

一二手私宅交投量 次季料續大增

文 | 利嘉閣地產研究部主管 陳海潮

樓市全面撤辣已逾月，回顧3月份市場反應可謂立竿見影，交投實現全面反彈，樓價亦初見止跌之勢。打從2月28日《財政預算案》當天宣布全面撤辣即日生效後，已即時刺激當天一手新盤成交大增至30宗，比起未撤辣前間日每日只有個位數的零星成交大增5倍，而二手亦見開始起動，查詢問盤量大增。

緊隨其後數天，一手單日成交級級上升，53宗、54宗、79宗，一直增至平日也有過百宗成交的高水平，全新盤推出，例如長沙灣項目首輪138伙便即日沽清，縱使是餘貨盤如鯽魚涌一個項目推餘價30伙同樣即日沽清。總結3月全月一手共售出約4,158伙，較2月全月的270伙，按月激增逾14倍，成為《一手住宅物業銷售條例》2013年4月實施以來，近11年的單月新高。

二手市場方面亦有即時反應，回顧撤辣後首個周末的十大屋苑兩日成交，由之前只有7宗，激增3.4倍至31宗，而撤辣後連續四個周末，平均每周末兩天有22宗，較未撤辣前的四個周末，平均每周末只有4宗大增了4.5倍。再以利嘉閣統計的全港50個指標屋苑成交數據作引證，撤辣後連續四周，平均每周末有165宗成交，對比未撤辣前的四周，平均每周末只有60宗成交，也大增了1.8倍，反映二手市場確實也明顯轉旺。

再看樓價表現，由於一手市場發展商非常克制，均以貼市價推售新盤，而且加推也只是極輕微加價，因此二手市場業主亦無法大幅提高叫價，大部分只是收窄了議價幅度，而個別之前低水的屋苑則錄得自最低位反彈5%至10%的樓價升幅，惟整體市場的樓價仍相對穩定，並沒有出現非理性急升的情況，因此是次撤辣屬“量升價穩”的格局。

從一手新盤即市成交分析，3月份有4,158宗，但因1月及2月分別只有440及270宗左右，總結整個第一季，一手即市成交合共約有4,868宗，但已較去年第四季的2,324宗增加了1.1倍，創了自2019年第3季以來的19個季

度高位。筆者預期，踏入第二季，倘發展商維持以貼市價推盤，加上市場沒有特別負面消息的話，按每月平均一手成交可錄約2,000宗推算，第二季整體一手成交量可望突破6,000宗，較首季的4,868宗，將再升逾23%。至於下半年，如果每月平均可維持在1,500宗按月成交的水平，則下半年可突破9,000宗，而全年合計有力挑戰2萬宗的水平，將較2023年的約1.06萬宗大增近88%。

在二手市場方面，撤辣後，二手交投亦明顯大增，從指標屋苑的按周成交表現可見一斑，不過市場上並沒有整個二手市場的即市成交統計，因此筆者暫時只能嘗試以滯後的登記數字去觀察。3月份的二手私宅買賣登記錄得2,173宗，較2月份的1,765宗增加了23%，但此數字並未完全反映撤辣後的市況，較能反映撤辣後的，要看4月份的數字。

筆者樂觀4月份二手私宅買賣登記可錄約3,800宗，將按月大增75%。至於今年首季，二手私宅買賣登記達6,099宗，較去年第四季的5,082宗，增加了20%，創下近三季最多。預計今年第二季，倘若按月能平均維持在3,500宗水平，則次季有望突破1萬宗，上試1.05萬宗，有機會創自2021年第4季以來的11個季度新高。預期整個上半年，二手私宅買賣可錄約16,599宗，而下半年，如按月平均有約5,000宗登記的話，則有3萬宗，全年料有近4.66萬宗，將較2023年的28,299宗，大增近65%。

整年一手及二手私宅交投量合計，有機會突破6.66萬宗水平，將較2023年的3.85萬宗大增近73%，並創下近3年來的新高，筆者料樓市撤辣後，整體量價將越趨穩中向好。📄



掃碼聆聽原文



掃碼閱讀原文