

樓價挫20%負資產撲向八成按揭

差估指數連跌6個月 需待減息恢復入市信心

環球經濟復甦緩慢，利率卻持續高企，供樓負擔不斷加重，拖累本港樓市受壓。差餉物業估價署昨公布，10月私人住宅售價指數報321.4點，跌幅擴大，按月再跌2.16%，連跌6個月累挫9.26%，指數為2017年3月後約6年半新低，而今年首10個月樓價累跌3.97%。若與2021年9月的歷史高位398.1點比較，樓價更錄19.27%跌幅，承造八成樓按的買家更逼近負資產警戒線。業界認為，施政報告為樓市「減辣」，對成交量有一定刺激，惟對樓價幫助不大。業界認為需待美國明年下半年減息，市場信心才會好轉。

◆香港文匯報記者 曾業俊

各類戶型樓價全線向下，中小型單位（A、B及C類）樓價報322.7點，按月跌2.15%，按年跌8.3%；其中A類單位（431方呎或以下）報346.4點，按月跌2.23%；B類單位（431至752方呎）報313.4點，按月跌2.09%；C類單位（753至1,075方呎）報298.3點，按月跌2.32%，跌幅為各類單位之中最大。

大中細單位樓價指數全跌

至於大型單位（D及E類）報286.9點，按月跌1.95%，按年跌6.91%。當中，E類單位（1,722方呎或以上）連續4個月錄得少於20宗成交，報287點，按月跌1.14%；D類單位（1,076至1,721方呎）則報286.9點，按月跌2.12%。

萊坊預料全年樓價下跌6%

萊坊董事暨大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，差估署樓價指數反映二手樓價為主，10月下跌2.16%，5月至10月合共下跌9.3%，令今年原先上升的樓價被抵消並倒跌4%。高按息、購買力弱及新盤貨尾量囤積等因素令樓價繼續向下。雖然政府「減辣」，但市場欠缺信心，預計今年全年樓價將跌5%至6%，而今年餘下時間至明年上半年住宅樓價面對阻力仍然很大，明年上半年有機會再跌3%至5%。

高息環境明年下半年方見緩

王兆麒續指，美國12月加息機會不大，但預計高息因素延續到明年下半年才會淡化，而今年香港按揭仍有機會輕微上升，影響上車買家、換樓人士及新造按揭。近期整體成交量已回落至通關前的甚低水平，預計全年一、二手成交量按月會在4.8萬宗左右。

另一方面，王兆麒續指，政府「高才通」計劃令勞動人口及高收入人士規模回升，對住宅租務需求繼續有剛性支持，相信今年餘下時間住宅租金走勢保持平穩，預計今年租金升8%左右，明年仍會平穩向上再升5%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，展望11月市況，「減辣」效應對樓價而言只屬曇花一現，料11月樓價跌幅只能略為收窄，但仍料跌1.8%。至於12月樓價將再跌1%至1.5%，全年計樓價料挫7%，屆時指數約報310.9點，將較2021年9月的歷史高位累挫近22%，意即當年若以八成按揭入市的業主也將墮入負資產行列。為防樓價急跌帶來更多負資產，建議考慮在明年預算案前再調整「辣招」內容，以挽回市民入市信心。

恒基孫國林盼全面「撤辣」

發展商方面，恒基地產執行董事孫國林昨認為，「減辣」後樓市依然「唔湯唔水」，期望政府將另一半「辣招」也撤銷，配合明年減息等利好因素，令香港可以旺起來。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民則預期，美國聯儲局明年有機會減息，加上市場消化一定供應量，香港經濟亦將向好，明年樓價有望回升。

樓價再跌10% 銀主盤勢倍增

香港文匯報訊（記者 曾業俊）樓價連跌6個月，累挫9.26%，與2021年9月歷史高位比更跌19.27%，部分屋苑跌幅超過兩成。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨日表示，樓價如下跌三成（即較現再跌10%），銀主盤將會倍增至600個。據該行統計，目前市場上有約300個銀主盤待售，銀主盤倍增的話，擔心1997年逾10萬個負資產慘況將重現。截至第三季末負資產宗數11,123宗。

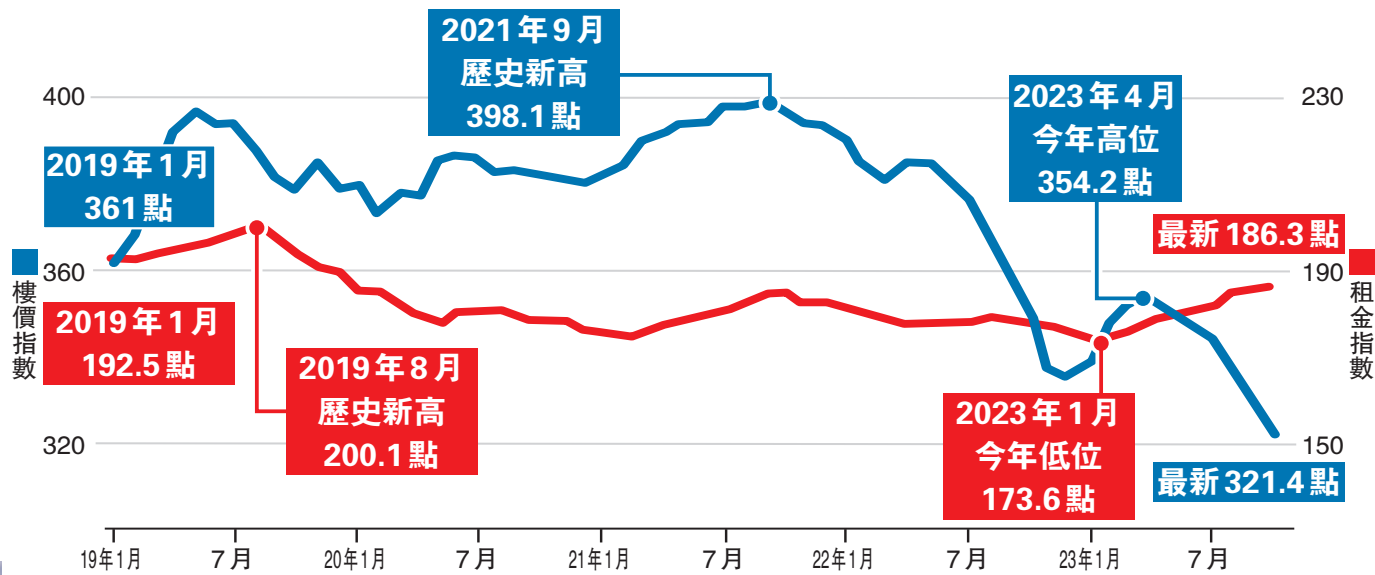
「減辣」成交增 樓價未止跌

陳永傑指，10月差估指數尚未反映施政報告為樓市「減辣」，「減辣」後一手樓仍要低開，二手盤超低價才有承接，加上目前利率高企，經濟疲弱，估計下月差估指數將繼續下跌。

他說，施政報告「減辣」至今一個月，買家加快入市，樓市稍見改善。本月一手市場錄約600宗成交，較上月倍增，二手成交量亦增加三、四成，惟樓價未能回穩，發展商仍要低價



差估署樓價及租金指數近5年來走勢



租金九連升 指數近4年高位

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受惠於政府一系列搶人才措施，吸引內地以至海外專才來港，帶動住屋需求，加上部分買家觀望後市轉買為租，令租金持續上升。差估署最新數據顯示，10月私人住宅租金指數186.3點，按月升幅收窄至0.32%，連升9個月，今年累升6.15%，指數是近4年來高位。利嘉閣地產研究部主管陳海潮預期，第四季餘下兩個月租金將穩步向好，維持與10月相若的升幅，全年租金升幅約6.67%。

大單位升幅跑出

各類戶型租金指數全面上升，A類單位（面積431方

呎或以下）10月報207.8點，按月升0.39%。至於B類單位（431至752方呎）報184.3點，升0.33%；C類單位（753至1,075方呎）報157.4點，升0.19%。

大單位方面，D類單位（1,076至1,721方呎）報152.5點，按月升0.53%；E類（1,722方呎或以上）單位報141.4點，升1.29%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，政府推出一系列搶人才措施，吸引大量人才，推升本港住屋需求，加上部分買家觀望後市轉買為租，支持租金上升，並跑贏樓價，相信市民未來仍要繼續捱貴租。

馬頭角現樓盤平同區3%推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府為樓市「減辣」後，新盤爭相低開爭客。裕泰興旗下馬頭角現樓盤城軒公布首張價單共30伙，折實平均呎價17,968元，相比6月同區明尚首批折實平均呎價18,526元低約3%，安排本週六進行首輪銷售。至於新地夥港鐵合作天水圍YOHO WEST昨加推170伙，亦落實本週六發售首輪350伙，折實價299.96萬元起。

城軒推30伙 周六首輪銷售

城軒位於美善同道6至10號，提供48伙，昨起開放4個現樓示範單位予公眾參觀。首張價單30伙，面積510及708方呎，兩房及三房戶各佔15伙，扣除最高11%折扣，折實價約854.5萬至1,384萬元，折實平均呎價17,968元。裕泰興董事總經理羅秉晉指，城軒定價參考市場價格，首輪銷售定於本週六以先到先得形式進行，目標客群為換樓客。

發展商提供九成按揭（最高1%折扣，貸款期最長30年，首兩年按息P，其後全期P+1%）及兩成二按（最高6%折扣，貸款期最長30年，首兩年按息P-2%，其後全期P）。又提供代繳印花稅，最高為樓價7.5%。若買家為發展商旗下員工，不經地產代理購入，可獲額外3%折扣。

◆城軒外貌 香港文匯報記者 梁悅琴攝



YOHO WEST加推 周六賣350伙

其他發展商方面，新地夥港鐵合作天水圍YOHO WEST昨加推170伙，面積303至696方呎，涵蓋一房至三房一套連工作間閣，扣除最高13.5%折扣，折實價372.54萬至1,097.07萬元，折實平均呎價12,437元。發展商表示，單位包含較高層及向南天水圍公園景單位，故價錢有所提升，實屬原價加推。

該盤亦落實本週六發售首輪350伙，包括價單第1至3號內單位，涵蓋一房至三房一套連工作間閣，折實價299.96萬至1,099.82萬元，折實呎價10,000至16,701元。將於明日下午2時截票，將分為A、B組發售，A組買家須購買最少1伙至4伙指明單位，B組買家則可購買1伙至2伙。

成交方面，華潤置地(海外)及保利置業合作發展啟德環翠昨以2,675.4萬元售出第6座28樓B室，面積781方呎，呎價34,256元。此外，新地旗下九龍站天璽昨以9,453.4萬元售出「天鑽」75樓C單位，面積1,377方呎，呎價68,652元。

恒基擬下季推大埔長沙灣盤

另一方面，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民指，政府「減辣」後，旗下新盤查詢明顯增多，紅磡BAKER CIRCLE.GREENWICH自本月以來共售出11伙，平均成交呎價19,256元，其中2伙買家為合資格專才。此外，集團正部署明年首季發售大埔美新里以及長沙灣巴域街住宅項目，分別涉120伙及730伙。

◀裕泰興董事總經理羅秉晉(左)及裕泰興董事總經理羅秉晉(右)介紹城軒最新銷售計劃。

