

樓市靜待《施政報告》 有否減辣措施

文 | 利嘉閣地產研究部主管 陳海潮

市況不就，近月樓價跌跌不休，全年樓價能否逃過下跌的命運，還看本月25日《施政報告》出招的力度。按差估署目前最新的數字，2023年8月份私人住宅售價指數報339.2點，較7月的344.0點再跌1.40%，樓價已連跌4個月，創近7個月新低。

樓價連續4個月已累跌了4.23%，而今年首8個月，樓價累積升幅萎縮至只有1.34%；若與2021年9月的歷史高位398.1點比較，樓價累積跌幅達14.80%。

先來看看，8月份樓價跌幅擴大，主要反映7月下旬港美持續加息，令市場入市意欲緩慢，當時一二手銷情均十分淡薄，發展商遂於8月初以“震撼價”推盤，令二手市場更無力招架，二手業主沽貨唯有進一步削價，致8月份樓價指數跌幅擴大。

觀乎9月份市況，發展商的一手新盤持續以低價出擊，二手市場繼續捱打，加上市場仍憂慮息口尚未見頂，而地皮連環以低價售出，反映整體市況極為審慎看淡，因此料下次公布的9月份樓價指數跌幅將擴大至1.5%，即整個第三季樓價料累跌3.88%，屆時並將蒸今年以來的全部升幅，變成輕微倒跌0.18%。

筆者認為，10月份樓價持續悲觀偏軟，市場正聚焦10月25日特首發表的《施政報告》有否撤辣或減辣的措施，將成為季內樓價能否扭轉劣勢的關鍵。倘當局有具體的刺激樓市措施出台，第四季樓市可望止跌回穩，全年樓價料可保持打平；但若《施政報告》欠缺驚喜，較差情況下全年樓價料下跌3%至5%。


至於租金走勢方面，差估署租金指數8月報185.4點，創了自2020年2月以來的43個月(即逾三年半)新高，首8個月累升5.64%，料9月有力再升1.5%，帶動第三季單季大升4%；至於在目前多了“轉買為租”及專

才來港大量住屋需求帶動下，筆者預計第四季租金有力再漲3%，全年租金可望看升一成。

參看一些土地註冊處的具體數字，今年9月份全港共錄3,892宗樓宇買賣登記，按月回落16%，為今年以來首度跌破四千宗，創9個月新低；而月內整體物業登記總值按月也跌18%，錄得301.60億元，更創下自2020年2月以來的44個月最少。

從住宅物業環節分析，上月一手私宅買賣登記量出現逆市上升，主因前月有油塘熱賣新盤的大量滯後登記支撐，導致9月份一手私宅買賣登記仍能逾九百宗，達904宗，按月大升28%；惟買賣登記總值卻背馳下跌11%，僅錄得74.03億元，主因月內登記的新盤以中細價物業為主。

二手住宅市場方面，受一手新盤連環低價開售搶客，加上9月初一連兩周接連遇上暴風疾雨，市場停市收兵，而令交投更為疏落。數據顯示，9月份二手私宅買賣登記按月急挫24%，失守二千宗大關，只錄得1,685宗，創下自2019年一月以來的57個月新低；至於月內登記總值相應大跌21%，只錄得150.24億元。

近月整體樓宇買賣反覆偏淡，加上9月中起本地主要銀行紛紛大加按息，而美息或恐仍未見頂，令無論一手或二手市場入市意欲均極之低迷。此外，越臨近《施政報告》發表，市場越是按兵不動地觀望，等待新政策方向再定行止，因此筆者綜合預期10月份整體樓宇買賣登記量仍處低位偏軟，登記量恐跌至3,250宗的超低水平，至於後市能否扭轉劣勢，則要端視有否減辣措施! 



掃碼閱讀原文