

13個月累跌11.48%

樓價跌幅持續擴大！差估署昨公布最新10月份樓價指數，已連續3個月按月均挫逾2%，最新跌幅更高達2.41%，為近4年來最大單月跌幅。值得注意的是，樓價自去年9月的歷史高位398.1點，至今13個月累跌約11.48%，為2002年至2003年沙士之後最長一次下跌周期。而今天的樓價指數，已時光倒流回近5年前的2017年底水平，預期11月、12月樓價指數仍然向下，第四季樓價跌幅恐擴大至6.75%，而全年樓價跌幅將貼近15%，或為2000年跌14.5%後，22年按年最大跌幅。市場人士期望明春財政預算案有樓市「減辣」措施。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

差估署昨日公布10月份私人住宅售價指數，最新報352.4點，較9月的361.1點再跌2.41%，連跌5個月外，兼創自2018年12月以來的47個月(近4年)最大單月跌幅。而今年首10個月樓價已累跌10.54%，對比起去年9月份的歷史高位398.1點，更累跌11.48%。租金方面跌幅則小得多，10月份租金指數報179.5點，按月更微升約0.28%，首10個月租金累計跌1.75%。

上月跌2.4% 近4年最大

各類型單位中，中小型單位(A、B、C類)跌幅較大，最新10月份樓價指數報354.2點，按月跌2.5%，按年跌11.12%。當中實用面積在430方呎以下的A類細單位，以及431方呎至752方呎的B類中型單位，按月分別下跌2.41%及2.64%，跌幅相當驚人。753方呎至1,075方呎的C類單位則按月跌1.58%。至於大型單位(D、E類)在10月報306.7點，按月跌1%，按年跌8.96%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，加息陰霾纏繞不散，疫情反覆未退，市場冷淡因素壓過利好消息，樓價已一連3個月按月均挫逾2%，料樓價將持續尋底，全年累計跌幅恐達15%。翻查資料，對上一次按年跌幅約一成半的年份，是在2000年，當年亞洲金融風暴加上科網股爆破，差估署樓價指數曾經連跌5年，至2003年沙士過後再重回升軌。

另外，今次亦為2003年沙士之後，本港樓市經歷最長的一次跌市，計算去年9月樓市高位至今，樓價已下跌13個月，較2008年金融海嘯期間的6個月、2019年的中美貿易戰及修例風波期間的9個月，下跌周期都要長，僅次於2002年至2003年沙士期間所經歷的19個月跌市。

加息0.25厘影響尚未反映

陳海潮指出，10月份差估署樓價指數已跌至2017年12月以來的59個月(即接近5年)新低。值得注意的是，10月份指數主要反映9月中旬至10月上旬的實際市況，當時美國持續大幅加息，而香港亦4年來首度加息0.125厘，正式拉開本地加息序幕，準買家表現審慎，入市意慾受阻，致令樓價進一步下跌。

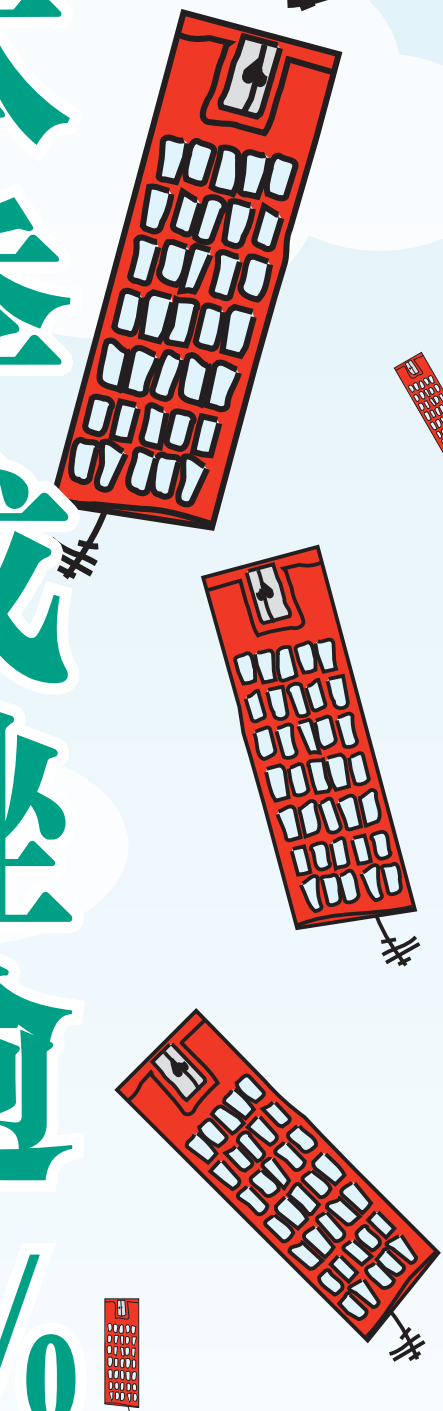
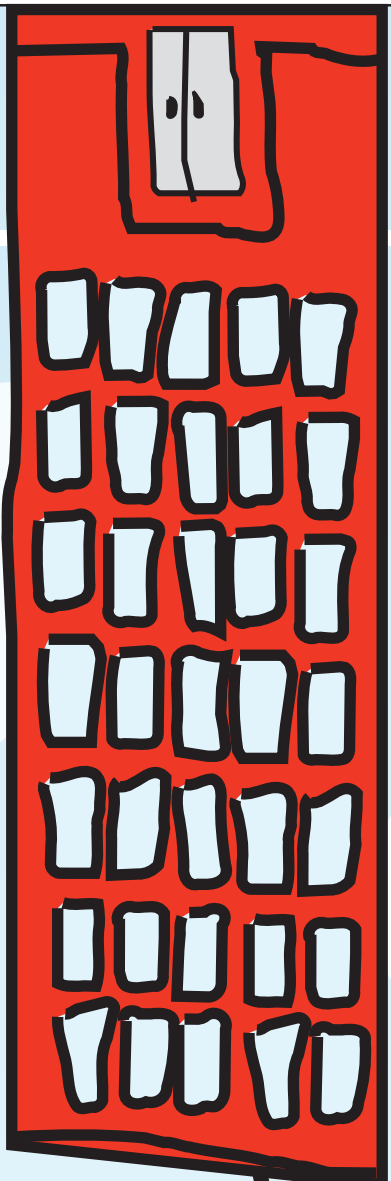
及至10月下旬，施政報告未有減辣措施，加上11月初美國再次大幅加息0.75厘，本港亦隨之再加0.25厘，進一步影響樓市，故料下次公布的11月份樓價指數有機會再錄得相若2.5%的跌幅，跌勢未曾停止。

內地疫情升溫 短期乏利好

展望12月，有見近日日本港及內地疫情均有所升溫，相信短期內恢復正常通關仍然無望，單靠本地內循環難以激活樓市，預期12月樓價仍然受壓向下，第四季樓價跌幅恐擴大至6.75%。至於明年首季，受經濟表現乏善可陳及傳統農曆年前後淡季，樓價料持續受壓，倘累積跌幅達兩成時，他期望明年2月下旬財政預算案調整樓市辣招措施。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒亦指出，因市場欠缺利好消息，同時受本地及環球經濟前景急轉差影響，整體市場氣氛疲弱，預計短期內官方指數表現將繼續尋底，全年官方樓價指數跌幅會擴大至15%，明年第一季樓價及成交量仍會在低位徘徊。

樓價恐未跌完 本季或挫逾6%



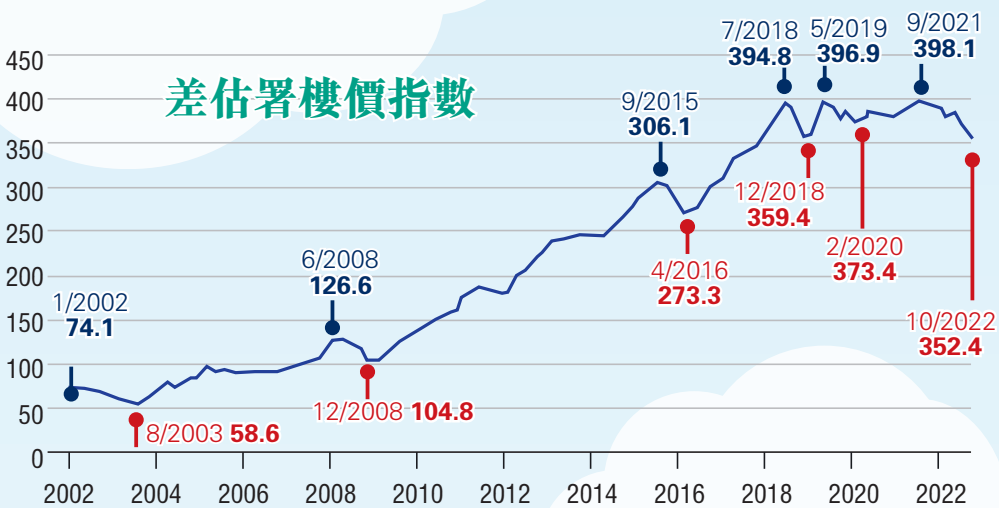
市場人士望財案「減辣」

近廿年香港樓市跌浪周期

開始時間	1/2002	6/2008	9/2015	7/2018	5/2019	9/2021
差估署樓價指數	74.1	126.6	306.1	394.8	396.9	398.1
結束時間	8/2003	12/2008	4/2016	12/2018	2/2020	10/2022*
差估署樓價指數	58.6	104.8	273.3	359.4	373.4	352.4
時長	19個月	6個月	7個月	5個月	9個月	13個月
跌幅	20.92%	17.22%	10.72%	9%	6%	11.5%
主要大事記	沙士時期、市場需求疲弱	美國雷曼事件引發金融海嘯	美國啟動縮表、美國加息	中美貿易戰、美國加息	中美貿易戰、修例風波	新冠疫情、美國加息、香港股災

註：*下跌周期仍未完結；下跌周期內樓價指數或有反覆升跌，但樓價大致向下

◆製表：記者 顏倫樂



73個大屋苑呎價跌逾一成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市持續下跌，中原地產研究部發表研究報告，指出剔除豪宅屋苑後，在112個CCL Mass大型成份屋苑中，2022年11月暫時有73個屋苑的調整呎價按年跌幅超過一成，所佔比例為65.2%。值得留意，當中有3個屋苑跌幅約20%，分別為柴灣杏花邨、九龍灣得寶花園、馬鞍山新港城，按年分別下跌19.4%、20.1%、20.2%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，在加息周期下，樓價跌勢未止。2022年11月中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)，按年下跌14.3%。

九龍區最傷 得寶累跌20%

當中九龍區CCL Mass跌幅最大，整體按年下跌15.2%，其中九龍灣得寶花園11月呎價錄14,733元，今年暫時跌20.1%。荔枝角美孚新邨的呎價累跌17.2%，紅磡黃埔花園累跌15.1%，將軍澳新都城累跌14.1%。

港島區CCL Mass整體按年亦下跌14.9%，柴灣杏花邨、鯉魚涌太古城、上環帝后華庭及灣仔禧匯的呎價，今年分別累跌19.4%、17.2%、12.9%及10.4%。

新界整體跌幅較小。其中新界東CCL Mass按年跌14%，馬鞍山新港城及沙田第一城的呎價跌幅明顯，11月錄14,434元及14,548元，今年暫時分別累跌20.2%及18.9%。

新界西CCL Mass按年跌12.7%，為四區中跌幅最細。其中屯門市廣場11月的呎價錄12,225元，今年暫時累跌18.6%。天水圍嘉湖山莊的呎價暫時跌約一成，累跌9.7%。今年呎價跌幅較小的有屯門海翠花園跌5.8%及珀麗灣跌2.3%。

三個大型屋苑今年跌逾兩成



施永青第三度催新盤減價

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市下跌，中原集團創辦人施永青繼前於兩篇專欄「貨尾增加 發展商宜加快減價步伐」、「發展商要準備蝕本賣樓」中，直言發展商應該大幅減價促銷，昨日再度在專欄中認為發展商應改變賣樓策略，才能扭轉新盤銷情一般的現實，他提到「發展商若想扭轉這個局面，必須調整他們的定價策略。要麼等入伙後才賣樓，要麼就得放棄期貨的溢價，改以一個比一手市場更低的折讓作吸引。」

施永青於文章中指，原以為香港樓市會出現一手市場較二手市場更快出現調整的情況，原因是一手市場的價格由地產發展商主導，發展商是生意人，應該能對市場的逆轉有更敏銳的觸覺；再者，在發展商心目中，樓宇只是生產出來賣的商品，不似二手市場的小業主對樓宇有家的感覺，所以發展商該賣就賣，不會留戀。

此外，他認為發展商多是上市公司，每年都要交業績，賣得不好會影響公司的估值與信貸評級。香港的小業主則超過六成已還清按揭，沒有非賣不可的壓力。所以施永青於跌市之初，預期小業主會更傾向守住個價位，不肯大幅減價。

不過，當樓價跌到發展商的蝕邊邊緣的時候，發展商的訂價就遇到心理關口。施永青指：「做老闆的，沒有人願意做蝕本生意，所以價格調整到某個位置，就堅持不願再減了。」相比之下，小業主大多早年低價買入單位，跌市下沽貨，賺錢仍佔大多數，佔比高達88%。減價賣樓對一眾二手業主來說，只是賺多賺少的問題，所以進一步減價的心理壓力相對不大。

二手現樓比溢價樓花實際

施永青於文章最後指出：「現在市場上的準買家大都是實際用家，他們寧選買二手市場的現樓，也不揀一手市場的樓花。這導致近期發展商開盤都銷情一般。發展商若想扭轉這個局面，必須調整他們的定價策略。要麼等入伙後才賣樓，要麼就得放棄期貨的溢價，改以一個比一手市場更低的折讓作吸引。」

1個月拆息11連升逼4.13厘

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)環息口趨升，加上年結將至，港元拆息繼續升不停，與供樓按揭息相關的1個月拆息連升11日，昨報4.12946厘，續為逾14年新高。由於兩間大行上週連環出手上調H按封頂息，被視為港銀上調最優惠利率(P)前奏，市場關注下月美聯儲議息後港銀加P幅度，有業界人士則估計本港下月有機會再加P 0.25厘。

港元拆息昨繼續全線上揚，隔夜息升至3.50179厘，1星期及2星期拆息分別升至3.92524厘及3.98298厘，反映銀行資金成本的3個月拆息

升至5.22911厘。中長期拆息方面，半年期報5.40286厘，一年期報5.63905厘。港匯連日企穩在7.81左右水平，昨晚7時半報7.8122。

下月P加0.25厘機會大

在美國本輪加息周期下，本港先後兩度跟隨美國加息，有銀行界人士相信若美聯儲下月加息0.5厘，港銀將會加P 0.25厘，雖然本港的利息走向會較美國慢一點，不會「1比1」同步增加，但港銀加息也不會太慢，因息差過大也會為港匯帶來衝擊，從而推升港元拆息，銀行需調

整融資成本作回應，例如會相應調整按揭的封頂利率。

大新定存息加至5.1厘

而在港息升不停之際，不少銀行都加碼上調港元定存息口，以吸納更多存款，鎖定資金成本。其中大新昨上調3個月、6個月、9個月及12個月存期的港元定存息口，年息劃一加0.2厘。其中12個月定存，年息加至5.1厘，入場100萬元起。而3個月、6個月、9個月定存，入場100萬元起，年息分別高見4.25厘、4.95厘及4.95厘。

上海張園西區亮相 文旅新地標



◆張園被重鑄為兼具潮流先鋒與人文關懷並重的「第一城市公共空間」。

香港文匯報訊 太古地產、上海靜安置業集團共同投資的上海堉業商業管理有限公司(以下簡稱「堉業商管」)直接運營管理的上海首個保護性徵收城市更新項目——張園正式煥新揭幕。張園西區作為項目首期率先向公眾開放。

張園擁有40餘幢約20種風格各異的百年石庫門里弄建築，是上海現存規模最大、保存最完整、建築形式最豐富的石庫門建築群，包括帶西方元素的花園別墅和中國傳統內飾的石庫門建築。全新亮相的張園被重鑄為兼具潮流先鋒與人文關懷並重的「第一城市公共空間」，成為市民工作、休閒、消費、娛樂及體驗美好生活的去處。