本港股樓持續下跌,惟此時卻撞正新盤供應大潮,令 發展商推盤壓力與日俱增。據最新房屋局資料,一手現 樓貨尾在第3季已升至1.47萬伙的逾15年新高。再翻查地政總 署資料,目前待批售樓紙及已批售樓紙未售的樓花(在建中)新盤 數量超過3萬個。換言之,市場上合共有多達4.5萬伙單位排隊 開售,估計為近年新高。面對大量的潛在供應,預料往後幾個 月,即使面對跌市,發展商仍會積極推盤「減磅」,但能否成功 去貨則相當考驗其定價策略。

#### ◆香港文匯報記者 顏倫樂

**注**情影響下,今年一手新盤銷售 進度可謂經歷「過山車」般的 跌宕起伏。年初在第五波疫情影響 下,新盤市場幾乎全面凍結,2、3月 更跌至僅百餘宗成交,至4月政府放 寬社交距離措施後,市場才得以「鬆 綁」。4月至6月期間,一手新盤成 交按月平均錄得過千宗水平,樓市曾 出現一個短暫的「小陽春」。

#### 次季小陽春轉眼已去

不過自7月開始,樓市受美國持續 大手加息影響進入一個較明顯的下跌 軌道,當月新盤銷情跌至921宗,按 月少三成。發展商見狀亦變陣,8月 時兩個大型新界新盤以低於同區二手 價一至兩成的價錢開賣,希望藉此維 持樓市熱度。但事與願違,「銷情熾 熱」僅限於銀碼較細的新界新盤,市 區盤或銀碼較大的則出現「滯銷」情 況,形成鮮明對比。

到9月,美加息速度未有減慢,香 港銀行亦宣布加息,新盤銷情受到更 明顯打擊,即使發展商以「唧牙膏」 式推盤,並每次均對外宣稱該一輪少 量的新盤發售錄得理想銷情,但從每 月的成交數據可發現,9、10月只錄 605 宗及約346 宗成交,一手銷情每 況愈下。

#### 今年一手或9年最靜

在疫情及加息雙重打擊下,今年一 手成交量截至10月亦僅錄約8,700伙 成交,較過去5年平均每年1.7萬伙 的一手註冊量可謂相差甚遠。按目前 市況,11、12月錄得大量新盤成交的

可能性並不高。翻查資料,上一次一 手成交量低位在2013年出現,當時 全年註冊量僅9,726宗,市場估計今 年或創2013年後9年新低。

正當發展商面對跌市,扭盡六壬刺 激市民入市意慾之際,卻須同時面對 新盤供應大潮的殺到。據房屋局上周 公布的數據,目前一手現樓貨尾在第 三季已升至1.47萬伙的逾15年新 高。同時間地政總署資料亦顯示,至 9月待批售樓紙的樓花新盤多達 20,885伙。連同今年已批售樓紙,卻 因疫情及市況影響而積壓未推出的約 9,500伙,此3個新盤供應來源合共就 多達4.5萬伙,為近年新高。

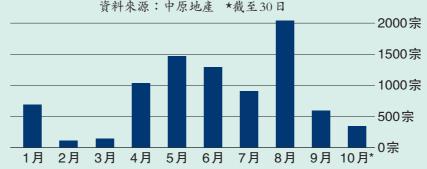
值得留意,原來今年已持續10個 月待批新盤單位數量高居2萬伙水平 以上,為廿多年來首見。翻查地政總 署數據,對上一次供應高峰在2002 年,當時3月至7月曾連續5個月高 居2萬伙以上水平,而2003年至 2021年的18年間則未出現過單月高 過2萬個單位待批售樓紙,可想像今 年新盤供應數量之多。

#### 暫寧傾向增優惠爭客

「新盤大軍」殺到,但加息下市民 入市意慾普遍下降, 樓價亦持續下 跌,再遇上新盤供應大潮,發展商推 盤壓力可謂極大。然而誰也不希望賣 樓利潤受損,因此目前平價推盤仍只 出現在新界新盤,多家發展商仍傾向 以推優惠吸客。往後除非發展商願意 調整價格,否則隨着市場積壓的新盤 越來越多,所面對的競爭只會有增無

# 股樓持續下跌 加息室礙購買慾





#### 市場上主要新盤貨源

◆等待批准預售之樓花新盤 20,885伙

🤣 已批准預售但仍未推出之樓花新盤\* 約9,500伙 現樓貨尾 約14,700伙

總數:約45,085伙

\*扣除9月時已推售之One Innovale第2期約408伙 數據截至9月 資料來源:地政總署、房屋局及美聯物業

## 美議息在即

## 周末一二手無驚喜

過去的周六日,一二手市場淡靜。兩 大代理行中原及美聯統計周末十大屋 苑各僅7宗二手成交。一手成交亦不 遑多讓,周六3個新盤推出合共248 伙,只有首次開售的恒地粉嶺ONE INNOVALE - Cabanna 銷情稍見理 想,首批118伙兩日賣出約74伙或約 六成,其餘兩盤均只得個位數成交, 市況相當冷清。

#### Cabanna兩日售出74伙

周末樓市3個新盤開賣,以恒地粉 嶺ONE INNOVALE - Cabanna 數量 較多,推出118伙,兼且為首輪銷 售。據了解,周六首日售出69伙,周 日再賣出5伙,合共售出74伙,佔可 售單位約六成。另外,屯門飛揚第一 期、碧桂園九龍城瓏碧於上周六分別 推售80伙及50伙,前者未聞交易, 後者亦只得1宗成交。

至於二手成交亦同樣淡靜。中原地 產十大屋苑本周末錄7宗成交,較上 周減少5宗或41.7%。中原地產亞太 區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示, 市場缺乏利好消息,金融市場亦波 動,加上美國聯儲局議息在即,預計 大機會再次加息0.75厘,香港按揭息 口將進一步上升,令樓市增添壓力, 觀望氣氛籠罩。

#### 「中美」十大成交單位數

美聯物業十大二手指標屋苑同樣錄 7宗成交,按周跌41.7%。不過,美 對11月市況樂觀,認為本港將舉辦 多項國際盛事,相信市場氣氛會較前 回暖。至於利嘉閣十大屋苑周末錄得 8宗成交,按周少2宗;香港置業十 大屋苑錄得11宗成交,按周增加2

多區續錄得低價成交,屯門上車屋苑 萬寶大廈錄得一宗低市價15%成交。祥 益地產黃慶德指,該廈低層C室,面積 254方呎,2房間隔,原業主叫價300萬 元,累減62萬元或21%後以238萬元易 手, 呎價9,370元。新買家為區內投資 客, 見單位成交價低市價約15%, 因此 願意另付15%辣税(涉約35.7萬元), 預計作長遠收租用。原業主於2010年 以97萬元購入,持貨12年賬面賺141

#### 緻藍天呎價回到2年前

中原陳文杰表示,荃灣萬景峯6座 極高層F室,面積507方呎,原業主 已移民海外,早前特意回港賣樓,叫 價1,060萬元,放盤兩星期,因為急 洁肯劈價,最終以880萬元洁出,共 減 180 萬元或 17%, 折合呎價 17,357 元,造價回到2017年水平。

# 資料圖片

◆日出康城緻藍天低層單位以每呎11,973元成交

有單位成交價返回2年前。將軍澳 日出康城緻藍天3座低層右翼C室, 面積735方呎,中原地產伍錦基表 示,原業主開價約1,038萬元,累積 減價 158 萬元或 15% 後以 880 萬元成 交, 呎價 11,973元, 料重返 2020年 價位。

# 11月或推3千伙 九龍盤成主力



◆鮑錦洲表示,連方I最 快 11 月初公布首張價



#### ◆朱美儀指,朗譽開價會 參考近期市場新盤定價及 資料圖片 九龍東樓盤。 資料圖片

### 計劃11月推售新盤

樓盤	單位數目
油塘朗譽	634伙
<b>啓德澐璟</b>	582伙
何文田瑜一1A期	447伙
藍田KOKO HILLS第3A期	逾390伙
鴨脷洲利南道66號	295伙
長沙灣連方I	158伙
粉嶺ONE INNOVALE-Cabanna	447伙*
元朗PARK YOHO Bologna	98伙*
合計	3,051伙
*未推住單位	

\*木雅告単位

#### 全新盤或半新盤推售,合共提供逾3,000 伙單位,分布於港九新界,以九龍市區盤 作主導,涵蓋中小型單位至豪宅。 油塘朗譽634伙注目

下行,最近新盤成交明顯縮減。不過發展

商並沒有因為種種因素而減慢推盤步伐,

據香港文匯報粗略統計,11月至少有8個

多個市區盤蓄勢待發。當中,萬科香 港發展旗下長沙灣醫局街連方I已上載售 樓書,有機會周內開價。連方擬分兩期 發展,其中連方1提供158伙,涵蓋開放 式至兩房戶,面積約230至600方呎,關 鍵日期為2024年6月30日。

萬科香港執行董事鮑錦洲表示,連方I 最快11月初公布首張價單,售價將參考 九龍及南昌區的一手住宅,將以合理價 格推售。

另外,保利置業夥尚嘉控股合作發展的 油塘高超道朗譽亦有望11月上旬推售。保 利置業(香港)銷售及市務部總監朱美儀指出, 項目有機會近日上載售樓書,最快11月推 售,開價會參考近期市場新盤定價及九龍 東樓盤。朗譽位於油塘高超道29號,提供 634伙分層單位,面積246至1,601方呎, 當中一房及兩房佔近85%,預計關鍵日期 2025年3月31日。

#### 華懋或售何文田鐵路盤

華懋集團位於何文田站上蓋項目「瑜 一」1A 期,亦會待獲批預售樓花同意書 後,因應市況推售。瑜一1A期由兩幢大 樓組成,提供447伙,戶型涵蓋一至四 房。當中一房 75 伙,面積 311 至 364 方 呎;兩房有192伙,面積425至597方 呎;三房172伙,面積889至1,145方 呎。另有8伙四房,面積1,515方呎起。 樓盤預計關鍵日期2024年7月。

華潤置地 (海外) 及保利置業位於啟 德前跑道區澐璟同樣待批預售樓花同意 書,有機會在11月推售,項目由6座分 層大廈及3座低座組成,提供582伙, 面積371至4,850方呎,涵蓋一房至四房 間隔,主打兩房及三房戶,預計關鍵日 期為 2024年 12月 31日, 樓花期逾 2 年。

至於會德豐地產旗下藍田KOKO HILLS第3期正待批售樓紙,正準備樓 書及示範單位,期望11月內推售。發展 商早前表示會分兩期推售,將先推3A 期,涉逾390伙,主打一房至兩房戶。

此外,龍光地產與合景泰富發展的鴨 脷洲利南道66號豪宅項目亦有望11月推 售,項目建有6幢大廈,提供295伙,主 打四房戶,另設相連及複式戶。

## 經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



## 按息攀升 供樓負擔續增

經絡按揭轉介研究部最新數據顯示,8月 經絡按揭息率指數 (MMI),反映普遍按 揭新客户一般可做到的實際按息水平,最 新報2.52厘,比7月增加26點子,連升3個 月,並創34個月新高。8月平均一個月銀行 同業拆息(HIBOR)按月急升76點子至 1.68厘,創30個月新高。據金管局住宅按 揭統計調查,8月H按選用比例爲96.6%, 反映大部分新造客户仍傾向選用H按計 劃。另外,8月部分銀行陸續上調H按封頂 息率0.25厘,因此在拆息急升下MMI亦同 步上升。

若與今年1月 MMI 1.63 厘比較,8月 MMI已較年初升89點子。以貸款額500萬

元爲例,按揭年期30年,如以1月MMI 1.63 厘計算,每月供款 17,570 元,壓力測 試要求爲47,316元。如以8月 MMI 2.52 厘 計算,每月供款19,808元,即增加2,238元 或12.7%,壓力測試要求爲48.631元,即增 加1,315元或2.8%。置業人士供樓負擔及入 市門檻進一步增加。

#### 美料續加息 港勢需加P

日前香港一個月銀行同業拆息 (HI-BOR)已升穿3厘,創自2008年10月28日 後(3.18厘)新高,當時本港銀行體系結 餘爲180億元。三個月銀行同業拆息更升至 近4厘半水平,同創逾14年新高。金管局

於今年5月開始已39度接錢,現時銀行體 系結餘已跌至約1,000億元水平,料短時間 内將跌穿1,000億元。而美國通脹依然強 勁,聯儲局成員大多表示將要繼續加息以 遏止通脹,市場普遍認爲下一次美聯署議 息會議將繼續大手加息0.75厘,利率將進 一步上調至4厘以上水平。

在聯繫匯率制度下,港美息口差距進一 步擴寬,加上銀行結餘進一步下降及拆息 高企,在資金成本壓力下,料香港銀行將 於議息會議後漸進地加最優惠利率 (P), 估計加幅約0.25厘。息口上升情況下將進 一步推高新造按揭客户的實際按息水平, 料今年MMI或挑戰3厘以下水平。