

# 6因素影響70鐵路盤呎價貶值

## 施政報告倘減辣 樓價回穩小心屬虛火



美國加息未停令香港銀行上調按息，加上經濟未完全復甦，供樓能力仍吃力，港股表現牛皮資金被套，市民寧把資金轉入高息定存，加上靜候施政報告減辣佳音，估計未來住宅供應增加等，六大因素令市民入市時都停一停，想一想，導致整體一、二手樓價及成交表現疲弱，不少指標屋苑呎價已現急跌，而上月成交量按月更大跌兩成半。據市場數據顯示，70大鐵路屋苑盤呎價按月普遍下跌，僅12個屋苑錄得上升，個別屋苑按月跌幅更高達13%-14%。專家提醒指出，即使政府撤辣樓市，換來的就只有一段平穩的樓市「窗口期」，當平穩過後又會重返下跌大趨勢之中，基層市民入市須小心再小心。

◆香港文匯報記者 黎梓田

根據統計數字，70大鐵路沿線屋苑之中，共有58個屋苑呎價錄得不變或下跌，其中下跌屋苑佔27個，跌幅最大為清水灣道8號以及天晉，分別按月跌14%及13%，而上車指標屋苑嘉莊山莊則按月跌8%，呎價9,000元，為70大鐵路沿線屋苑唯一呎價跌穿一萬元之屋苑。呎價上升之屋苑只有12個，其中以寶翠園及匯豐升幅最大，分別按月升14%及10%。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，據差估署數字，目前樓價實際上已經按年下跌了7.9%。與去年相比，樓價下跌的幅度已經有所縮小。若與去年12月底相比，全年的漲幅大約收窄至1.34%。

### 上月二手成交近五年最差

高力香港研究部主管李婉茵接受文匯報訪問時表示，今年首8個月中小型樓價雖仍有輕微升幅，惟9月至10月低價成交個案增加，情況未反映在數字上，估計會繼續向下調整，全年樓價預計下跌4%至5%。李婉茵認為，樓價主要受到股票市場、經濟環境以及市民供款能力影響，惟香港在這三方面都未如理想，雖然撤辣未



◆李婉茵

必能讓樓價回升，但至少能帶動成交宗數，如果政府不撤辣，下年樓價下行壓力會更大。

二手物業價量齊跌趨勢暫時無法扭轉，市場數據顯示，9月全港二手住宅註冊量按月跌約24.5%，僅錄2,088宗，創自2018年12月後57個月(近5年)新低。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料統計70大鐵路沿線屋苑，9月共錄321宗二手註冊，較8月的357宗減少約10.1%。按月跌幅雖較全港二手住宅註冊量少，但值得留意是「零成交」的屋苑由8月的13個進一步增加至9月16個。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，二手市場價量齊跌，樓價近期持續下調，在9月份11個成交宗數最多的鐵路沿線屋苑之中，當中有10個屋苑的平均實用呎價按月下跌。

9月份二手成交只有2,000多宗，是全年最差數字，並已經接近去年11月的水平。他預計如果政府釋出減辣措施，可能會推高成交量至約3,000宗，接着可能會使樓價下跌的趨勢放緩或停止。因此，我們認為有可能使價格平穩，但如果沒有任何令人驚喜的因素，相信10月份的樓價可能會持續微跌。買樓投資方面，市民更需小心，他認為樓市



◆張翹楚

將會有一個「窗口期」。換言之，政府可能在施政報告中推出減辣措施，對市場起到刺激作用，但無法改變整體大形勢，例如美國加息導致樓市價格下跌。不過，本港居住需求還是非常強勁，最近可以看到租金仍然在上漲，這是一個需求強勁的指標，所以如果物業相關稅務調整或寬鬆，首先會帶動成交量上升，然後價格下跌的趨勢可能停止一段時間，但可能之後又會回到大趨勢中。

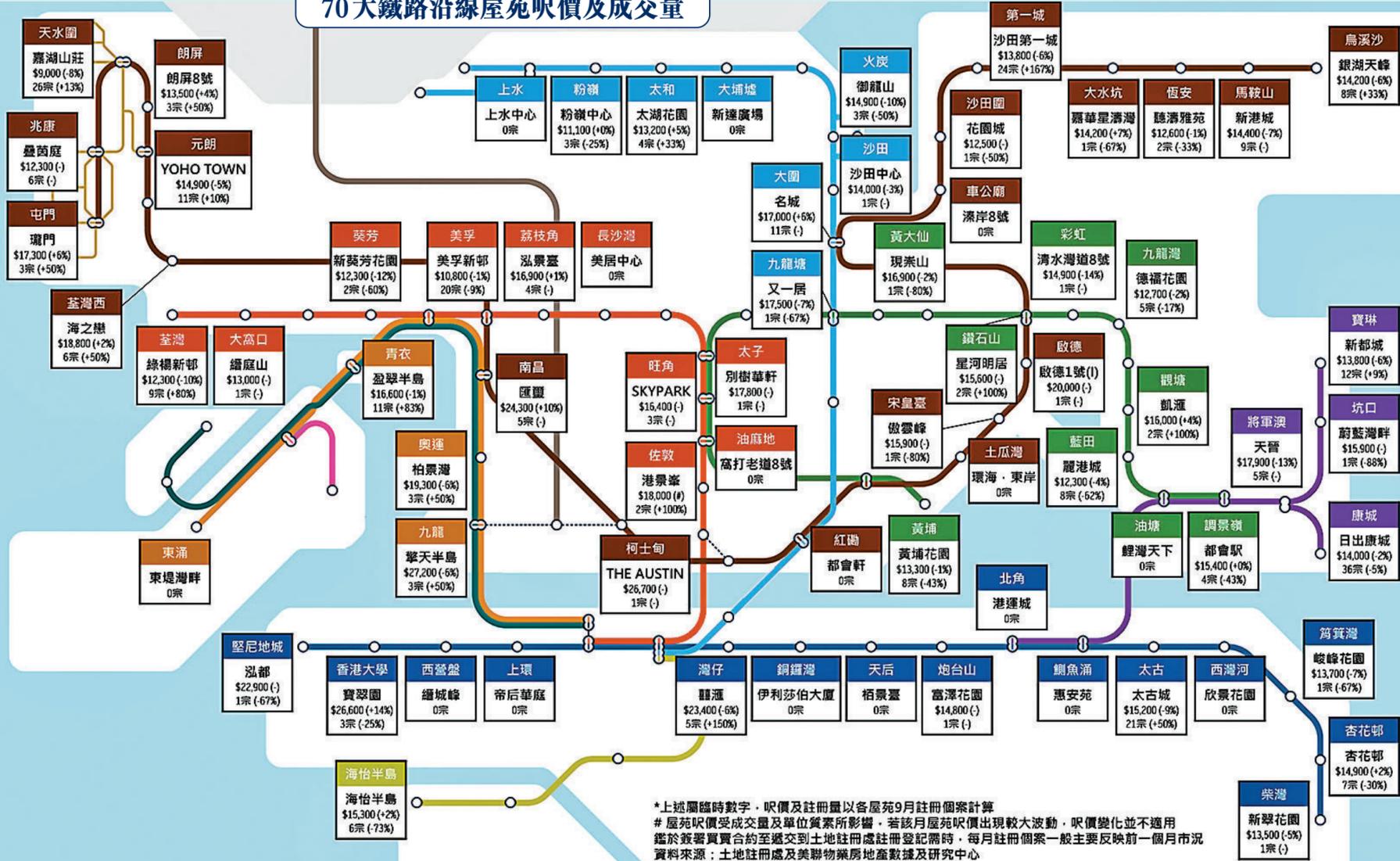
### 基本因素未變 股市樓市長遠仍弱

因此，張翹楚認為，香港的股票市場和房地產市場從長遠來看可能會受到影響，市民需要小心謹慎地制定投資或入市策略，以避免對個人財務產生負面影響。

### 影響樓價六大因素

1. 靜候施政報告「減辣」佳音
2. 美國加息及港銀加按息，市民供款能力下跌
3. 經濟未完全復甦
4. 股市表現低迷，套住資金
5. 資金泊入定期存款
6. 預期未來住宅供應增加

### 70大鐵路沿線屋苑呎價及成交量



## 投資者：持續高息拖累樓市信心

香港文匯報訊(記者 黎梓田)投資者王家安表示，樓市觀望心態濃厚，一、二手交投受觀望氣氛、經濟尚未完全復甦，以及息口前景未明朗等因素影響，加上巴以衝突爆發，目前樓市除受上述外圍因素困擾外，本地各行各業亦未見起息，加上政府仍未能推出真正有效振興經濟的措施，預料年底前樓價走勢依然疲弱，甚至跌穿年初價格也不會意外。

政府早前大幅放寬按揭保險的上限，惟不斷有銀行增加按息。他認為，市場早已消化政府於數月前放寬按揭保險上限的影響，但與此同時，銀行卻不斷調升按揭利率，假如沒有再進一步刺激樓市的措施，不排除持續高企的利率會再進一步壓抑成交表現。

王家安指，股市每日成交額持續低位徘徊亦反映市場觀望氣氛濃厚，最基本原因是市場看不通香港未來的發展方向，而股市與樓市的



◆王家安

相關系數不論是價格走勢還是成交量，歷年來一向都是唇齒相依，所以當股市乏力，樓市也不能倖免。

### 振興經濟才能恢復信心

施政報告即刻出爐，市場預期政府減辣，王家安認為，假如政府減辣，樓市交投在短期內會受刺激上升，但至於能否持續，卻很視乎施政報告能否提供真正有效振興香港經濟的方向和措施，假如只是繼續老調重彈「夜續紛」、「夜經濟」等對香港經濟沒有太大實質幫助的措施，即使大幅減辣亦不會對樓市有重大幫助。

王家安稱，目前市場同業拆息和按揭利率持續高企，在目前樓價走勢疲弱的情況下，相信定存回報率會比收租更高，假如沒有自住需要，做三個月至半年的定期可能是更佳選擇。

## 一手貨尾量逾2萬伙危險線

香港文匯報訊(記者 黎梓田)2023年第三季私人住宅新盤貨尾量續升，升到20,483個，創近20年新高。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，在加息持續及樓價下跌打擊下，新盤銷情未如理想，拖累待售單位向上升穿二萬個危險水平。本地經濟放緩，樓市下行調整未完，發展商新盤銷售壓力增加，展望第四季貨尾量將繼續增加。一手樓市積壓情況逐步惡化值得警惕。

楊明儀表示，2023年第三季選取332個新盤統計，單位總數125,369個，登記售出104,674個。貨尾20,483個，按季增加1,398個，數字是2003年第四季22,485個後的近20年高位。貨尾比重亦連升兩個季度，今年第三季錄16.3%，按季升1.2個百分點，創2013年第四季17.3%後近10年新高。

按區域統計，2023年第三季新界區的貨尾量明顯增多，按季增加605個，有

9,086個，因為元朗增加532個，將軍澳增加482個，這兩區大型新盤銷情欠佳，留有較多貨尾待售所致。九龍區貨尾按季增加500個，有8,826個，增幅集中於黃大仙及紅磡，分別增加428個及224個。港島區貨尾按季增加293個，有2,571個，主要為香港仔增加382個。

2023年第三季貨尾量較多的地區：黃大仙3,638個，將軍澳2,037個，元朗1,974個，觀塘1,752個，大埔1,443個。

## 上季蝕讓佔比升至18.4%

香港文匯報訊 根據利嘉閣統計數據，第三季錄得686宗蝕讓個案，佔整體二手個案約18.4%，而第二季的蝕讓比例為14.1%。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，今年第三季香港共錄3,009宗私宅轉手獲利買賣登記，佔同期已知上買入價



◆陳海潮

### 轉手賺幅 太古城最高

至於，平均獲利幅度方面，今年第三季每宗私宅轉手個案平均賺幅只

有45.5%，較第二季的49.4%回落3.9個百分點，連續四季低於50%水平，並創下自2011年第二季以來的50季(即12年半)新低。若以屋苑計算，第三季私宅獲利登記宗數最多的屋苑首3位依次是日出康城、嘉湖山莊及麗港城，分別錄得62宗、47宗及32宗登記，獲利成功率分別達65.3%、87.0%及94.1%。十大獲利登記宗數最多屋苑之中，則以太古城的每宗轉手個案平均賺幅最大，高達1.13倍；而平均賺幅較低者為日出康城，只有13.8%。