

樓市低迷隨2023年終結……

文 | 利嘉閣地產研究部主管 陳海潮

2023剛落幕，溫故知新，先來回顧一下去年的樓市表現。2023年樓市走勢起伏不定，年初先是受惠疫情消散及通關復常而量價齊升，惟次季開始復甦進度不似預期，加上股市下挫及息口攀升，打沉了復甦勢頭，調頭價量齊跌，且跌勢持續轉急。時至第四季，《施政報告》終為實施了十三年的樓市辣招減辣，而息口升勢亦見喘定，樓市年底前再現曙光。

總結整體私宅表現，本文截稿前根據土地註冊處資料，2023年截至12月20日為止，2023年整體私人住宅累錄37,621宗買賣登記，涉及金額約為3,667億元。按走勢推算，預計全年登記量最終只能錄得約3.90萬宗的破新低水平，較2022年再跌3%，勢連續兩年迭創1996年有紀錄以來的史上新低；物業成交總值方面，預測全年將減少2%，至約3,780億元，連跌兩年，創下近10年來的低位。

一手私宅市場踏入2023年之初，受惠新冠疫情轉緩，通關可期下，新盤逐漸轉趨活躍，發展商積極推盤，首季的3個月均在低基數下實現連番倍數式上升。不過通關後，市道復甦步伐不如預期，加上美國自2月起連番加息，拖累次季一手買賣逐漸萎縮，時至第三季按月均維持在少於一千宗的相對低水平窄幅徘徊。至於第四季在息口高企及經濟股市表現同告失色下，新盤銷情亦進一步受壓，一度墮回年初低3位數水平。


總結2023年一手私宅市場，截至12月20日為止，買賣登記量值分別錄得9,788宗及1,256.53億元，料全年相關量值最終可達約10,500宗及約1,340億元，將較2022年分別微升5%及大增19%。雖然全年登記量重登萬宗之上，惟實際升幅輕微，是繼2013年一手新例歷史新低、2022年疫情及2008年金融海嘯後的史上第四低年度。至於

2023年每宗一手私宅平均成交價料為1,276萬元，按年升13%。

二手市場方面，2023年呈先衝高後回落走勢，受惠疫後復常通關，年初首季即展現連月大升的良好勢頭，主要受惠去年下半年積壓的購買力爆發，至3月時買賣登記量單月曾衝破四千宗，成為年內最旺的一個月。不過，隨著息口攀升，加上股市不濟，經濟表現緩慢，自次季的4月份起，二手私宅買賣登記量輾轉挫至少於二千宗，最低的10月份只有1,571宗，反映二手市場走勢疲乏。

截至2023年12月20日為止，二手私宅買賣登記量值分別錄27,833宗及2,410.27億元，預期全年登記量最終錄約2.85萬宗，較2022年的3.02萬宗再跌約6%，除連續兩年迭創歷史新低外，更為史上首度失守3萬宗大關，可見二手步入寒冬時期。至於全年成交總值料達2,440億元，將按年挫約10%，也連跌兩年，料創近7年以來新低。按每宗二手私宅平均成交價計算，2023年料為856萬元，將按年跌約5%。

再看看2023年樓價走勢，中小型住宅（以全港50個指標屋苑作依據）價格於首11個月累跌約5.8%，預計全年最終將錄約7%的跌幅；豪宅物業方面（以差估署大型單位作依據），預測全年跌幅約7.5%。至於租金走勢方面，中小型住宅2023年全年租金最終料升7.5%，而豪宅租金全年也望升7%。

本欄下期再為大家展望2024年樓市機遇，祝廣大讀者新年進步、2024年更豐盛！



掃碼閱讀原文