



加息猛如虎 港樓價「陰跌」

跌勢料持續兩年 十大屋苑個別估值挫5%

香港樓市今年經歷了年初小陽春之後，新盤吸乾二手市場購買力，惟美國加息猛如虎，日前議息後宣布加息0.25厘，本港當日便有多間銀行宣布上調按揭利率0.125厘，大行按揭利率達到3.625厘，較年初時已經上調近0.625厘，令滯悶的二手交投進一步冰封。樓價近月開始向下反覆徘徊，有市場人士認為，高息下資金流向趨謹慎，樓市已經進入「陰跌」階段，有可能持續一至兩年。根據本報追蹤的十大屋苑估價表現，僅僅4個多月，當中太古城、香港仔中心、美孚新邨、淘大花園及沙田第一城較3月份錄得跌幅，最大估值跌幅為太古城，估價跌幅達5%。

香港文匯報記者 黎梓田

在利率持續高企的環境下，本港樓市短期前景悲觀。資料圖片



泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚(小圖)表示，美聯儲如預期般加息25點子，而市場預期9月加息後就會停止加息，整體預期方向未有大轉變，因此對樓市衝擊不大，樓價大跌機會不高，但銀行很大機會跟隨上調按息，會令二手住宅成交進一步萎縮，料今年樓價會持續「陰跌」，並蠶食今年部分樓價升幅，估計全年樓價升幅將收窄至3%。

張翹楚指，即使能通過壓力測試也不代表「穩陣」，大環境的轉變有機會影響供款能力，例如從事的行業是否有機會在未來出現裁員、工資會否減少等，有意置業的市民應做好相應部署。



張翹楚

二手冰封 沽盤必須靠劈價

二手住宅買賣靜如水，業主出賣必須靠劈價，拖低交投表現，大部分屋苑估價開始「升轉跌」，最大跌幅高達半成，包括鯉魚涌太古城、牛頭角淘大花園等。二手成交萎縮，個別屋苑「一客難求」，有業主增加減幅求沽，蝕讓成交頻現，其中估價錄得跌幅的荔枝角美孚新邨有業主勁蝕四成一分出賣，令市場嘩然。

作為香港樓齡最大的大型屋苑美孚新邨有業主移民急讓，大蝕230萬元售出物業，持貨5年損失近四分之一。香港置業吳志輝表示，物業為美孚新邨五期恒柏道7號低層D室，實用面積672方呎，屬套3房間隔，望內街樓景，剛以738萬元成交，實用呎價10,982元。原業主於上年10月以蝕讓價850萬放盤，最終累積減價112萬售出單位，早於2018年7月以968萬元購入，今次成交未計費需蝕蝕230萬元或約23.8%，成交價約低市價5%左右，亦較網上銀行估價(約769萬元)低4%。

太古城兩房850萬 低估價4%

近期鯉魚涌太古城有2房再現「8字頭」，一個2房以850萬元沽出，較估價平4%。有市場消息指出，鄰陽閣中層G室，實用面積545方呎，2房間隔，以850萬元易手，實用呎價15,596元。較網上銀行估價881萬元低31萬元或4%。原業主於2003年以185萬元購入，持貨20年賬面獲利665萬元，單位升值3.6倍。

港島大型屋苑之一的鴨洲海怡半島有套3房以880萬元沽出，屬近月同類低價，低銀行估價36萬元。中原地產盧鏡豪表示，新近錄得海怡半島20座低層F室易手，實用面積618方呎，屬3房套間隔，於2022年放盤，原叫價1,150萬元，最後調整至920萬元，現以880萬元易手，累減270萬元或24%，實用呎價14,239元。成交價較網上銀行估價916萬元低36萬元或4%。原業主於2010年8月以465萬元購入，持貨13年賬面獲利415萬元，期內單位升值約89%。

浪翠園呎價跌穿9000元

另一邊廂，有「炒家英雄塚」之稱的深井浪翠園，近日再有業主蝕讓沽貨，呎價跌穿9,000元關口。消息指，浪翠園1座低層F室，實用面積466方呎，屬2房間隔，剛以402萬元易手，實用呎價8,627元，繼屋苑自今年初後，呎價再度失守9,000元關口。據悉，原業主2019年斥資470萬元入市，即持貨約4年，賬面損手68萬元，蝕幅達14.5%。荃灣中心有「自製3房」以4球有找沽出，呎價低於1萬元。美聯物業李廣順指出，新近荃灣中心10座低層F室，實用面積425方呎，原則為2房，業主將單位改為3房，6月份放盤，開價438萬元，最近再調低至410萬元，最後以396萬元成交，呎價9,318元，售價平市價約20萬元。原業主於2017年6月以433萬元購入，持貨6年賬面蝕37萬元。

十大屋苑網上估價一覽

單位(面積)	中銀(變幅)	滙豐(變幅)	恒生(變幅)
鯉魚涌太古城恒山閣低層G室(581方呎)	978(-3.9%)	913(-5.0%)	913(-5.0%)
香港仔香港仔中心海龍閣N座低層2室(438方呎)	611(+2.0%)	574(-1.5%)	574(-1.5%)
北角和富中心14座中層A室(1,031方呎)	1,770(-3.1%)	1,716(-1.0%)	1,716(-1.0%)
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室(850方呎)	993(-)	977(-1.6%)	977(-1.6%)
觀塘麗港城4期20座高層B室(517方呎)	743(-)	710(+0.9%)	710(+0.9%)
牛頭角淘大花園F座低層8室(375方呎)	525(-1.1%)	466(-4.9%)	466(-4.9%)
沙田第一城4期43座高層A室(284方呎)	504(-1.0%)	508(-2.1%)	508(-2.1%)
元朗YOHO Town 1期8座高層G室(545方呎)	835(+0.8%)	893(+3.0%)	893(+3.0%)
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方呎)	553(+3.0%)	539(+1.5%)	539(+1.5%)
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方呎)	524(-0.9%)	538(+5.5%)	538(+5.5%)

註：估價數字在2023年7月26日查詢，並與2023年3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

一手貨尾逾1.9萬伙 20年新高

資料顯示，2023年第2季一手私人住宅新盤貨尾量升至2003年後新高，有19,085個。貨尾比重亦再度升至15.1%高水平。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，顯示發展商積極推售新盤，銷情卻轉趨放緩，以致市場出現一手貨尾積壓，並且有發展商推出「呼吸PLAN」自救。有市場人士認為，金管局在放寬住宅按揭成數後，相關優惠已沒有必要，「呼吸PLAN」重現顯示發展商銷售正面臨壓力。

發展商多重優惠急散貨

然而，在去年已幾乎絕跡的「呼吸PLAN」重現江湖。長實油塘東源街「親海駅II」日前公布銷售部署時，推出3房單位專享的換樓付款計劃，發展商稱希望幫助準買家輕鬆換樓。計劃為期3年，提供最高九成第一按揭，首年的年利率為定息1厘。發展商當時補充，項目為買家提供最高樓價90%第一按揭，首期只需一成，為期3年。第1年的年利率為定息1厘，第2年為定息2厘，第3年為定息3厘，供息不供本，無須提供任何入息證明文件及免壓力測試。楊明儀表示，受到息口持續高企及樓市調整影響，近期新盤銷售不佳。如果情況沒有改善，預期今年第3季貨尾量可能升到二萬個的危險水平。相信政府須推出更有利措施，以助樓市健康發展。

期新盤銷售不佳。如果情況沒有改善，預期今年第3季貨尾量可能升到二萬個的危險水平。相信政府須推出更有利措施，以助樓市健康發展。

中原指，2023年第2季選取330個新盤統計，單位總數126,076個，登記售出106,779個。貨尾19,085個，數字按季增加1,284個，是2003年第四季2.2萬個後的近20年高位。貨尾比重為15.1%，按季上升0.6個百分點，連續3個季度高企約一成半水平附近。

九龍區貨尾量增幅最大

按區域統計，今年第2季貨尾量按季增幅最大是九龍區，增加838個，有8,326個。貨尾量增加，集中於兩區，黃大仙按季增加442個，何文田增加421個。至於新界區貨尾增加564個，有8,481個，主要因為屯門增加668個。港島區減少118個，有2,278個。2023年第2季貨尾量較多的地區：黃大仙3,210個，觀塘1,779個，將軍澳1,555個，屯門1,542個，大埔1,495個，元朗1,442個。按發展商統計，今年第2季新地旗下新盤貨尾量按季增加1,024個，現有3,567個。會德豐增加213個達1,468個。恒基增加156個達2,609個。

蝕讓比例14年最高 業主接受現實減價

美國連續11次加息影響買家入市，本港樓市上半年錄得虧損的二手個案共有1,967宗，佔整體比例14.6%，為2009下半年以來的14年高位；若以宗數計算，則是2010下半年樓市辣招出台至今，13年以來的按半年計最多的蝕讓個案。日前多間銀行宣布跟隨美國加息而上調按息，業主如想沽貨須大幅減價，連觀塘半新盤凱匯也無法倖免，有3房套單位以1,240萬元連租約易手，賬蝕238.4萬元。



陳海潮

半新盤貨尾增優惠促銷

發展商降價搶客，半新盤業主需蝕讓大平賣。利嘉閣地產鮑允中稱，新近促成觀塘凱匯2期5座低層M室的二手成交個案，單位實用面積約803方呎，屬3房套連儲物室間隔。原業主放盤1個月，原叫價1,400萬元，之後逐漸減至1,350萬元、1,280萬元，客人議價近2星期，業主仍「企硬」，惟最終面對現實以1,240萬元連

租約易手，累減160萬元，折合呎價約15,442元。

鮑允中指，估計業主突然願意再減價，或與發展商之前將部分餘貨附送車位出售有關。據悉，業主於2021年以約1,478.4萬元購入，持貨至今轉售，賬面虧損約238.4萬元。鮑氏補充，屋苑現時有約117個放盤，叫價介乎780萬至2,976萬元。利嘉閣地產研究部主管陳海潮(小圖)表示，縱然樓市於上半年通關後價量齊升，惟多了持貨期較短的業主沽價離場，故二手私宅轉手獲利比率及平均賺幅雙雙逆市持續試低，惟跌幅已較去年下半年明顯收窄。

綜合土地註冊處資料，上半年本港共錄11,381宗私宅轉手獲利買賣登記，比例達84.6%，除連跌5年外，更創近14年新高，並較去年下半年的87.4%再跌，若同比2021上半年的94.6%，更跌達10個百分點。獲利幅度方面，2023上半年每宗私宅轉手個案平均賺49.5%，較去年下半年跌3個百分點，為近10年半以來的新低。

高息環境料維持 定存收息勝收租

香港文匯報訊(記者黎梓田)高息環境下物業投資已不如以往吸引，即使去做銀行定期也有4厘息，遠高於物業收租回報1至2厘，亦令不少投資者選擇觀望。另一邊廂，業主賣樓無人接貨，導致交投停滯，加上發展商積極推新盤優惠搶客，部分業主開始減價出賣。有樓市專家認為，美國減息步伐需要較長時間啟動，本港仍會維持高息環境，料樓市一兩年內都「無運行」。

投資者：樓價「大勢已去」

資深物業投資者陳清白(小圖)表示，以投資者角度來說，目前大多數銀行做定期息口也有4厘左右，但買樓收租只有1至2厘回報，而且買樓收租還要面對「租不出、無租收」的風險，加上政府積極覓地建屋，大量供應將會湧至，直言樓價「大勢已去」。



陳清白

陳清白分析，今年樓價已出現明顯轉勢，又指美國在十年前已提出加息，受到加息等因素影響，買家入市意慾不算高，即使有也被吸引去新盤市場，因此本季二手成交量較少，而二手樓價跌幅亦開始放緩，不過經濟向好加上中國內地「放水」撐經濟，內地購買力在全面通關復常後亦陸續來港置業，本港樓價不會出現明顯跌幅，惟料本港樓價「陰跌」機會較大。

曹德明認為，美國聯儲局在今次議息會議後決定加息0.25厘，本港HIBOR有上升壓力，或挑戰2007年10月12日5.7厘，即有紀錄的歷史高位，而港銀最優惠利率P或會上調，大約上調0.125厘至0.25厘，P年內或見頂，今年按息水平則會維持在3.5厘至3.75厘之間。

雖然大銀行仍然願意爭搶按揭生意，不過在借貸成本大幅上升下，中小銀行態度較保守。他提醒，如「計掂數」有能力入市的市民，可盡快承造有提供優惠的按揭，慎防銀行突然收回優惠。



曹德明

整體樓市回落，中原集團創辦人施永青早前對下半年樓市作出分析，事後又接受傳媒查詢指香港樓市已經歷長達約20年的大牛市，個人預計「牛市不會重臨」，言論驚人。不過相隔一日後施永青親自解畫，指出早前所說的「牛市不會重臨」並非永遠，只是意指今年下半年。他又指由於樓市目前正於高位徘徊，不過經濟復常程度並非如初期預計的持續有力，「同事見復常、通關以為個市好返，小陽春出現後寄望變真正復甦，但現實不是想像中咁好。」

屋苑整體估值大跌3%

曹德明(左圖)指，本港屋苑整體估值較上季下跌大約3%，雖然大銀行仍然願意爭搶按揭生意，不過在借貸成本大幅上升下，中小銀行態度較保守。他提醒，如「計掂數」有能力入市的市民，可盡快承造有提供優惠的按揭，慎防銀行突然收回優惠。

整體樓市回落，中原集團創辦人施永青早前對下半年樓市作出分析，事後又接受傳媒查詢指香港樓市已經歷長達約20年的大牛市，個人預計「牛市不會重臨」，言論驚人。不過相隔一日後施永青親自解畫，指出早前所說的「牛市不會重臨」並非永遠，只是意指今年下半年。

他又指由於樓市目前正於高位徘徊，不過經濟復常程度並非如初期預計的持續有力，「同事見復常、通關以為個市好返，小陽春出現後寄望變真正復甦，但現實不是想像中咁好。」