

復常通關利好 二手樓借勢反價

專家提醒樓價回升須靠經濟 市民置業勿心急

香港與內地實施首階段復常通關一周，本港樓市氣氛明顯升溫。市民怕「遲買愈貴」趕過年前入市，二手盤反價聲音此起彼落，彷彿有種無形壓力催促市民上車。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，目前中小單位約有一成業主反價，幅度約3%至5%；豪宅同有反價個案，惟承接力較中小單位弱，反價幅度維持在3%內。專家則提醒，通關復常及股市造好可短期推高樓市，惟樓價要「真升」仍要靠經濟復甦，現在入市非最佳時機，呼籲市民買樓勿心急追價。

◆香港文匯報記者 黎梓田

香港浸會大學會計、經濟及金融系副教授麥萃才表示，目前樓市雖氣氛好轉，但未見明顯「轉角訊號」，畢竟每年樓市有高低，也不會一直升或者一直跌，加上最近市民正好是加人工、出花紅及雙糧的時間，也推高了市民置業的意慾。

學者：「怕遲買更貴」令樓市回暖

麥萃才認為，樓市受疫情及加息影響，早前交投停頓了一段時間，現在香港與內地逐步復常通關，為樓市帶來利好，不少準買家也會怕「怕遲買更貴」而入市，而且近月股市造好亦造成財富效應，因此樓市出現回暖或小陽春也是相當正常。但也認為市場出現反價不代表能成交，這需要經濟狀況及市民收入水平配合，市民無須過於驚慌而追價入市。

麥萃才分析，美國通脹數字雖然下跌，但通脹問題持續，估計美國的加息目標介乎5至5.5厘之間，因此息口仍未見頂。他指，影響香港樓市的最主要原因之一，就是市民供款能力，假如供款額在將來仍有變數的話，市民入市買樓都要「就住就住」。

中原集團創辦人施永青，早前撰文引述差餉物業估價署的最新公布數字指，11月的樓價指數跌了3.33%，跌幅是2008年11月以來最大。他估計，12月份的樓價指數雖會略為收窄，但跌幅仍會達2%左右。

代理：未有條件說樓市見底

施永青指，從這些數字來看，現階段仍沒有條件說樓市的跌勢已經喘定。可能要等到今年2月尾，差餉物業估價署公布1月份的樓價指數時，才可以看到樓價喘定的跡象。如留意每周公布的中原城市領先指數，應可以更早看到樓價喘定的端倪。

施永青認為，現時就說樓價會大幅回升仍是言之過早。目前對樓市起利好作用的，主要是出現好消息後的心理因素；要待經濟環境真正改善後，樓價才會受到實質因素的支持，屆時樓價的回升才有條件持續下去。

投資者：買樓現非投資首選

資深物業投資者吳賢德認為，2023年最不值得買的資產除了比特幣，就是樓。他指，股市走勢與樓市走勢兩者往往會互相影響，目前全球經濟未見有明顯好消息，不論是俄烏事件或者是中美關係都洶湧暗藏，如果以股市走勢來看，恒指抽升很大機會代表大戶要散貨，比起恒指低位徘徊更難見底，因此估計今年第一、二季將會「股樓雙跌」。

吳賢德指，香港樓市仍然是由投資者主導的市場，扣去手續費及利息，回報不足2厘加上要「綁3年」（額外印花稅（SSD）綁綁期），而且美國今年仍會繼續加息，比起銀行定期存款，買樓絕對不會是投資首選。他指，如果無必須入市的理由，投資黃金等貴金屬會最為理想，在各國地緣局勢日漸緊張下，各國央行近年密集買入大批黃金，以對抗美元霸權，相信2023年至2024年貴金屬市場將會展開升浪。



◆在復常通關利好下，二手樓業主態度轉硬，自去年「愈叫愈低」，轉為近期積極反價，而有市民怕遲買更貴趕過年前追價入市，促成多宗反價成交。資料圖片



◆香港與內地1月8日起落實首階段復常通關。資料圖片



◆首階段復常通關落實明顯刺激樓市氣氛。資料圖片

二手樓近期反價成交個案

單位	面積 (平方呎)	原叫價 (元)	最終成交 (元)	反價 (元)
名城3期盛世5座低層NA室	691	1,090萬	1,148萬	58萬
天晉1期3座高層D室	536	940萬	965萬	25萬
天晉1期1座低層D室	533	925萬	945萬	20萬
昇悅居6座高層H室	460	800萬	810萬	10萬
藍天海岸2座高層E室	592	740萬	750萬	10萬
錦豐苑J座高層12室	540	520萬	525.5萬	5.5萬
嘉湖山莊2期2座高層F室	449	463萬	468萬	5萬

^居二市場價

資料來源：市場資訊

住屋需求旺 中小單位反價幅度勝豪宅

首階段復常通關後經濟復甦步伐有望加快，加上美國通脹下跌令市場情緒轉正，港股美股持續造好，刺激樓市成交氣氛升溫，掀起反價潮，中小單位反價幅度較大。

中原地產資深區域營業經理張義強表示，馬鞍山迎海1月暫錄約3宗成交，最新錄迎海1期5座高層D室，單位實用面積799方呎，望海景，3房連套房及工人套房間隔，11月時開價約1,329萬元，12月減至1,300萬元，1月初吸引4組客人還價洽購，最終反價19萬元，獲一組客人追價承接，以1,319萬元易手，實用平均呎價16,508元。

張義強指，新買家為換樓客，本居於沙田區，見單位質素高，怕遲買貴，即落實入市單位自用，提升生活質素。據了解，原業主於2018年以1,305萬元購入單位，持貨5年，是次易手賬面獲利約14萬元離場，單位期內升值約1%。

中原地產東涌區高級分區營業經理吳家威表

示，東涌藍天海岸2座高層E室，實用面積592方呎，屬2房間隔，最初開價760萬元，業主上月700萬元亦肯賣，本月見市況明顯回暖，遂提價至740萬元，近日獲投資者洽購，最終反價10萬元，以750萬元沽出，實用呎價12,669元。11月底同座低層同室單位以600萬元沽出，短短一個多月，最新造價回升150萬元或25%。

豪宅見大幅蝕讓個案

中小單位雖見反價，不過豪宅仍見大幅蝕讓。其中九龍塘半新盤豪宅錄首宗二手蝕讓個案。市場消息稱，九龍塘豪宅賢文禮士錄得3座低層C室蝕讓易手，實用面積883方呎，屬2房間隔，以1,500萬元易手，實用呎價16,988元。據悉，上址原業主為外籍人士，於2017年4月以1,677.39萬元一手購入，持貨近6年，賬面蝕177.39萬元或約一成；若連使費計，料原業主實蝕逾255萬元或約15%。

政府「搶人才」計劃 料帶動豪宅租金

樓市租金走勢方面，由於內地與香港逐步復常通關，地產代理預料高才通計劃將引入更多專才來港，料可撐起中上價物業租務市場，主打高端人才的豪宅租金有望望贏大市，全年最高看升13%。

香港置業行政總裁馬泰陽表示，去年全年租金跌幅少過買賣價，不少準買家都轉買為租，支撐起住宅租金市場，估計2023年的住宅租金會有5%的升幅；而豪宅租金則分為兩個板塊，分別是新興豪宅（九龍站/黃竹坑站）以及傳統豪宅（山頂及南區），香港邁向復常，預料外地人才來港數量增加，估計前後兩者租金在今年升幅分別為5%及10%。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，2023年租金表現也可因應樓價上升而一併回升，當中中小型住宅租金於2023年料升3%；而豪宅租賃料仍相對遜色，租金來年表現料持平在原地踏步。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明說，2022年住宅租金平均僅下跌大約4%，估計2023年租金可追回上一年跌幅，估計全年升幅大約3%至4%；而豪宅租金則由於香港復常通關，估計會有不少高層僱員來港工作，因此預計全年有7%-8%租金升幅。

最樂觀看升12%至13%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，住宅租金在2022年走勢比買賣價好，估計2023年會有不俗表現，全年看升10%；而豪宅租金因全面通關，陸續有外地僱員來港，走勢比一般住宅看高一線，全年看升12%至13%。

銀行估價未跟上市場變化

去年底樓市面對多重利淡，影響近期銀行估價表現，根據香港文匯報追蹤十大屋苑估價所得，屋苑估價全線下跌，跌幅介乎1.6%至12.9%，平均跌幅半成，當中以新界區屋苑估價表現最差，部分跌幅超過一成，包括元朗YOHO Town及粉嶺花都廣場。

準買家宜預備更多首期

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，銀行估價與樓市同樣向下走，不過隨着內地與香港逐步復常通關以及經濟復甦，料樓價跌勢會變慢，相信不久會出現「轉角市」。他提醒，銀行估價滯後，有機會追不上成交價的回升速度，有意入市的準買家，最好把成交價及估價的差距控制在加減5%內，或預備更多首期，勿盲目追價入市。

曹德明認為，未來拆息仍有機會向上，預期美國加息目標為5厘半左右，加上中美關係緊張以及俄

烏衝突，尚有很多不明朗因素，料樓價今年最多跌3%左右。

太古城3房1192萬易手 低於估價

藍籌屋苑之一的太古城，本月交投明顯加快。美聯物業太古城華山閣分行(2)高級營業經理錢敏義表示，鯉魚涌太古城高安閣中層C室單位，實用面積約為701方呎，屬3房間隔。業主在去年11月以1,228萬元放盤，近日以1,192萬元成交，呎價約17,004元。新買家為同區換樓客，睇樓多時，見太古城「筍盤」近日逐漸被消化，遂決定入市。

據悉，原業主於2014年12月以約1,010萬元購入上址，持貨約八年，是次轉手賬面獲利182萬元，期內升值約18%。參考中銀就上述單位的網上估價為1,103萬元，恒生則為1,141萬元，新成交價較估價低3%至7%。

十大屋苑網上估價一覽 (11/1/2023)

單位(面積)	中銀 (萬元)	變幅	滙豐 (萬元)	變幅
鯉魚涌太古城恒山閣低層G室(581方呎)	921	-10.9%	884	-4.4%
香港仔香港仔中心海龍閣N座低層2室(438方呎)	589	-6.8%	554	-1.6%
北角和富中心14座中層A室(1031方呎)	1,801	-8.2%	1,651	-4.0%
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室(850方呎)	905	-6.6%	910	-4.8%
觀塘麗港城4期20座高層B室(517方呎)	686	-8.0%	683	-3.5%
牛頭角淘大花園F座低層8室(375方呎)	492	-9.6%	466	-4.9%
沙田第一城4期43座高層A室(284方呎)	453	-5.2%	463	-3.9%
元朗YOHO Town 1期8座高層G室(545方呎)	760	-10.1%	834	-7.7%
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方呎)	507	-8.6%	500	-5.5%
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方呎)	488	-11.3%	458	-12.9%

註：估價數字在2023年1月11日查詢，並與2022年11月作比較
資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處

製表：記者 黎梓田