

美聯儲局勢減息 市場先動

樓價連升4個月 專家料全年微漲

本港樓價指數今年初連跌3個月後，出現回穩上升之勢，7月份指數已是連續第4個月上升，指數攀升至今年以來最高的287.9，升幅亦是今年以來最大。有地產代理公司預料，美國聯儲局下月有大機會減息，樓價回升會持續至年底，料全年樓價升3%至5%。有經濟學者預計，美國聯儲局今年全年會累計減息0.5厘至0.75厘，有利樓市，但不能斷定市場是否見底。

7月份樓價指數升至本年高位。



本港樓價出現回穩上升之勢。

差餉物業估價署公布7月份私人住宅售價指數為287.9點，屬連續第4個月反彈，按月上升約0.42%，漲幅為今年最高，按年跌約3.3%。若以單位面積劃分，面積介乎40平方米至99.9平方米的中小型單位指數報289.5，按月升0.45%，按年跌3.1%；面積大於等於100平方米的大型單位指數則報262.1，按月升約0.2%，按年跌4.2%。

本港樓市受眾多因素影響，美國聯儲局對息率的調整就是其

中之一。聯儲局今年至今已召開5次議事會議，5次均未減息，維持聯邦基金利率目標區間於4.25至4.5厘。年底前聯儲局將召開3次議事會議，下次會議於美東時間下月16-17日召開。

美聯地產分析師岑頌謙向本報指，細價物業印花稅寬減、息口回落、租金破頂及供應高位回落等利好因素帶動樓價低位回升，而年內港股表現向好，下月美國很大機會減息，本港銀行亦有機會下調最優惠利率，按息有望再度下降，相信回升勢頭可持續至年底，預期全年樓價升3%至5%，長遠要再看新一份《施政報告》

及其他因素影響。

麥萃才：見底永遠是後知後覺

針對現時市場有賣家不惜在樓價低位「蝕錢」出售物業的現象，岑頌謙指，每個賣家都是根據自身情況做決定，但一種情況是賣家較早就入手傳統大型屋苑的單位，入手價本身較平，現時雖樓價低，但對比買價仍更高，也能賺到錢，料新式屋苑較少出現此種情況。

浸會大學會計、經濟及金融學系副教授麥萃才向本報表示，聯儲局若減息，樓市會較大機會向好，但需待

聯儲局累計減息1厘半至2厘，才會吸引更多投資者、投機者入市，預計今年全年會累計減息0.5厘至0.75厘。他指出，現時見到的交易量變大、價格止跌、租務市場暢旺都有助於市場尋底，但「見底永遠是後知後覺」，因此現時不能斷定聯儲局減息後，樓市是否見底。

若對比2021年9月的歷史高位398.1點，上月私宅售價指數相對低27.68%，但仍有市民大呼樓價貴，低位亦買不起。另外，有網民對未來樓價感到悲觀，認為買樓蝕錢，「呢幾年買樓變晒負資產」。

今年首7個月 私人住宅樓價指數

