



# 樓市首季上衝後次季略回氣

文 | 利嘉閣地產研究部主管 陳海潮

樓市一口氣疾走3個月後，需要喘息回氣，買家亦轉趨冷靜，追價入市步伐減慢。預料經歷四月份回軟後，五月將持續整固，惟料按月仍可錄得微量升幅。根據土地註冊處數據所得，2023年四月全港共錄5744宗樓宇買賣登記（數字主要反映三月中旬至四月上旬的樓市實際狀況），較三月的8615宗回落33%，創近3個月低位；而月內整體物業登記總值亦下跌11%，錄得613.60億元，仍屬近8個月次高水平。

## 一手私宅買賣回落13% 僅1512宗

從住宅物業環節分析，上月一手私宅買賣登記量有所回軟，當中包括受四月初長假期影響，不少久未出外旅遊的市民紛紛拋下置業計劃，前赴外地旅行，致樓市交投明顯轉淡，並拖累四月份一手私宅買賣登記僅錄得1,512宗，按月回落13%；至於月內錄得的買賣登記總值則逆市增加35%，錄257.60億元，主因月內有多宗疑似屬內部轉讓的大額洋房登記所帶動。另外，三月份一手私宅登記量最多的首3個新盤依次為飛揚2期的360宗、瑜一1B期的171宗及瑜一IC期的159宗。

## 二手無心戀戰 登記量銳挫四成

二手住宅市場方面，在新盤貼市價搶灘及長假期買賣雙方均外遊而無心戀戰下，登記量從三月高位出

現較顯著下挫。數據顯示，四月份二手私宅買賣登記按月大減39%，錄得2,629宗登記，一口氣跌至年內次低水平，創下近3個月最少，連環失守四千及三千宗關口；至於月內登記總值亦相應急跌33%，錄得238.13億元，同創近3個月低位。

再看非住宅物業市場，跌幅與二手私宅不相伯仲，在整體工商舖及車位均全面錄得跌幅拖累下，致使四月份整體登記量再度跌破千宗水平。數據顯示，四月份整體工商舖及其他買賣登記量按月大跌36%，僅錄得706宗；而月內買賣登記金額也跌9%，錄得77.69億元，量值齊齊出現回氣。

## 五月登記望六千宗 還看工商舖

整體樓宇買賣經歷首季上衝後，次季趁長假期買賣雙方休戰，而出現顯著回落，市場心態轉趨冷靜，入市步伐較年初放緩；加上本月初再次迎來美國議息，買家傾向審慎觀望。筆者預期本月一手市場仍會持續回軟，二手業主倘能擴大議價空間，料買賣有力微升；至於工商舖及車位方面，相信反彈速度或較快，本月有機會重上千宗水平。綜合估計，五月份整體樓宇買賣登記量料處窄幅徘徊，如工商舖能錄得較大反彈，則全月登記量有望上試6000宗水平，按月料微升近5%，冀達年內次高水平。📄 掃碼閱讀原文

