

# 樓價逾7年低 連降9個月累跌13.5%

## 業界：撤辣可紓緩跌勢 下半年有望回穩

樓市陷入跌浪未能翻身，差餉物業估價署編製的私人住宅售價指數連跌9個月，累積跌幅達13.5%。最新報的1月份指數為306.4點，是2016年10月後的逾7年低位。業界認為，即使今日公布的財政預算案有救市措施，仍未必能完結上半年樓價跌勢。

大公報記者 林志光

私人住宅售價指數自2021年第四季創歷史高位後展開跌浪，去年初雖然出現短暫反彈，但5月份開始又再回落，至上月最新點數按月再跌1.57%，已較2021年9月份的歷史高位398.1點，回落逾23%。各類單位在去年至今的跌浪中，實用面積小於431方呎的A類小型單位的指數報332點，跌幅最大，達14.4%；其次是實用面積約431至753方呎的B類中小型單位，指數報297.3點，跌幅達13.3%。

### 萊坊料今年樓價跌5%

萊坊董事兼大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，雖然去年10月份的施政報告已經「減辣」，但力度不足，在目前的高息口、購買力不足，以及新盤貨尾量囤積等因素下，樓價繼續向下，市場明顯需要「完全撤辣」來增加入市信心。即使市場預期今年美國減息3次，本港最快下半年才減息，故高息因素在上半年會繼續影響上車買家、換樓人士，以及新造按揭。他預計今年上半年仍有機會再下跌3%至5%，下半年才略為回穩，全年跌幅約5%。

據世邦魏理仕香港估值及諮詢服

務部資深董事郭偉恩觀察所得，有新盤開售的附近的二手屋苑，其跌幅較為顯著，相信是發展商以具有競爭力的價格推盤，變相令二手業主需要擴大減價幅度，才可出售所持單位，這些屋苑現也開始吸引長線投資者及用家入市。另外，過去兩個月樓價指數的跌幅已見減少，若特區政府能進一步減辣甚或撤辣，相信樓價短期會有一定支持，但後市發展仍受視息口走勢及發展商推盤策略所影響。

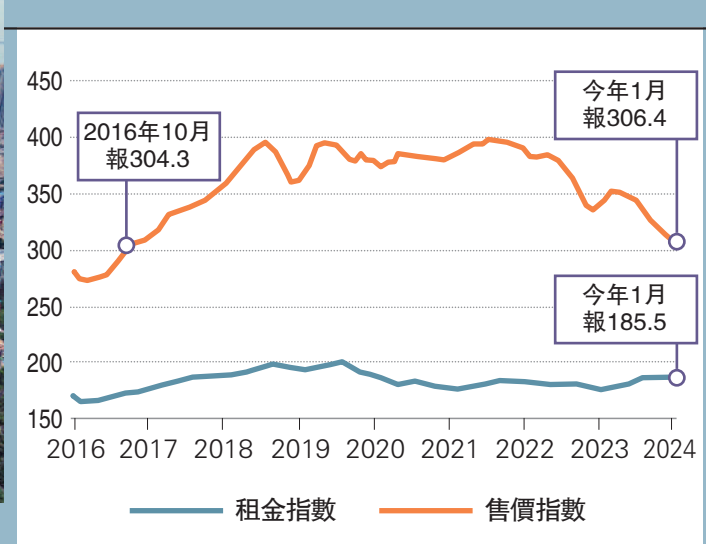
### 住宅資產值兩年蒸發2.6萬億

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行早前發表的報告指出，樓價下跌兩年多來，本港住宅物業的資產值已蒸發2.6萬億元，相等於52萬個沙田第一城單位；部分承造高成數按揭的物業已淪為負資產，若樓價持續下調，銀行的資產值更面臨風險，為保本港經濟能健康發展，救市是刻不容緩。他認為，因為現時市場累積2萬多伙貨尾單位，即使特區政府撤辣，發展商也繼續以吸引價及多項優惠開盤搶客，以求盡快去庫存，所以現撤辣只是穩住樓價跌勢，難令樓價急彈升。



▲私人住宅售價連跌9個月，累積跌幅達13.5%。

### 私人住宅售價及租金指數走勢



## 天璽·海擬下月推 作價挑戰跑道區新高

【大公報訊】豪宅新盤爭相出擊，新地(00016)啟德天璽·海示範單位鐵定明日以預約形式接受參觀，睇樓客於遞交預約登記申請時須提交100萬元的本票副本。

新地代理總經理陳漢麟表示，初步擬觀察預約參觀情況，再落實具體招標時間表，直言3月必定公布首份銷售安排，傾向以4房為主，不排除同時推出特色戶，盡量令單位類型多元化，有信心項目作價挑戰跑道區新高。

陳漢麟指，天璽·海兩期共有23伙特色戶，I及II各佔18伙及5伙。當中，第1座27至28樓頂層複式戶VICTORIA SKYPLEX，實用面積3533方呎，為面積最大的高座頂層戶，5房5套連家庭房間隔，是跑道首盤有該設計供應，連736方呎平台及1479方呎天台，中空大廳的高度最高達6米，配備私人游泳池及按摩池。



▲陳漢麟表示，天璽·海作價有機會創跑道區新高。

### 天璽暫定於第四季交樓

天璽·海毗鄰新盤亦伺機爭取曝光。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝稱，恒基地產(00012)牽頭六大發展商合作發展的天璽暫定今年第四季交樓，計劃搭建3至4個現樓單位，部分將連傢具裝修一併展示，料現樓較受市場歡迎。隨着項目及毗鄰新盤

陸續完工，海濱長廊將逐步成形，配合區內大型基建啟德體育園預計年底落成，區內市貌將煥然一新。

此外，建源地產旗下赤柱ONE STANLEY亦加快推盤。建源地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，項目屬低密度豪宅設計，僅提供82伙，由於自公布命名後查詢者眾，決定於昨日突擊上載樓書。項目提供11座4層低密度住宅大廈，涉及50伙分層單位。當中以4房或以上單位為主，實用面積逾1800至逾3300方呎，部分附設面積逾410至960方呎的私人花園、或面積逾810至逾1600方呎的天台。另有32幢獨立洋房。

鄭智榮透露，首階段將會主力推廣實用面積逾1800至逾2500方呎4房或以上特色戶，包括花園複式戶、天台複式戶及天台平層戶等。計劃下月初於本地及內地展開一連串宣傳攻勢，短期開放現樓。

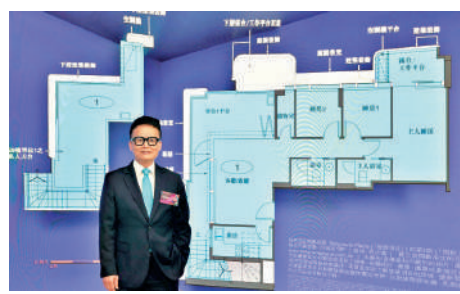
由於預期新盤仍會以較低價格推售，二手樓價料繼續面對下調壓力。



## 長沙灣項目收1200票超購7倍 最快周日賣

【大公報訊】恒地(00012)長沙灣Belgravia Place第1期，連日累收逾1200票(截至昨晚)，相對首批148伙超額認購7倍。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民透露，項目有望今日加推2號價單，並同步公布銷售安排，最快周日開售。

該期數提供3伙頂層連天台特色戶，



▲林達民稱，Belgravia Place有望今日加推及公布銷售安排。

供應罕有。林達民表示，其中1B座29樓實用面積624方呎，梗廚及3房一套連儲物室設計，連142方呎平台及227方呎天台。有機會首輪銷售推出相關單位招標。

### 蒼鳴推優惠 搶啟鑽苑捷訂客

啟德居屋啟鑽苑驚爆大規模捷訂，有發展商睇準商機出招攬客。宏安地產(01243)旗下黃大仙蒼鳴，針對居屋捷訂買家新增轉購蒼鳴付款計劃，折扣額最高28%，另有最高2.5%現金回贈。

宏安地產執行董事程德韻表示，蒼鳴1月開售起至今共沽100伙，套現近5億元，銷售成績理想。當中特別提供予公營房屋租戶、資助房屋出售計劃申請人及市區重建受影響住戶的置業階梯共享付款計劃，共錄76名買家選用，佔已售

單位達76%，可見項目協助不同階層於置業階梯上流轉購私樓。有見及此，再度推出不同創新付款計劃，支持不同階層置業安居。

宏安地產營業及市務高級經理陳永盟表示，有見近日報章部分資助房屋買家取消買賣合約並期望轉購私樓，蒼鳴特意新增相應付款計劃，推出轉購蒼鳴付款計劃(照售價18%折扣)。買方如為香港房屋委員會「出售居者有其屋計劃」或「出售綠表置居計劃」的買家並已簽署或已取消相關的買賣合約；或為任何2月23日或其後曾入票認購本港私樓的準買家，即可選用上述付款計劃，總折扣率達28%，與上述提及的公營房屋付款計劃相同，若提前成交最多可獲2.5%現金回贈，訂金分270日支付6%，餘款於一年多後收樓時繳清。

## 租金上月跌0.27% 終止十一連升

【大公報訊】去年表現回勇的私人住宅租金，經連續11個月不跌後，上月終暫為回軟，按月回落約0.27%。

差估署編製的私人住宅租金指數，自去年2月份開始展開升勢，至11月份稍休歇，按月維持不變，至上月則報185.5點，終見12個月來首度回落，按月跌0.27%。上月各類單位的租金指數，僅實用面積逾1722方呎的E類超大型單位仍能力保不失，按月仍微升約0.07%外，其餘4類單位均錄按月下跌，實用面積753至1076方呎的C類中大型單位跌幅最大，達0.51%，B類單位跌幅最小，只有0.11%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，每年年初基本是本港租賃市場的傳統淡季，若以每年1月的按月變化比較，今年1月份的跌幅，是6年來同期最少。

### 專家預測今年升8%

中原陳永傑指出，特區政府早前推出高才通計劃所引發的龐大租賃需求已漸淡化，加上經濟下行，令租金下滑。不過，萊坊王兆麒仍相信高才通計劃能增加勞動人口及高收入人士數量，對住宅租務需求繼續有剛性支持，預計今年租金繼續上升5%至8%。

## 德福呎價再失守萬元 2016年後新低

【大公報訊】港鐵上蓋屋苑身價不斷尋底，九龍灣德福花園呎價再穿1萬元。

利嘉閣高級聯席董事莊雅璇說，屋苑C座高層13室，實用面積517方呎，獲上車客以478萬元購入，實用呎價9246元，撇開凶宅等另類成交，呎價料創屋苑2016年後新低。據悉，原業主2013年以451萬元入市，持貨約11年賬面只賺27萬元，意味造價貼近2013年水平。

世紀21天生意業聯席董事鄭少偉表示，黃金海岸4座中低層D座2房戶，實用面積476方呎，獲用家以390萬元承接，實呎8193元，創該屋苑2016年後、逾7年造價新低。不過，原業主持貨16年，賬賺260萬元。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗錦田Park YOHO 1A期11B座中層A室，實用面積714方呎，3房套間隔，以710萬元沽出，呎價9944元，創屋苑同類入伙後造價新低，原業主持貨4年，賬蝕140萬元。

市區居屋方面，世紀21聯誠物業董事謝寶昭表示，毗鄰藍田站的康田苑A座中層4室，實用面積400方呎，屬2房戶，連地價售395萬元，實用呎價9875元，較銀行估價低約6%。

鐵路上蓋屋苑再錄損手。中原地產資深分區營業經理鄭俊輝表示，柴灣杏花邨31座高層7室，實用面積499方呎，屬2房則王，享海景，減至635萬元成交，實用呎價12725元，原業主於2017年以850萬元高位入市，賬面蝕215萬元，物業逾6年貶值25.3%。

### 南灣銀主3個月劈價25%

此外，本港滾存銀主盤突破320間，銀行陸續劈價加快去貨，市場消息指，鴨洲洲南灣1座中層A室銀主盤，實用面積1942方呎，採2房2套間隔，去年底以6000萬元連1個車位放售，惟市場反應冷清，最新叫價調整至4500萬元(不連車位)，減幅達25%。



▲德福花園最新成交呎價為9246元，再度失守萬元。

## 新屯門中心 1.2萬租出 回報3.1厘

【大公報訊】特區政府輸入外地勞工，填補本港勞動力不足外，也為本地租賃市場帶來額外需求。代理指，新屯門中心一個3房單位，獲4名內地外勞以1.2萬元合租，呎租約20元。

祥益地產區域董事袁思賢表示，新屯門中心錄得內地外勞即睇即租成交，單位為2座中層E室，實用面積597方呎，採3房2廳連套廁間隔，吸引4名於機場工作的內地外勞睇樓，因屋苑有巴士直達機場，加上鍾情單位附設企理裝修，可即租即住，加上業主亦讓步減租1000元，租客遂決定即睇即租，月租1.2萬元，實用呎租20.1元。按現時同類單位銀行估值466萬元計，租金回報達3.1厘。

中原地產高級資深區域營業經理余俊文表示，住宅租盤供不應求，荃灣區本月錄130宗租賃成交，其中麗城花園1期1座中層D室，實用面積644方呎，原則3房套間隔，月租叫價1.8萬元，獲兩組租客同時洽租，最後零議價租出，實用呎租28元，租客屬外區家庭。業主2015年以613萬元購入單位，租金回報3.5厘。