

交投反彈，造就半年好景況

文 | 利嘉閣地產研究部主管 陳海潮

踏入年中，又是時候為樓市把把脈，作出一些回顧及展望。版面所限，今期先來回顧，下期再為讀者展望下半年走勢。承接2023年底息口持續高企，加上缺乏利好消息下，2024年初樓市交投仍偏淡，不過當2月底《財政預算案》宣布全面撤辣後，樓市交投迅即反彈，造就上半年的好景況。

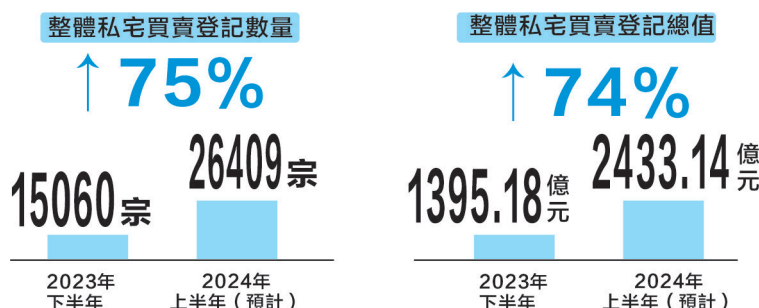
撤辣見效 新盤買賣倍升

從物業類別劃分，一手市場原本年初表現仍然低迷，惟發展商因應撤辣即時以極吸引的低價策略推盤，貨尾及全新盤相繼登場，吸引之前被鎖起的購買力大舉入市，在包括內地客等各類買家出擊下，帶動一手買賣登記出現急漲的情況。截至6月13日止，上半年一手私宅買賣登記累計已達8,710宗，預期整個上半年最終可錄9,068宗，料較去年下半年大增1.2倍，創近5個“半年度”新高。至於，今年上半年一手成交總值也相應大升，料整個上半年將達約1,133.01億元，同為近5個“半年度”最多，並為期內首度重越千億元水平之上。

二手私宅市場方面，同受樓市撤辣消息提振，買家入市信心回升，當中更不乏換樓客及投資者重投市場，帶動二手買賣登記連月上升，於4月份時更高見近4,400宗的登記，縱然5月有所回落，仍能突破三千宗水平。

高價新盤登記大增

值得留意的是，今年新盤交投尤其旺盛，而且繼中細價新盤推出後，發展商亦推出撤辣前較難登場的中高價物業，甚至豪宅盤，故帶動1,200萬元或以上銀碼層的買賣登記錄得逾兩倍的升幅。以一手私宅為例，2024上半年買賣登記量增幅最顯著的是價值介乎1,201萬至2,000萬元的新盤，上半年料共錄1,351宗登記，較



資料來源：綜合土地註冊處

去年下半年的428宗激增近2.2倍；2,001萬至5,000萬元者，上半年也錄739宗登記，按半年升2.1倍；而5,001萬至1億元的豪宅新盤，上半年料共錄161宗登記，較去年下半年的52宗亦激增2.1倍。至於二手私宅市場方面，按銀碼分類，買賣登記量升幅最大者亦為介乎2,001萬至5,000萬元的貴價物業，上半年料錄557宗登記，按半年大增近1倍。

樓價輾轉跌 租金背馳升

樓價走勢方面，年初樓價仍然受壓持續回落，不過當局宣布撤辣後，一度刺激樓價在谷底反彈，可惜因應新盤持續以低價開售，搶佔二手客源，令業主叫價能力急降，樓價升勢亦無以為繼，結果短暫上升兩月後再度回軟，並徐徐下跌。數據顯示，截至今年4月份中小型住宅（以差估署數字作依據）樓價指數為310.2點，較去年底的312.6點跌約0.8%，預計整個上半年跌幅有機會擴大至近3%；豪宅物業方面（以差估署大型單位作依據），預測整個上半年跌幅達3.3%。至於租金走勢方面（以差估署數字作依據），受惠專才租賃需求龐大，中小型住宅上半年租金最終料升達3%，而豪宅租金上半年升幅也料有1.8%。



掃碼聆聽原文



掃碼閱讀原文