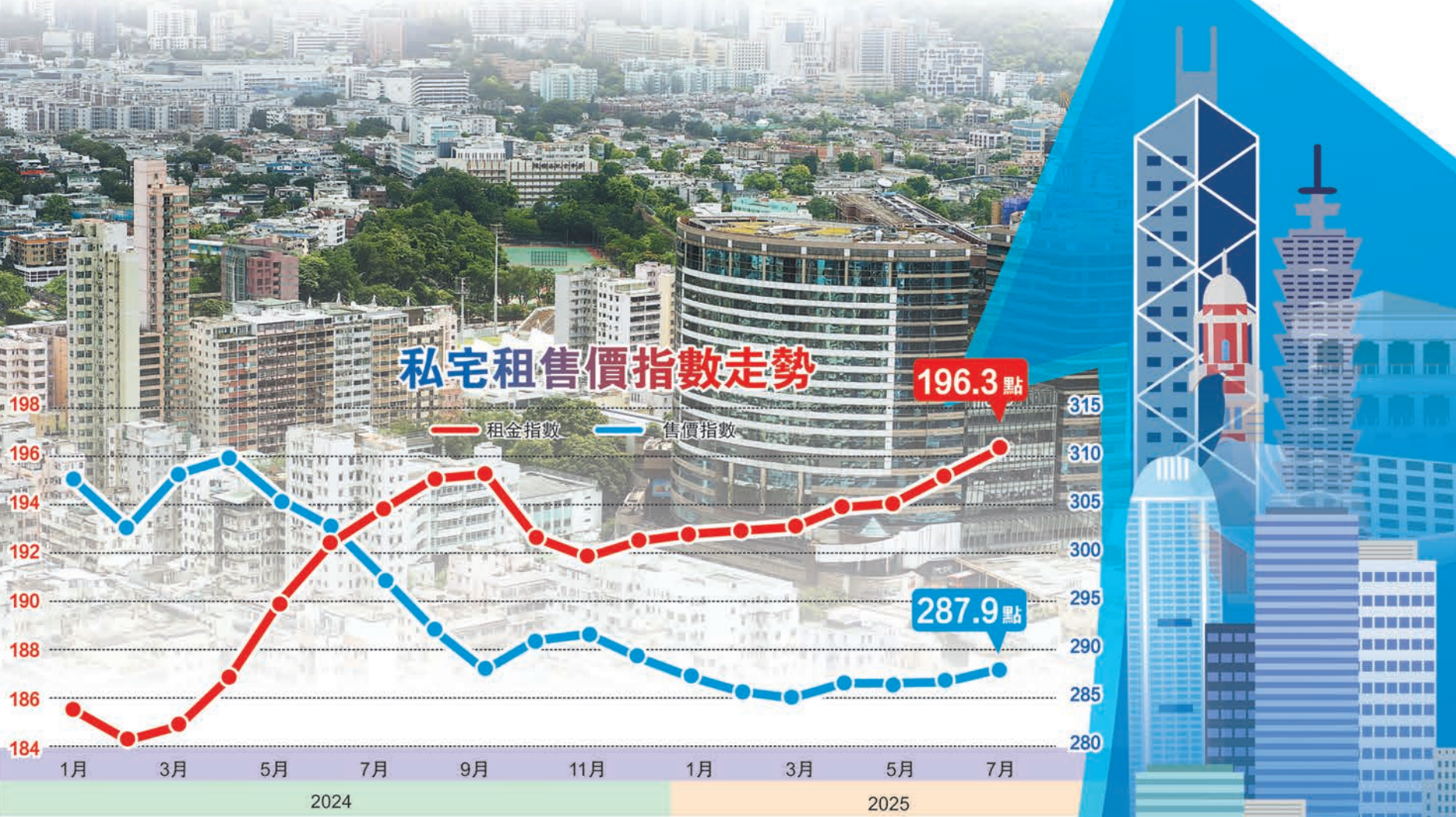
特朗普：若無中國學生
美大學系統將「崩潰」



掃碼睇文

港樓價指數連升 4 月

樓市交投回暖 調整有望結束



【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：差餉物業估價署（差估署）昨日發布數據顯示，本港 7 月私人住宅樓價指數升至 287.9，按月升 0.42%，並連漲 4 個月，升幅較 6 月的 0.034% 有所擴大。有分析指出，本港住宅樓價觸底迹象愈趨顯著，隨着用家選擇「轉租為買」，樓市交投有回暖迹象，有利於樓價靠穩。

不過，累計今年首 7 個月，樓價仍跌約 0.45%；若與 2021 年 9 月高位 398.1 比較，則仍累跌 27.7%。而按單位面積劃分，中小型單位樓價表現最為突出，按月升 0.45%；大型單位樓價按月則升約 0.2%。

樓價觸底迹象愈趨顯著

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，本港住宅樓價觸底迹象愈趨顯著，儘管目前貨尾單位庫存仍處於高位，但自從今年 2 月以來，發展商每月仍能成功銷售超過 1600 個單位，觀乎一手樓市場銷售持續回升，相信有助紓緩發展商的庫存壓力。他又預期，隨着發展商逐步消化貨尾庫存，發展商可能會減少減價促銷，相信將支持整體住宅價格。鑑於市場氣氛改善，加上預期美聯儲降息，自 2021 年以來展開的樓市調整有望結束。

高力估價及諮詢服務高級董事及融資評估主管侯志港指，當前市場繼續以一手中小型單位為主導，情緒略有升溫，伴隨租務踏入暑期旺季，租金指數繼續節節上升，回報率吸引投資者青睞之餘，亦見用家選擇「轉租為買」，使樓市交投有回暖迹象，同時價格靠穩發展。惟他亦提到，雖然市場普遍認為美聯儲下月料減息，但一般預期減息幅度溫和，而且香港最優惠利率（P）會否同步跟隨下調仍屬未知之數，因此，相信美國減息對本港樓市影響正面，但較為輕微。

今年樓價看升 2% 至 4%

利嘉閣地產研究部主管陳海潮則預期，下次公布的 8 月份樓價指數仍會保持較大升幅。他指出，整體後市需進一步觀望特區政府下個月（9 月 17 日）發表的最新一份施政報告，以及緊接着的美聯儲減息結果（9 月 18 日），若屆時有「雙重利好」（即提振樓市及美聯儲減息幅度大於預期）出台，樓市踏入第四季將更為看好，目前暫時維持全年樓價看升 2% 至 4% 的預測。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓價指數連升 4 個月，已確認本港樓市升勢，相信是由 6 月至 7 月期間香港銀行同業拆息（HIBOR）

持續下跌所造成的「超低息蜜月期」，吸引資金不斷湧入樓市所導致。他又指，美聯儲主席鮑威爾暗示 9 月重啟減息，無疑對香港樓市有利，料將進一步帶動交投氣氛，樓市即時轉旺，下個月樓價有望穩步續升。

私宅租金指數連升 8 月

租務市場方面，差估署數據顯示，7 月私人住宅租金指數按月升 0.56%，報 196.3，連升 8 個月，續創自 2019 年 9 月以來新高。其中，7 月中小型單位租金指數報 200.2，是 2019 年 9 月以來最高，按月升 0.6%，累計今年首 7 個月升 1.9%。

侯志港指，租金持續上升主要受到各項人才計劃的推動影響，預期租金有可能在今年創下歷史高位。然而，租金指數能否能持續上升，取決於港府如何促進用家「轉租為買」，而宏觀經濟以及息口走勢等因素亦將影響租務市場。

陳永傑表示，7 月私人住宅租金指數上升，主因是正值各項專才政策及暑假傳統租賃旺季，加上大批海外及內地學生來港求學，造成龐大的居住需求所致。面對租盤供不應求，未來租金將難以下跌，料會持續上揚。

陳海潮則指，8 月份續為租務旺季，預計租金有力再升約 1%，9 月亦料漲 0.5%，第三季租金料可升 2.1%，累計全年則看漲 5%，預期未來私人住宅租金指數勢將衝破 2019 年 8 月創下的 200.1 點歷史高位。

1 個月 HIBOR 衝破 3 厘 創逾 3 個月高位

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：港元拆息全線飆漲，各到期日的拆息均高於 3 厘水平，並創下 5 月份以來高位。其中，與樓按相關的 1 個月香港銀行同業拆息（HIBOR）連續第二日抽升，昨日飆升 41.85 點子，報 3.2331 厘，創下逾 3 個月高位。

仍有機會現「低息蜜月期」

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明接受港商記者訪問時分析，近日拆息連番抽升，相信與美國總統特朗普解僱美聯儲理事庫克後，觸發美國 30 年期長債息率上升有關。不過，他相信，隨着美聯儲下月議息臨近，相信 1 個月 HIBOR 於下月初有望回落至 3 厘附近。

曹德明又相信，待美聯儲下個月中旬落實減息之後，1 個月 HIBOR 才有望回落 2 厘左右，相信未來仍有機會出現早前的「低息蜜月期」。

另外，不論短線、長線拆息昨均告抽緊。其中，短線拆息方面，隔夜 HIBOR 升 38.61 點子，報 3.12357 厘；1 星期 HIBOR 升 25.64 點子，報 3.16429 厘。至於中長線拆息方面，反映銀行資金成本的 3 個月期 HIBOR 升 35.92 點子，報 3.2731 厘；12 個月期 HIBOR 升 13.53 點子，報 3.23393 厘。

富衛香港承租太古坊 33 萬平方呎樓面

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：富衛香港擴充位於太古坊的辦公空間，將整合香港各區辦公地點至太古坊。昨日，公司已與太古地產（1972）簽訂 10 年租賃協議，承租約 33 萬平方呎辦公樓面，橫跨 12 層辦公樓面，成為太古坊的最大租戶，並成為本港今年以來最大宗租賃協議。富衛香港租用的德宏大廈將於明年 1 月 1 日正式易名為「富衛中心」，作為富衛香港總部。太古地產行政總裁彭國邦表示，公司將繼續優化及擴展太古坊核心資產組合，鞏固其作為世界級商業中心的地位。

為本港今年來最大宗租賃協議

昨日簽約儀式於太古坊舉行。太古地產方面，由彭國邦、首席財務官龍雁儀、辦公樓業務董事 Don Taylor 參加主禮；富衛方面則由其大中華區常務董事兼香港行政總裁柳志堅、香港及澳門首席財務總監盧國聰、集團

人力資源總監周幸子共同主禮。

柳志堅表示，太古坊富衛中心將成為富衛香港的總部，這是公司發展的重要里程碑，也體現公司對香港作為國際金融中心的長期承諾。周幸子表示，期望富衛中心的新工作環境能促進團隊協作、培養人才，令公司為本地以至外地客戶提供更卓越的服務。

Don Taylor 指出，太古坊重建計劃完成後，項目擁有世界級 ESG 認證、領先的配套設施及便捷的連通度，顯著提升租戶體驗，奠定了太古坊成為香港具前瞻性商業區的領先地位。公司將繼續投資優化太古坊，把握租戶對優質辦公樓的殷切需求。

太古坊重建計劃已於去年 11 月竣工，新增多項設施及逾 7 萬平方呎休憩園林，戶外綠化空間增至逾 25 萬平方呎，約佔整個項目面積 30%。太古地產稱，截至 2024 年 12 月，

太古坊是大灣區首個及唯一一個發展項目獲得能源與環境設計先鋒評級（LEED）社區認證計劃「鉑金級」認證。

新世界長沙灣甲廈基座商場 1.2 億沽出

另一方面，新世界發展（017）旗下長沙灣甲廈「83 永康街」基座商場，市傳最近獲投資者約 1.2 億元購入作長線投資。以商場建築面積約 8660 平方呎成交計算，平均呎價逾 1.38 萬元。有代理稱，83 永康街設有 6 間舖位基座商場，每舖位建築面積 750 至 2000 平方呎，投資者計劃出租給零售及餐廳等商戶。

差餉物業估價署數據顯示，今年第二季本港零售商業物業投資成交宗數按季上升約 33%，上半年成交宗數則按年增近 15%，涉及近 60 億元。



Lease Signing Ceremony
Milestone Commitment, A Bright Future Ahead



柳志堅（左）及彭國邦（右）進行簽約儀式。太古地產供圖