

加息期銀行手緊 藍籌盤估值大縮水

第一城年內貶近16%最傷 太古城連跌四個月

樓市透析



樓市受外圍及息口因素影響，二手市場屢錄減價成交，銀行估值取態也較審慎。

香港進入加息周期，加上股市跌跌不休，樓市氣氛驟冷，全港一手樓價跌勢擴大。《大公報》追蹤20個大型屋苑的單位最新網上估價，發現估價按月跌幅明顯擴大，多達一半屋苑急挫3%或以上。同時，全數單位估價較去年底回落，有7個更勁插一成以上，沙田第一城樓價升得最急也跌得最狠，該屋苑單位估價按月挫3.6%，較去年底則大幅下調10.8%，跌幅為各屋苑最傷。業界分析指，金管局放寬按揭壓測，可為市場開拓客源，惟美國重手加息、環球經濟不明朗等因素，料樓價年內仍向下調整，但跌幅有機會收窄。

大公報記者 林惠芳

《大公報》根據恒生銀行網上估價系統，追蹤20個大型屋苑單位於9月下旬的最新估價，除了粉嶺牽晴間單位按月不變外，其餘19個屋苑單位全數向下，比例高達95%，按月跌幅介乎0.5%至8.6%。

值得注意的是，列入追蹤名單的20個單位中，多達一半的按月估價下調達3%或以上，以沙田第一城最傷，該屋苑10座低層C室兩房戶，實用面積327方呎，網上最新估價失守500萬元，僅錄478萬元，實用呎價14618元，較8月份估價523萬元急回8.6%，相比去年底估價572萬元，更大跌94萬元或16.4%。

近年樓價頻頻破頂的將軍澳區也展開跌浪，物業估價受影響，例如新都城1期6座高層F室，實用面積364方呎，網上最新估價為642萬元，實用呎價17637元，較8月份估價666萬元回落3.6%，今年跌幅則高達10.8%；日出康城晉海1A座中層F室一房單位，實用面積340方呎，最新估價664萬元，比8月下調3.8%，較去年底則大跌近一成。

康怡兩房失守700萬

有樓市風向標之稱的鯽魚涌太古城，該盤天山閣中層E室，實用面積582方呎，屬於受歡迎的兩房則王，最新估價1038萬元，按月下跌0.7%，估價連跌4個月共挫8.9%，比去年底估價1174萬元大幅回落11.6%。

同區康怡花園兩房單位估價失守700萬，該盤R座低層10室，實用面積466方呎，最新估價698萬元，按月急

回5.8%，今年累計下挫15.1%。

若與去年12月比較，列入追蹤名單的20個單位中，有7個「身價」插水超過一成，幅度由10.6%至16.4%，跌幅最大為沙田第一城，其餘依次是康怡花園、荔枝角美孚新邨、太古城、觀塘麗港城、將軍澳新都城及紅磡黃埔花園。

專家料未見底 惟跌幅收窄

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，在加息預期等因素下，二手業主擴大減價空間，最近市場成交以劈價盤主導，銀行估價也因應大市作出調整，變得較為審慎。

對於金管局放寬壓測，他認為此舉可以令一批邊緣買家成功上車，為市場注入一批客源，屬於穩市措施，相信有助推動二手交投，對估價的影響最快兩週後反映。展望後市，他認為外圍局勢仍然緊張、美國短期內繼續重手加息逼通脹、加上環球經濟放緩，各項因素都為香港樓市構成壓力，料年底前樓價尚有下調空間，全年跌幅約一成，估計明年也會「梯級式」緩緩回落。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，金管局放寬壓測要求，加上入境旅客「0+3」措施，對本港樓市均有幫助，隨着二手睇樓量回升，低價筍盤被市場消化，市場信心也會逐步恢復，今年底二手樓價跌幅有望收窄。

20大指標屋苑估值急挫

屋苑名稱	單位	面積	最新估價	按月變化	今年變化
沙田第一城	10座低層C室	327方呎	478萬元	按月 8.6%	今年 16.4%
鯽魚涌康怡花園	R座低層10室	466方呎	698萬元	按月 5.8%	今年 15.1%
荔枝角美孚新邨	4期百老匯街101號中層C室	561方呎	632萬元	按月 4.5%	今年 14.0%
鯽魚涌太古城	天山閣中層E室	582方呎	1038萬元	按月 0.7%	今年 11.6%
觀塘麗港城	25座高層F室	517方呎	755萬元	按月 3.5%	今年 11.0%
將軍澳新都城	1期6座高層F室	364方呎	642萬元	按月 3.6%	今年 10.8%
紅磡黃埔花園	2期6座中層E室	389方呎	683萬元	按月 2.8%	今年 10.6%
牛頭角得寶花園	H座高層2室	282方呎	479萬元	按月 2.0%	今年 9.6%
日出康城	晉海1A座中層F室	340方呎	664萬元	按月 3.8%	今年 9.5%
日出康城	領都2座高層RD室	975方呎	1209萬元	按月 1.3%	今年 9.2%

單位	實用面積 (方呎)	最新估值 (萬元)	按月變化 (%)	今年變化 (%)
鴨洲洲海怡半島2期10座低層F室	889	1525	▼3.0	▼9.1
屯門市廣場3座高層E室	392	562	▼2.9	▼8.8
天水圍嘉湖山莊麗湖居6座中層C室	546	576	▼1.5	▼7.2
大圍名城3期盛世1座高層SB室	786	1357	▼2.9	▼7.1
藍田滙景花園13座中層H室	720	1114	▼3.0	▼6.9
牛頭角淘大花園C座高層2室	390	592	▼3.1	▼6.6
馬鞍山新港城H座低層1室	519	780	▼5.0	▼6.1
粉嶺牽晴間2座中層D室	384	553	無升跌	▼5.6
東涌映灣園2期8座高層C室	550	708	▼1.9	▼5.5
元朗YOHO Town 9座高層F室	461	790	▼0.5	▼2.9

*最新估價於9月27日進行



9月份矚目損手成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	買入價 (萬元)	賬面蝕幅 (%)	買入年份
大角咀利奧坊·凱岸1座高層A室	417	791	1107.74	▼28.6	2018
西營盤臻苑低層K室	227	524	707.5	▼26.0	2018
沙田九肚潭灃雙號屋連雙車位	2738	5880	7743.24	▼24.1	2019
元朗朗城匯3座高層C室	719	1030	1291.47	▼20.2	2019
牛頭角得寶花園H座高層4室	253	389	463	▼16.0	2019
沙田第一城44座低層E室	284	455	540	▼15.7	2019
沙田河畔花園B座高層3室	242	423	487	▼13.1	2018
荔枝角荔苑欣C座中層9室	429	455*	522*	▼12.8	2019
北角維港頌8座中層B室	1315	4200	4785.2	▼12.2	2017
啟德天寰1座高層E室	661	1310	1489.8	▼12.1	2017
將軍澳新都城2期7座中層G室	363	618	700	▼11.7	2018

*居二市場，未補地價

大公報製表

9月蝕讓成交107宗 今年新高

二手樓價跌勢加快，小業主持貨心態轉弱，蝕讓成交此起彼落。《大公報》統計，9月份全月已住住宅損手個案達107宗，已超越8月的101宗水平，為今年單月新高。

豪宅灃灃三年虧損1863萬

今年來二手蝕讓以新晉豪宅或納米樓居多，惟近月樓市氣氛明顯轉差，連一向抗跌力強的傳統藍籌屋苑也失守，9月份輪流出現損手，例如沙田第一城、觀塘麗港城、九龍灣德福花園、將軍澳新都城及柴灣杏花邨均分別出現損手，其中沙田第一城9月更錄得至少5宗蝕讓，最矚目為44座低層E室兩房戶，實用面積284方呎，以455萬元賣出，實用呎價16021元，較2019年買入價貶值85萬元或15.7%，連雜費蝕逾110萬元。

與此同時，數年前以高溢價開賣的豪宅新

盤，有業主陸續以蝕本價沽貨，其中沙田九肚潭灃一幢雙號屋，實用面積2738方呎，連雙車位以5880萬元沽出，實用呎價21476元。原業主2019年以7743.24萬元一手買入，持貨3年賬面貶值1863.24萬元，蝕幅達24%。

北角維港頌8座中層B室四房單位，實用面積1315方呎，以4200萬元易手，實用呎價31939元，原業主於2017年以4785.2萬元一手向發展商購入，賬面貶值585.2萬元或12.2%，實際損手金額或超過830萬元。

納米樓臻苑四載貶值26%

新入伙納米樓亦錄得驚人蝕讓，西營盤臻苑低層K室開放式單位，實用面積227方呎，以524萬元易手，實用呎價23084元，原業主2018年斥707.5萬一手買入，賬面蝕勁183.5萬元或26%，連雜費料實際虧損215萬元。

CCL高位插一成 新都城累瀉23%居首

大幅跑輸

在加息陰霾下，二手樓價跌勢加快，反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），自去年8月高位累挫逾一成，綜觀133個成份屋苑，以將軍澳新都城樓價跌勢最急，對比去年8月高位插一插23%。中原地產指，本港4年來首次加息，估計樓價仍會持續受壓。

133成份屋苑 僅8個逆市升

CCL上周最新報169.35點，今年累跌8.2%，相對去年8月歷史高位191.34點挫11.5%。中原地產住宅部分析指，截至9月下旬，若把133個成份屋苑與去年高位比較，只有8個逆市上升，多達125個下跌，呎價重挫一成或以上的屋苑佔48個，比例達36%，並以抗跌力一向較佳的市區屋苑為主。

新都城9月平均實用呎價僅14669元，創2019年2月以來新低，較去年8月平均呎價19102元，大幅下跌23%，並且是唯一一呎價重挫兩成以上的

成份屋苑。

老牌屋苑荔枝角美孚新邨9月平均呎價跌至11634元，成為市區最平藍籌屋苑，較去年8月回落19.8%。美孚新邨9月錄約7宗成交，細單位造價重現「4字頭」，為恆柏道3號極高層C室，實用面積437方呎，原則一房，望內園景，以495萬元易手，實用呎價11327元。

被喻為樓市風向標的鯽魚涌太古城，樓價時光倒流5年前水平，9月平均實用呎價低見17159元，較去年高位21292元大跌19.4%，創2017年7月後新低。

代理：倘不減辣 年底再跌3%

中原地產住宅部總裁陳永傑表示，香港4年來首次加息，難免對準買家帶來心理壓力，料樓價將繼續調整，若10月份公布的施政報告提出振興經濟措施，或為樓市減辣，相信樓價將於10月尋底回升，但如不減辣，料樓價再跌3%，全年合共調整約11%。



▲香港進入加息周期，樓價料繼續調整，對準買家入市帶來心理壓力。

