

今年樓市有望「回春」 投資磚頭防守性強 二手屋苑尋寶 忌貪平宜揀鐵路盤

環球經濟增長放緩，市場預期美國有可能降息刺激經濟，加上一個月拆息正逐漸下跌，今年樓市交投表現有望「回春」；正打算執平貨的市民或投資者可能正在「心思」趁低位入市。專家分析認為，目前二手樓大部分業主已「供滿樓」，樓價也不會像股市般波動，但提醒市民入市切忌貪平，流通率愈高的屋苑代表愈受市場歡迎，應盡量選擇傳統優質地段或鐵路沿線防守性較高的屋苑。不俗的選擇有啟德站及何文田站，以及部分新晉屋苑也是可考慮之選。

◆香港文匯報記者 黎梓田

泓亮諮詢及評估董事總經理張楚楚向香港文匯報記者表示，相信目前的二手樓大部分已經屬於自己的物業。這意味着即使是借錢買樓，可能也只是集中幾年入市的。如果一個人不是移民，也不是要離開香港，那麼即使在海外，他們也傾向於保留在香港的物業，證明了他們對香港房地產市場的信心。這種信心不是空穴來風，從過往數據就能看出端倪。不論是回歸前還是回歸後，如果觀察長達十五年到二十年的趨勢，會發現房地產市場的整體表現其實是超過了股票市場的。

啟德及何文田站物業相對實惠

他提到，如果在市場低迷的時候觀察，反而會發現有更多的空間和機會購買新的優質物業。當前相對保守的情況下，他覺得可以考慮像港島半山這樣的地區，或者那些傳統的豪宅區。豪宅區並不一定意味着物業的面積很大，如果回顧以前，例如啟德曾經每平方呎要價三萬多元，何文田站更是高達每平方呎四萬，而現在的價格已回落至每平方呎兩萬，相對而言這已經算是相當實惠了。

如果大家關注新樓盤，如港鐵線的物業或者啟德等地區，都值得納入考慮範圍。其他傳統豪宅地區的抗跌能力通常也相對較強。實際上，很多時候談及現在的平均價格，不論是新樓還是二手樓，每平方呎約2萬多元，都是值得考慮的選擇。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，蝕讓個案會繼續上升，但隨着大市成交量慢慢回升，蝕讓佔市場成交比例會慢慢下跌。他認為，自政府推辣稅後，影響樓市的因素變得複雜，現時股市與樓市表現關聯性不高，不認為樓價跟隨股市跌幅。

新晉屋苑流通率佳利好樓價

住宅物業留意價錢、地點及配套之外，還要看流通率，流通率愈高，代替交投愈活躍，價格就容易有支持。據美聯物業研究中心選取樓齡十年以下的新晉屋苑計算，2023年流通率比起同期十大屋苑更高，反映交投活躍程度更高。據資料顯示，去年大埔天鑽與元朗漆柏流通率雙雙錄3.52%，荃灣環宇海灣及海之戀分別錄3.44%及3.33%；灣仔嘉匯錄3.29%；即使紅磡環海、東岸、南昌站匯豐、東涌昇蒼略低於3%，但仍然超越十大屋苑流通率僅介乎2%至2.78%水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，各屋苑流通率以該年屋苑買賣註冊量佔其單位總數的比率計算，用作反映物業交投活躍程度。屋苑流通率愈高，代表該屋苑交投更為活躍。值得留意，不少樓齡十年以下新晉物業的流通率比起十大屋苑更高，反映更受市場歡迎。

由於十大屋苑規模較大，涉及單位較多，個別甚至超過萬伙，因此其註冊量亦相應較高；不過，若以流通率計算，並未達到一些



新晉屋苑的水平。據資料顯示，十大屋苑去年流通率介乎2%至2.78%。當中海怡半島只有2%，為十大屋苑最低；黃埔花園與太古城雙錄2.2%；康怡花園亦僅錄2.29%；即使十大屋苑去年流通率最高的美孚新邨，亦只有2.78%。總括而言，新晉屋苑在交投層面比起十大屋苑實際更為活躍。

上半年私樓成交量有機會增加

王兆麒補充，如對比去年下半年，預計今年上半年二手成交量會略為增加，其中鐵路盤2至3房單位防守性較高，至於資金較充裕的買家可以考慮在今年上半年開始撈底，他預料上半年樓價將繼續尋底，大約跌3%至5%。

◆美國息口有望今年見頂回落，及外來人才持續來港預料下，市場普遍憧憬今年樓市交投表現「回春」，入市意慾正在升溫。
資料圖片

鐵路屋苑2023年樓價變化

屋苑	平均成交呎價(元)		變幅
	2023年12月	2022年12月	
啟德一號	21,273	18,682	+13.9%
匯景花園	13,476	12,396	+8.7%
綠楊新邨	13,038	12,153	+7.3%
康澤花園	14,783	13,902	+6.3%
港景峰	19,753	18,812	+5.0%
城市花園	15,080	14,452	+4.3%
新港城	14,483	13,932	+4.0%
新都城	14,341	14,288	+0.4%
維灣灣畔	14,966	15,026	-0.4%
柏景灣	19,022	19,142	-0.6%
MALIBU	16,249	16,354	-0.6%
盈翠半島	14,448	14,546	-0.7%
蔚藍灣畔	14,875	15,001	-0.8%
名城	15,580	15,816	-1.5%
現崇山	16,912	17,363	-2.6%
漾日居	21,892	22,561	-3.0%
新達廣場	12,957	13,387	-3.2%
迎海	15,001	15,616	-3.9%
YOHO TOWN	13,712	14,292	-4.1%
瓏門	15,704	16,397	-4.2%
禧匯	22,583	23,592	-4.3%
昇悅居	15,416	16,106	-4.3%
御龍山	15,361	16,064	-4.4%
寶翠園	21,310	22,297	-4.4%
德福花園	10,528	11,082	-5.0%
黃埔花園	12,572	13,246	-5.1%
匯豐	20,960	22,088	-5.1%
星河明居	14,721	15,549	-5.3%
海怡半島	14,239	15,073	-5.5%
凱匯	16,943	17,971	-5.7%
杏花邨	12,366	13,306	-7.1%
太古城	14,423	15,546	-7.2%
鯉景灣	13,356	14,421	-7.4%
又一居	16,023	17,607	-9.0%
上水中心	12,845	14,150	-9.2%
天晉	15,845	17,466	-9.3%
美孚新邨	9,888	10,967	-9.8%
傲雲峰	15,407	17,105	-9.9%
翔龍灣	15,501	17,214	-10.0%
沙田第一城	12,851	14,350	-10.4%
東堤灣畔	10,456	11,689	-10.5%
天宇海	11,057	12,405	-10.9%
嘉湖山莊	8,373	9,698	-13.7%

資料提供：中原地產

業內人士建議待投資市場穩定才入市

香港文匯報訊(記者 黎梓田)最近樓市二手成交價未有太大「火氣」，根據代理資料顯示，鐵路指標屋苑中，至少有35個屋苑呎價在過去一年錄得下跌，跌幅由1%至10%不等，但普遍低於2023年中原城市領先指數(CCL)6.37%的跌幅。少數屋苑錄得升幅，包括綠楊新邨、港景峰、啟德一號、城市花園等。有投資者亦認為，所見二手成交的蝕讓數量不是很多，都只是零星個案，但認為樓市上半年疲軟，待投資市場穩定後才入市。

資深物業投資者伍冠流認為，香港特區政府將辣招減半對樓市仍未有太大刺激作用，相信完全撤辣是可以起到提振樓市的效果。如果買樓可以減少7.5%印花稅的使費，可使原本無心置業的人士會興起置業的心思。目前尚未到最壞時刻，所見蝕讓的數量不是很多，都只是零星個案，目前為止只是疲軟持續。

現在樓市各類單位選擇多，伍冠流稱，個人來說鍾情於港島區屋苑，其次九龍半島區，這些最具防守性。但他直言，現在還不是進場撈底的時候，因此現在的樓價跌幅

尚未符合心水，股市的跌勢正在「方興未艾」，要等股市企定了才考慮入市房地產。他補充，今年上半年樓市會持續疲軟，所以暫不適宜入市。

湯文亮稱不宜睇淡今年樓市

紀惠集團行政總裁湯文亮認為，2023年樓價跌了6%，令不少看好樓市前景的分析員感到意外，他們認為樓市在疫情完結後一定會顯著回升的預期落空。樓價去年首五個月錄得升幅，6月份開始一直下跌，同期租金表現則反其道而行，一直保持上升之勢。故買家要了解一個事實，租金反映樓價一個重要因素：租金上升，樓價不會下跌，就算下跌都只是暫時性的，如果今年租金能夠保持，樓價亦很難繼續下跌。

他指出，2023年太多人睇錯樓市，主要原因是有太多未可預料因素，包括美國加息。今年是美國總統選舉年，按慣例但不會加息，甚至會快速減息，「拜登唔會唔用，否則他連任都難」。

湯文亮續指，去年樓市下跌另一個主要因素是銀行整年不積極放貸，而且向財政



◆啟德一號樓價去年逆市上升。資料圖片

緊繃的按揭客戶追數，令到有不少業主賣樓還貸，銀行追數對樓市一定有負面影響，但幸好影響不大，大致上已經穩定下來。當銀行今年願意放貸，利息下降，內地專才或者投資移民在香港買樓，樓價怎會不升？因此不宜睇淡今年樓市。

租盤量減人才湧港 租金料向上

香港文匯報訊(記者 黎梓田)香港的私樓落成量減少，樓價前景仍未能看清，不急於入市的市民，建議選擇先租後買，算是現今市況一個權宜之計。綜合屋宇署資料顯示，去年11月份私人住宅落成量錄3,238伙，較10月480伙按月大幅回升約5.7倍，創22個月新高。雖然11月落成量按月大升，但若以去年首11個月合計只有13,808伙，比起2022年同期20,108伙大幅減少約31.3%。差估署數據同樣預測去年全年19,953伙亦只佔約69%，與全年目標仍有逾6,100伙的差距，料去年全年落成量將難達標。

九龍區20屋苑落成 選擇多

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，由於住宅項目落成及獲批入伙紙後，一般要稍後才獲發滿意紙，屆時業主方能正式收樓。隨着去年落成量減少，相信今年實際收樓的單位亦會減少，這意味着其中的出租盤數目會因此下降。更重要的是，落成量減少，空置量亦有機會相應回落，而去年有數以萬計的外來人才獲批來港，但預計今年將是他們居港的高峰期，在「租盤減、需求增」下，相信會繼續支持今年租金向上。

事實上，市場上有不少新落成的樓盤可

租，利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，按地區劃分，去年首11個月九龍區共有20個項目、合共6,937個單位落成，佔整體比率約50.2%；新界區共有17個項目落成，涉及單位總數6,040伙，佔同期整體住宅落成量近43.8%；港島區則有11個項目落成，涉及單位總數831伙，佔整體住宅落成量約6.0%。

陳海潮指出，部分大型項目包括屯門「NOVO LAND」第2A期(929伙)、第2B期(729伙)及「凱和山」(698伙)或有機會取得入伙紙，加上其他中小型項目，估計2023年全年落成量約1.55萬至1.6萬伙水平。