

樓市整固 20大屋苑估值13個按季跌

專家：經濟向好租金破頂 今季樓價料升5%

樓市透視

多個新盤群起出擊，加上市場憂慮今年底加息，二手買賣陷入拉鋸局面，樓價升勢受阻，《大公報》追蹤的20個大型屋苑單位最新估價顯示，多達13個單位估值比第二季下調，按季跌幅介乎0.6%至6.38%。展望第四季，業界認為，雖然美國今年底前仍有加息的可能性，但本港全年經濟增長預測獲向上修訂，租金持續破頂，各項利好因素支撐下，樓市第四季可擺脫悶局，樓價或錄3%至5%升幅。

大公報記者 林惠芳

近期樓市氣氛淡靜，銀行估價亦趨保守，《大公報》抽選20個大型屋苑單位於恒生銀行進行估價，涉及一房至四房戶型，實用面積282至975方呎，發現只有4個單位的估價按月獲得上調，升幅由0.4%至0.83%，數量是今年來最少。

至於估價下調的單位有13個，按月跌幅由0.26%至3.3%，跌幅最多屬將軍澳日出康城晉海1A座中層F室，實用面積340方呎，為一房間隔，最新估價是527萬元，較8月份的545萬元下調18萬元或3.3%。

美孚兩房估值失守600萬

按季方面，同樣有13個單位的估值較今年6月份回落，跌幅由0.6%至6.81%，當中跌勢最急是元朗YOHO Town第9座高層F室，實用面積461方呎，屬兩房間隔，銀行對該單位今年6月份估值為720萬元，最新跌至671萬元，按季急挫49萬元或6.81%，為20個屋苑單位中跌幅最多。

荔枝角美孚新邨估價跌幅亦顯著，單位為4期百老匯街101號中層C室，實用面積561方呎，兩房間隔，最新9月份估值失守600萬元，跌至587萬元，按月削近3%，對比今年6月份的身價627萬元，更按季大跌6.38%。

今年截至9月底，20個屋苑單位之中，有1個估價已跌穿去年底水平，為天水圍嘉湖山莊麗湖居6座中層C室，實用面積546方呎，屬三房間隔，估值今年7月失守500萬元後持續下滑，最新9月份「身價」降至487萬元，較今年6月高位502萬元回落約3%，對比去年12月底估價則下調0.61%。

11個屋苑年內仍升逾10%

不過，今年整體二手樓價累漲逾一成，不少屋苑估價仍錄可觀升幅，《大公報》追蹤的20個大型屋苑單位之中，有11個、即逾半數年內估值上升達一成或以上，其中鯽魚涌康怡花園R座低層10室兩房單位，實用面積466方呎，最新估值677萬元，較去年底570萬元大幅飆升逾百萬元，升幅18.77%；觀塘麗港城25座高層F室兩房戶，實用面積517方呎，估值由去年底618萬元上揚至最新699萬元，短短約9個月大升13.11%。

展望後市，經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，本港住宅樓價經過上半年強勢反彈後，買家追價意欲減弱，導致二手交投放緩，樓價升勢減慢，所以今年餘下時間樓價難以「直升機」式攀升，走勢將反覆，但相信上升格局未變。

他續說，樓價受經濟表現、新盤庫存量及息率走勢等影響，雖然市場預期美國聯儲局年內仍有加息可能，屆時香港銀行或會輕微上調最優惠利率（P）0.125厘，但大行相繼調高本港經濟增長預測，其中恒生銀行上調本港2026年GDP增長預測至4.4%、為連續兩季上調。再者，本港一手庫存量持續減少，住宅租金亦持續破頂，收租客入市意欲強勁，綜合各項因素，他預測第四季本港樓價有3%至5%上升空間。

新盤搶客 二手樓價指數微跌



▲CCL上季回軟，其中九龍區跌0.74%，為CCL八大指數中跌幅最多。 資料圖片

樓市聚焦一手市場，二手氣氛轉靜，樓價升勢受阻，中原城市領先指數CCL第三季倒跌0.42%至160.1點，終止4季連升，其中以九龍二手樓價指數跌幅最多，按季急回0.74%。

多個新盤出擊搶客，加上美國加息預期升溫，令二手樓市觀望氣氛轉濃。反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報160.1點，按周跌0.66%。總結第三季，CCL按季回落0.42%，終止4季連升局面，但今年仍錄得11.1%升幅。

九龍季跌逾0.7%最急

綜觀CCL八大樓價指數第三季表現，多達7項報跌，其中以九龍二手樓價指數跌幅最多，按季挫0.74%至159.93點，今年累計升幅收窄至10.5%，指數內個別成分屋苑呎價跌勢明顯，其中黃大仙現崇山最新調整呎價報17149元，按月回落7.11%。

其次是新界西二手樓價指數，按季下跌0.59%至144.04點，今年升幅降至8.52%，是八大指數中最弱。

展望第四季，中原地產研究部高級联席董事楊明儀分析，油塘新盤低價開賣，美國聯儲局年內再度加息的機會增加，而且港股跌穿24000點關口，二手觀望情緒更濃，該行早前預測CCL第四季目標挑戰165點，惟現階段有阻力，相信較難達到，預測CCL今季將於158至162點區間上落。



▲康怡花園樓價硬淨，兩房單位估值今年勁升近19%。 資料圖片



▲美孚新邨兩房單位估值失守600萬元大關。 資料圖片

20個大型屋苑最新估價變化

單位	實用面積 (方呎)	最新估值 (萬元)	按月變幅 (%)	按季變幅 (%)	今年變幅 (%)
鯽魚涌康怡花園R座低層10室	466	677	不變	▲0.45	▲18.77
牛頭角得寶花園H座高層6室	282	426	不變	▲4.16	▲14.82
觀塘麗港城25座高層F室	517	699	▼0.43	▲1.30	▲13.11
鴨脷洲海怡半島2期10座低層F室	889	1550	▼0.26	▲0.19	▲12.24
將軍澳新都城1期6座高層F室	364	643	▼0.46	▼2.28	▲12.22
鯽魚涌太古城天山閣中層E室	582	975	▼1.02	▼1.61	▲11.94
日出康城領都2座高層RD室	975	1119	▼3.28	▼2.78	▲11.57
大圍名城3期1座高層SB室	786	1478	▼0.67	▲0.41	▲10.96
屯門市廣場3座高層E室	392	490	不變	不變	▲10.61
馬鞍山新港城H座低層1室	519	733	▲0.83	▼1.48	▲10.23
日出康城晉海1A座中層F室	340	527	▼3.30	▼4.18	▲10.02
藍田匯景花園13座中層H室	720	1037	▲0.48	▲1.97	▲9.85
紅磡黃埔花園2期6座中層E室	389	664	▼0.60	▼0.60	▲9.75
牛頭角淘大花園C座高層2室	390	516	▼0.58	▼1.53	▲9.55
沙田第一城10座低層C室	327	460	▼1.08	▼1.08	▲9.00
粉嶺牽晴間2座中層D室	384	498	▲0.40	▼3.49	▲8.97
東涌映灣園2期8座高層C室	550	605	▼0.66	▼0.66	▲5.03
元朗YOHO Town第9座高層F室	461	671	▼2.89	▼6.81	▲3.87
荔枝角美孚新邨4期百老匯街101號中層C室	561	587	▼2.98	▼6.38	▲0.51
天水圍嘉湖山莊麗湖居6座中層C室	546	487	▲0.62	▼2.99	▼0.61

註：上述為資料圖片

十大屋苑上季成交342宗 三年最靜

叫價企硬

樓價急升削弱買家追價意欲，十大屋苑今年9月份交投量不足百宗，總結第三季僅錄得342宗，為近3年來按季最靜。

鎖定利潤

中原地產統計，十大屋苑9月份共錄96宗二手買賣，按月減少32.9%，成交量創自2018年10月錄75宗後的近8年新低。

高位回軟

被喻為中產屋苑的鯽魚涌康怡花園交投冰封，中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，康怡花園9月份暫未錄得買賣成交，為2018年12月後首次出現「零成交」，主因是港島東新盤熱賣，包括柴灣海德園及北角皇璇熱銷，分散不少二手購買力，加上康怡

花園放盤量減少，小業主叫價企硬，導致二手交投陷入僵局。

樓價方面，有6個屋苑平均呎價按月回落，跌幅由0.5%至12.3%。老牌屋苑荔枝角美孚新邨呎價按月跌逾一成至10455元，中原地產分區營業經理馮健平表示，美孚新邨9月份共錄得11宗買賣，其中數宗為頂層單位，該樓層沒有升降機直達，造價一般較低，其中一宗成交呎價更低見8765元，導致屋苑平均呎價被拉低。

嘉湖僅49宗 按季減近半

總結今年第三季，十大屋苑合共錄得342宗二手買賣，較今年第二季的610宗急

削44%，為2023年第三季錄得308宗以來最靜的單一季度。有樓市風向標之稱的鯽魚涌太古城上季買賣50宗，比第二季減少逾三成。上車樂園天水圍嘉湖山莊交投量更按季大跌近一半，第三季僅錄49宗。區內代理分析，天水圍YOHO West Parkside近月入伙，吸引部分資金較充裕的投資者及用家垂青，令嘉湖山莊流失了少量客源。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新盤鎖起大批購買力，令二手交投明顯受壓，加上美國開始加息，香港銀行即使未有跟隨，亦對買家構成一定心理影響，二手觀望情緒轉濃，準買家需時消化相關消息。

投資者套現 9月短炒獲利增至120宗

鎖定利潤

樓價高企，二手交投逐漸回落，部分投資者決定提前賣樓鎖定利潤，因而推高短炒獲利成交宗數。《大公報》綜合前線代理資訊，9月份已知二手私樓短線獲利成交約120宗，對比8月全月近90宗，大幅增加逾三成。

鎖定期

業內人士分析，美國聯儲局於今年9月份加息，是3年來首次，雖然本港銀行未有上調最優惠利率（P），惟美國通脹率按月漲幅較預期大，市場憂慮美國聯儲局最快10月再次加息，美息已步入不明朗時期，為樓市增添觀望氣氛，發展商紛紛把握時機出貨，有新盤甚至低價出擊，凍結大批二手客源，炒家見二手交投轉靜，加上樓價年內已累漲逾一成，決定趁高位沽樓鎖定已賺取的利潤，令9月份短炒獲利湧現，持貨時期也

愈來愈短。

PARK SEASONS七個月升值5%

綜觀9月份，多宗短炒賺幅少於一成，包括將軍澳PARK SEASONS第2B座高層G室一房戶，實用面積335方呎，投資者今年2月以521.6萬元入市，持貨7個月以550萬元轉手，賬面只賺28.4萬元或5.4%。另外，葵涌蓮芳洋樓高層A室，連私人天台，實用面積375方呎，屬兩房間隔，以413萬元售出，實用呎價11013元，投資者持貨逾1年，賬面微賺13萬元或3.3%。

事實上，近期二手私宅獲利比率及平均賺幅均回軟。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，綜合土地註冊處資料，8月份1916宗已知上手購入價的二手私宅買賣登記中，賬面獲利個案共1329宗，佔比69.4%，按月

再跌0.2個百分點，連跌2個月。

8月份每宗私宅轉手個案平均賺幅同樣回軟，錄得25.4%，單月跌1.7個百分點。當中，賬面獲利1倍或以上的轉手個案佔整體二手私宅買賣比例25.7%，按月上升1.8個百分點，共錄493宗；至於賬面錄得虧損者有570宗，佔比按月下跌0.1個百分點至29.7%；至於平手的個案有17宗，佔比升0.3個百分點至0.9%。

專家：獲利比率料維持窄幅

展望後市，陳海潮指出，二手樓市表現拉鋸，多個新盤貼市價推售，令二手業主優勢不及年中時明顯。此外，市場亦受到息口趨升窒礙，預期二手私宅轉手獲利比率及平均每宗賺幅將持續在窄幅震盪，惟料經過一輪整固後，後市表現尚能樂觀回穩。



▲九龍站凱旋門早前有單位以5600萬元易手，原業主持貨1年，賬面獲利1120萬元或25%。 資料圖片