

二手上半年交投疫市瀉40%

港息趨升 樓價下半年料跌3%

樓市展望

受到第5波疫情、俄烏衝突及歐美重手大幅加息、抗通脹等等影響，本港樓市上半年籠罩觀望氣氛，二手私宅買賣僅約1.5萬宗，按年減少逾50%；一手樓價指數亦微跌收場，比去年底回落1.5%，曾經領漲大市的新界東樓價，上半年更急回逾4%。有學者指，港息趨升，樓價難免受壓，料本港樓價下半年回落約2%至3%，年內難以重返去年高位。

大公報記者 林惠芳

甫踏入2022年，正當市民興致勃勃籌備春節家庭聚會之際，新冠Omicron變種病毒突然在本港社區爆發，新增確診數字連日急升，特區政府為免病毒擴散，今年2月初宣布再度實施限聚令，市民為免受感染，馬上煞停睇樓活動，二手交投即時萎縮，今年2月及3月份的私樓買賣登記跌至2000宗邊緣。隨着疫情3月底見頂，4月份起分階段逐步放寬社交距離措施，積壓已久的購買力隨即爆發，「新投保」效應也逐漸浮現，今年5月二手住宅買賣登記達4098宗，按月飆升28%，兼創去年8月後的9個月新高。

九龍樓價較高峰跌近8%

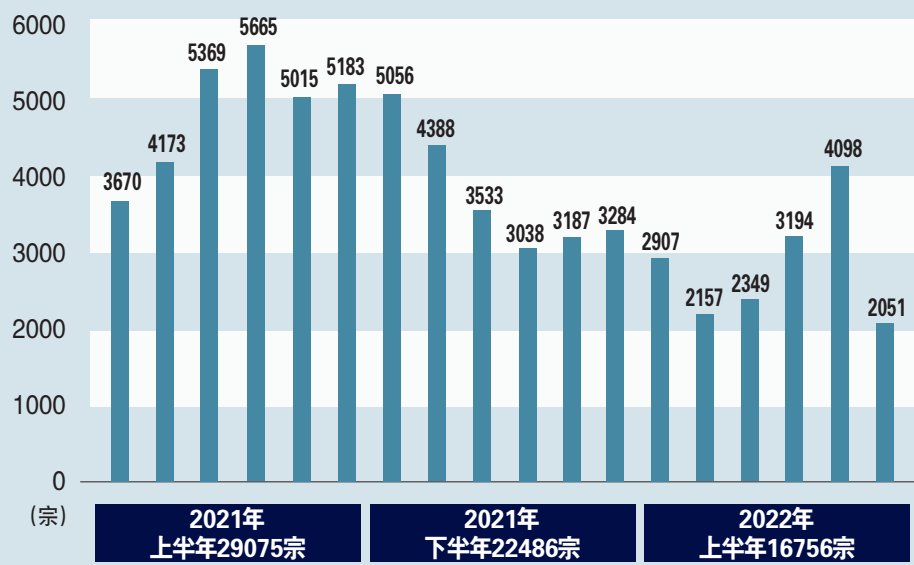
疫情放緩，本港樓市氣氛開始回穩，惟多個新盤第二季開始傾巢而出搶客，攤薄二手購買力。再者，美國聯儲局為遏抑通脹，今年3月開始加息，短短3個月已3度加息共1.5厘，雖然本港銀行暫未跟隨，惟本港資金加快流出市場，令本地銀行同業拆息(Hibor)有上升趨

勢，截至6月中旬，與樓按相關的1個月期港元銀行同業拆息飆升至約20個月高位，令二手價、量受壓。事實上，本周三（6月29日）據市場人士透露，有本地零售銀行近日調整H按鎖息上限，由原有的2.5厘上調至2.725厘，加幅0.225厘。此外，有一家新加坡資金背景的本地零售銀行，則將300萬至500萬元貸款額的鎖息上限由2.5厘上調至2.6厘，加幅0.1厘。

綜合土地註冊處數據，截至6月21日，6月二手私宅登記暫僅2051宗，上半年暫錄16756宗，利嘉閣地產預期整個上半年最終可錄17705宗，將較去年下半年減少21%，創近7個「半年度」最少；上半年二手私宅登記總值料達1641億元，較去年下半年的2088億元料跌21%，成近兩年表現最差的半年度。

樓價方面，由業界編製、反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)，截至6月17日報180.78點，較去年12月底回落2.04%，若與去年8月

2021年1月至2022年6月二手私宅買賣登記量



歷史高位191.34點比較，樓價不足1年下跌逾5.5%。

上車客憂慮加息周期來臨，入市態度猶豫，中小型單位樓價指數報180.08點，對比去年12月底回落2.23%，較去年8月歷史高峰更下跌5.8%。反映豪宅的大型單位指數報184.33點，半年下跌1.12%，相較去年8月歷史高位則回落3.99%。

四大分區方面，上半年以新界東表現較遜色，該區指數最新報193.4點，較去年12月底回落4.22%，距離其2018年8月歷史巔峰208.82點，仍有7.38%的差距。反觀，新界西受惠於屯馬綫等交通基建日趨完善，吸引不少外區客入市，指數上半年只跌1.7%，較其2021年9月高位下跌約5.64%。

市區樓價走勢相若，港島指數上半年回落2.38%，較其2019年6月高峰仍差7.56%；九龍指數半年跌2.27%，對比去年歷史高位下跌7.94%。

預料最快本季加息

經濟學家、冠域商業及經濟研究中心主任關焯照認為，美國聯儲局加息步伐急促，本港銀行於資金流出之下，最快第3季上調息口，本港樓價下半年下行壓力較大，預料跌幅約2%至3%，相信今年難以重返去年歷史高位。不過，他預料美國加息或造成經濟收縮，今年底或失去加息條件，屆時若本港疫情穩定，樓市購買力又會出動，樓價會見支持，明年若加息周期結束，樓價有望反彈。

經濟學家關焯照認為，本港樓價今年難以重返去年高位。



CCL八大指數半年及對比歷史高位變化

指數	最新表現**	2021年12月底	變化	歷史高位	變化
CCL	180.78	184.55	-2.04%	191.34*	-5.52%
大型屋苑	181.62	186.27	-2.5%	193.57*	-6.17%
中小型單位	180.08	184.19	-2.23%	191.21*	-5.82%
大型單位	184.33	186.42	-1.12%	191.99*	-3.99%
港島	184.18	188.68	-2.38%	199.24#	-7.56%
九龍	174.86	178.92	-2.27%	189.94@	-7.94%
新界西	169.12	172.06	-1.71%	179.23@	-5.64%
新界東	193.40	201.92	-4.22%	208.82^	-7.38%
**今年數字截至6月17日 *歷史高位為2021年8月 #歷史高位為2019年6月 @歷史高位為2021年9月 ^歷史高位為2018年8月					

山頂洋房貶值1.19億元 兩年最傷

巨額蝕讓

受到環球經濟衰退風險增加等利淡因素影響，上半年樓市籠罩觀望氣氛，二手頻頻錄得蝕讓。據《大公報》統計，今年來已知住宅損手個案逾300宗，當中5宗更屬新冠肺炎疫情爆發逾2年以來，首5大巨額貶值成交（見附表）。

6月截至22日，二手住宅暫錄45宗損手成交，直逼5月全月的52宗水平，而今年來住宅市場暫錄約306宗損手個案，當中以3月份最慘淡，全月多達80宗。

事實上，今年貴重豪宅損手成交頻繁，甫踏入1月已錄曝日貶值個案，物業為原由海航集團相關人士持有的山頂TWELVE PEAKS雙號洋房，實用面積達4241方呎，洋房去年淪銀主盤，今年初以3.87億元沽出，實收91252元，比2015年買入實收5.06億元貶值1.19億元，幅度近24%。

其次，西半山干德道豪宅敦皓高層C室連平台特色戶，實用面積2343方呎，連約460呎空中平台，原業主融創中國(01918)董事長孫宏斌胞弟孫宏兵於2018年10月斥1.888億元購入，當時支付30%買家印花稅，入市成本逾2.45億元，今年3月以約1.38億元賣出，貶值5080萬元，單計賬面損失已屬新冠肺炎疫情爆發以來第二高，若

新冠肺炎疫情後住宅5大貶值成交

成交物業	實用面積（方呎）	買入價（元）	賣出價（元）	賬面貶值（元）
山頂TWELVE PEAKS雙號洋房*	4241	5.06億	3.87億	1.19億
西半山敦皓高層C室特色戶	2343	1.888億	1.38億	5080萬
九肚山濠瀚2座低層特色戶	2182	7053.9萬	4950萬	2103.9萬
何文田山畔1座高層複式戶*	1222	5627萬	3720萬	1907萬
何文田天鑄1期7座低層D室	1479	6140萬	4880萬	1260萬
*銀主盤				



▲山頂超級豪宅TWELVE PEAKS雙號洋房年初以3.87億元沽出，比2015年買入價貶值約24%。

連各項稅款計，估計蝕逾1億元。此外，九肚山濠瀚2座低層特色戶，原業主移民以4950萬元連車位售出，賣方2018年以6673.9萬元一手買入，同年以380萬元購入車位，總價7053.9萬元，單計賬面已蝕2103.9萬元，蝕幅近30%，貶值金額為疫後第三高。

30盤逾萬伙等待出擊

迎頭趕上

儘管飽受第五波疫情蹂躪，上半年新盤表現失色，然而，發展商為追回失地，將於未來半年蜂擁推盤，綜合市場及發展商資料，估計最少逾萬伙推出，預料全年一手可售1.5萬伙。至於今年截至6月30日，共14個新盤應市，錄得近4770宗成交，屬一手新例於2013年4月實施以來的半年最差。

今年首季及次季新盤市場表現天與地。受疫情大爆發衝擊，首季一手樓市近乎停擺，全季僅得旺角舊蒼、長沙灣映翠以及沙田畢架，金峰3個全新盤應市，首季僅錄約960宗成交，創自2013年4月一手新例實施後翌年、即2014年後最差的開局，比上一個低位的2016年首季錄逾1500宗更低出39%。



▲凱柏峰I趕及6月尾班車，周四沽售208伙吸金19億元。

及至次季疫情稍紓緩，特區政府於4月分段放寬社交距離措施。早有準備時發展商，群起推盤實行絕地反擊。先由會德豐地產的啟德MONACO MARINE打頭陣，成為第五波疫情後首個新盤，其餘新盤蜂擁出擊，由4月至今，總共11個新盤應市，銷情有旺有淡。其中信置(00083)夥嘉華(00173)及中海外(00688)合作的元朗錦上路站柏瓏系列，成為今年新盤當紅炸子雞，項目I及II分別於4月及5月推售，短短1個月狂賣逾1350伙，吸金逾123億元，計及6月30日開賣的壓軸紅盤日出康城凱柏峰I即日沽清238伙吸金19億元，帶挈信置榮登上半年賣樓及吸金雙料冠軍。同時亦造就次季截至6月30日，一手共賣逾3800伙，較首季大幅反彈近3倍。

展望下半年，綜合市場估計，最少30個新盤或逾萬伙可隨時候命，其中啟德跑道區及新界西北繼續成為新盤供應重鎮。啟德區新盤一向備受全城關注，逢有新盤推售均成市場焦點；至於新界西北的焦點，勢必落在新地(00016)的屯門NOVO LAND，項目分6期發展，單位總數多達逾4500伙，規模料是屯門歷來最大。第1期共824伙，正待批預售樓花同意書，發展商急不及待開始連環軟銷，市場憧憬項目開價有驚喜。

賣地收入半年僅62億 13年最少

表現失色

賣地收入是特區政府主要收入來源之一，今年上半年第5波疫情影響下，賣地次數減少，加上再出現大型地皮流標，令上半年的賣地收入（不計加油站及電訊站）只有62億多元，是13年來同期新低，按年更大挫約逾87%。

由於跟隨長遠房屋策略所定的房屋供應指標，特區政府近年下調每年私人住宅土地供應，今年上半年僅得3幅住宅地皮招標，唯一屬大型住宅發展、估值60至80億元的屯門青山公路大欖段地皮，5家入標者雖都是本地中大型發展商，終因未達到特區政府所訂底價而流標收場。

其餘2幅是港島小型住宅地，淺水灣豪宅地雖能造出本港官地的每呎樓面地價新紀錄，超過6.2萬元，但成交價也只約11.88億元。至於灣仔皇后大道東住宅地，

成交價也只19.62億多元。連同粉嶺工業地及東涌商業地，特區政府上半年只成功售出4幅土地，總收入約62.26億元。與去年上半年售出6幅工業、商業及住宅用地，總收入超過493.5億元比較，分別減少約33.3%及87.4%。亦是13年來同期新低。

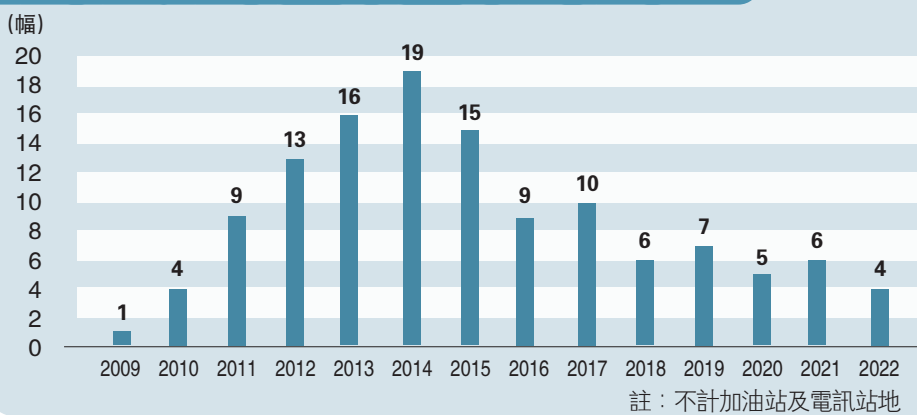
本年度賣地計劃雖仍有數幅土地估值達百億元，但能否趕及在下半年登場，以及本港銀行勢將加息下，發展商會否勇於出價爭地，都影響下半年的賣地成績。

另一方面，今年上半年完成的私人市場補地價項目，特區政府暫累收約194.86億元，較去年上半年跌約14.6%。

根據地政總署公布的資料顯示，今年上半年暫已簽立換地及改契協議，和私人協約的項目，所得補地價收入接近195億元，其中最大宗是與九建(00034)簽立其牛池灣清水灣道商住項目的換地協議，

達96.58億元。其實該項目早於去年10月已接納政府所批出的補地價金額，惟辦理手續需時，終拖至今年1月才簽立協議。如扣除此項目，今年上半年實際補價

政府過去14年上半年售出地皮數量



政府過去14年上半年賣地收入

年份	招標／拍賣收入（億元）
2022	逾62.25
2021	逾493.51
2020	逾103.36
2019	逾543.08
2018	逾450.69
2017	逾1003.80
2016	逾191.68
2015	逾248.75
2014	逾270.38
2013	逾388.50
2012	逾189.74
2011	逾228.23
2010	逾190.20
2009	逾0.61

註：不計加油站及電訊站地