

# 廿屋苑估值15個升 美孚月漲5.6%稱冠

## 專家：息口低企刺激入市 下半年樓價望企穩上揚

### 樓市透視

上半年樓市受關稅戰及新盤低開衝擊，樓價一度偏軟，但近期多項利好消息湧現，市況逐漸回暖。《大公报》追蹤20大屋苑最新網上估價，多達15個屋苑估值按月上調，數量為今年來最多，其中荔枝角美孚新邨升5.6%稱冠；若與去年底比較，有7個屋苑估價已「收復失地」，其中紅磡黃埔花園升幅最顯著，上半年漲幅逾5%。業界指出，折息回落刺激買家入市步伐，二手樓價回穩，帶動指標屋苑估值向上，料下半年走勢樂觀。

大公报記者 林惠芳



《大公报》抽選20大屋苑單位於恒生銀行進行網上估價，實用面積由282至975方呎，涉及一房至四房戶型，按最新6月30日估值，當中有多達15個單位的估價按月錄得升幅，比例達75%，數量是今年上半年按月最多。

### 筍盤被消化 加速樓價築底

今年6月份估價錄得上調的15個單位，按月升幅介乎0.5%至5.6%，其中以美孚新邨升勢最大，單位為4期百老匯街101號中層C室兩房戶，實用面積561方呎，今年5月底網上估價只有499萬元，但相隔約一個月，最新估值已經突破「5球」，上調至527萬元，按月急升5.6%，平均實用呎價漲至9394元。

值得注意的是，有6個屋苑單位估價至少

連升兩個月，包括黃埔花園、牛頭角淘大花園、觀塘麗港城、大圍名城、屯門市廣場及元朗YOHO Town。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，資金持續流入香港，銀行同業拆息（HIBOR）顯著回落，以一般新做H按計劃（即H+1.3厘）計，今年5月H按實際按息已跌穿2厘，創近3年新低，由於拆息持續低企，成為用家及投資者入市誘因，不少二手減價筍盤被消耗，樓價也逐漸回穩。

### 七屋苑收復半年失地 黃埔彈5.1%

回顧上半年，有7個屋苑的單位估值已收復失地，較去年底反彈1.8%至5.1%，以黃埔花園表現最優，該屋苑2期6座中層E室兩房

戶，實用面積389方呎，最新估值574萬元，連升4個月共漲4.6%，對比去年底僅546萬元，半年間累計反彈5.1%。

其次是元朗YOHO Town第9座高層F室兩房戶，實用面積461方呎，今年1月估值曾跌至554萬元，屬上半年最低，4月份起卻連升3個月，累計漲逾6%，最新報597萬元，成功收復失地，單位估價較去年底反彈4%。

展望後市，曹德明表示，本港資金仍然充裕，料短期內拆息仍然維持低水平，市民供樓負擔減輕，市場轉租為買個案持續，利好樓市氣氛，若本港經濟一直好轉，失業率未有惡化，加上市場預期美國最快9月份再次減息，相信下半年樓市偏向樂觀，二手樓價將反覆持平，甚至錄約2%溫和升幅。

美孚新邨上月估價大升逾半成，為20大指標屋苑最多。

### 極速獲利

樓價回穩，誘使投資者鎖定利潤沽貨。細價樓集中地元朗、屯門及天水圍等，今年不乏短炒獲利個案，其中以元朗區最「熱炒」，區內代理指，受惠百元印花稅2月出台，區內細價樓迄今已錄逾30宗短炒成交，個別賺幅高達77%。

### 單幢盤好景樓9個月賺180萬

元朗區單幢樓入場門檻低，成為投資者羅致目標，個別轉手獲利甚豐。中原地產副區域營業經理王勤學表示，位於元朗市中心的好景樓低層F室，實用面積429方呎，附連約1340呎大平台，投資者去年9月以公司名義斥資235萬元購入，比當時市價低約8%，今年5月開價445萬元放盤，上月減至415萬元賣出，實用呎價9674元，投資者持貨只有9個月，賬面速賺180萬元或77%，賺幅料為去年全面「撒辣」後最多。據悉，買家鍾情單位連大平台，所以不惜以略高於市價承接。

發展商去年以低價開售的元朗新盤尚柏，今年入伙後累計已錄約11宗短炒成交，賬面賺幅約3%至13%，其中5座中層J室一房戶，實用面積282方呎，今年5月以282萬元沽出，實用呎價1萬元，原業主持貨只有半年，賬面獲利31.6萬元，單位炒賣12.6%。

年初入伙的天水圍YOHO WEST亦有投資者賺錢離場，代理指，該屋苑3B座低層B8室兩房戶，實用面積440方呎，原業主2023年12月以483.1萬元一手購入，上月以516.8萬元轉手，約一年半升值33.7萬元，賺幅約7%。

### 租賃市場旺 投資者入市

業內人士分析，專才及內地生帶來龐大租賃需求，細單位租金回報可觀，加上新界上車盤入場門檻低，吸引投資者「低撈」收租。隨着百元印花稅效應發揮，細單位樓價趨穩，部分投資客見有利可圖，決定鎖定利潤，高價轉手止賺離場。

## 元朗細價樓受捧 短炒成交半年逾30宗

### 20大指標屋苑估值變化

單位	實用面積 (方呎)	今年6月 估值 (萬元)	今年5月 估值 (萬元)	按月變化 (%)	去年12月 估值 (萬元)	半年變化 (%)
荔枝角美孚新邨4期百老匯街101號中層C室	561	527	499	▲5.6	517	▲1.9
粉嶺牽晴間2座中層D室	384	445	423	▲5.2	437	▲1.8
馬鞍山新港城H座低層1室	519	639	608	▲5.1	645	▼0.9
天水圍嘉湖山莊麗湖居6座中層C室	546	452	431	▲4.9	437	▲3.4
日出康城領都2座高層RD室	975	954	922	▲3.5	997	▼4.3
日出康城晉海1A座中層F室	340	473	457	▲3.5	535	▼11.6
將軍澳新都城1期6座高層F室	364	530	514	▲3.1	539	▼1.7
屯門市廣場3座高層E室	392	428	416	▲2.9	447	▼4.3
大圍名城3期1座高層SB室	786	1198	1175	▲2.0	1217	▼1.6
元朗YOHO Town第9座高層F室	461	597	588	▲1.5	574	▲4.0
鯽魚涌康怡花園R座低層10室	466	549	541	▲1.5	554	▼0.9
牛頭角淘大花園C座高層2室	390	430	424	▲1.4	420	▲2.4
牛頭角得寶花園H座高層6室	282	347	343	▲1.2	340	▲2.0
觀塘麗港城25座高層F室	517	594	588	▲1.0	600	▼1.0
紅磡黃埔花園2期6座中層E室	389	574	571	▲0.5	546	▲5.1
藍田匯景花園13座中層H室	720	889	890	▼0.1	912	▼2.5
鯽魚涌太古城天山閣中層E室	582	778	783	▼0.6	787	▼1.1
沙田第一城10座低層C室	327	387	390	▼0.8	412	▼6.1
鴨脷洲海怡半島2期10座低層F室	889	1267	1277	▼0.8	1314	▼3.6
東涌映灣園2期8座高層C室	550	557	568	▼1.9	574	▼3.0

\*參考銀行網上估價系統

### 今年部分短炒獲利個案

元朗 好景樓低層F室			
實用面積	429方呎	成交價	415萬元
持貨時間	9個月	賺幅	77%
大坑 光明臺2座頂層複式戶			
實用面積	1024方呎	成交價	2480萬元
持貨時間	14個月	賺幅	27%
元朗 保安樓中層C室			
實用面積	425方呎	成交價	241.8萬元
持貨時間	4個月	賺幅	21%
屯門 新屯門中心9座中層F室			
實用面積	455方呎	成交價	400萬元
持貨時間	9個月	賺幅	18%
屯門 凱德花園2座低層G室			
實用面積	325方呎	成交價	275.5萬元
持貨時間	5個月	賺幅	12%



▲去年開售的元朗尚柏，今年入伙後暫錄約11宗短炒成交個案。

## CCL半年微跌1.1% 九龍新界東逆市場

### 見底回穩

今年2月財政預算案放寬百元印花稅，加上本港拆息持續低企，釋放樓市購買力，反映主要屋苑樓價走勢的二手指數CCL，成功企穩136點，6月底報136.13點，上半年微跌1.1%。地產代理表示，利好樓市消息紛紛出現，對下半年市道樂觀，預期中小型住宅樓價上漲3%至5%，豪宅看升2%，全年料平穩微升。

回顧今年初，CCL一度回落約2%，但受惠財案公布多項利好經濟措施，加上放寬百元印花稅樓價門檻，400萬元以下物業即時受惠，上車客及投資者入市成本大減，積極吸納細碼樓，並帶動換樓鏈，中小型住宅樓價逐漸回穩。財政預算案公布迄今，CCL累計反彈0.92%，上半年跌幅收窄至1.1%，若與2021年8月樓市高峰期比較，CCL回落28.85%。

上半年CCL八大指數錄得兩升六跌，以新界東二手樓價指數表現最佳，6月底報152.71點，較去年12月底上升2.92%；其次是九龍區二手指數，上半年升0.28%，報134.18點。

### 中小單位企穩 豪宅跑輸

二手豪宅受外圍政經局勢不穩影響，交投淡靜，表現跑輸大市，大型單位指數6月底報136.12點，上半年累跌3.36%。反觀，中小型

單位指數上半年僅跌0.64%。業界分析指，百元印花稅放寬至400萬元或以下物業，加上拆息持續偏低，供平過租差距擴大，細價樓租金回報愈趨可觀，吸引部分投資者入市，有助細單位樓價短期企穩。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓價已重上升動，最近本港拆息回落，供平過租，吸引投資者買樓收租之餘，亦有租客加快置業。市場普遍預期下半年將減息兩次，息口向下，吸引買家入市，相信樓價下

半年穩步緩緩上升。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，上半年樓價受關稅戰擾攘及新盤低價開售衝擊，表現仍較遜色，惟跌幅已逐步收窄，接近第二季尾段，利好樓市的消息出現，對下半年住宅市道感樂觀。在高才通、投資移民、專才及留學生持續增加下，本港剛性住屋需求仍然強烈，而樓價自頂峰回落約三成，料可吸引不少購買力入市，他預期下半年中小型住宅樓價上漲3%至5%；豪宅樓價看升2%，全年料平穩微升。



▲本港拆息回落，供平過租之下，除了吸引投資者入市，亦有租客加快置業步伐。

### CCL八大指數變化

指數	6月底數字 (點)*	上半年變化 (%)
CCL	136.13	▼1.10
大型屋苑	137.48	▼0.47
中小型單位	136.13	▼0.64
大型單位	136.12	▼3.36
港島	135.50	▼2.22
九龍	134.18	▲0.28
新界東	152.71	▲2.92
新界西	125.40	▼2.31

\*指數於6月27日公布

## 學生與專才帶動需求 租金指數今季料破頂

### 表現突出

內地生及外來專才持續湧港，本港住宅租盤需求與日俱增，租金表現跑贏樓價。據官方差餉物業估價署最新公布數字，本港租金指數已連升6個月，今年5月份報195.2點，按月再升0.67%，連升6個月合共升1.72%，業界料下半年本港租金突破歷史高峰。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，租金市場表現突出，受惠於內地學生為新學年提前來港租樓，以及外來專才高才等持續湧港，本港租務需求顯著增加。美聯物業分析師岑頌謙預期，第三季為傳統租務旺季，在內地生及專才來港之下，季內租金料升約3%，將突破歷史高位。他相信樓齡較新或鄰近大學的屋苑租務需求將持續升溫，由於來港升學人數與日俱增，該批屋苑租金表現可跑贏大市。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，暑假旺季正式來臨，預料上半年租金累升2.44%，與歷史高位僅相差1.47%，隨着第三季黃金租賃檔期到來，租金極有機會衝破2019年8月的歷史高位，再次破頂刷新紀錄。