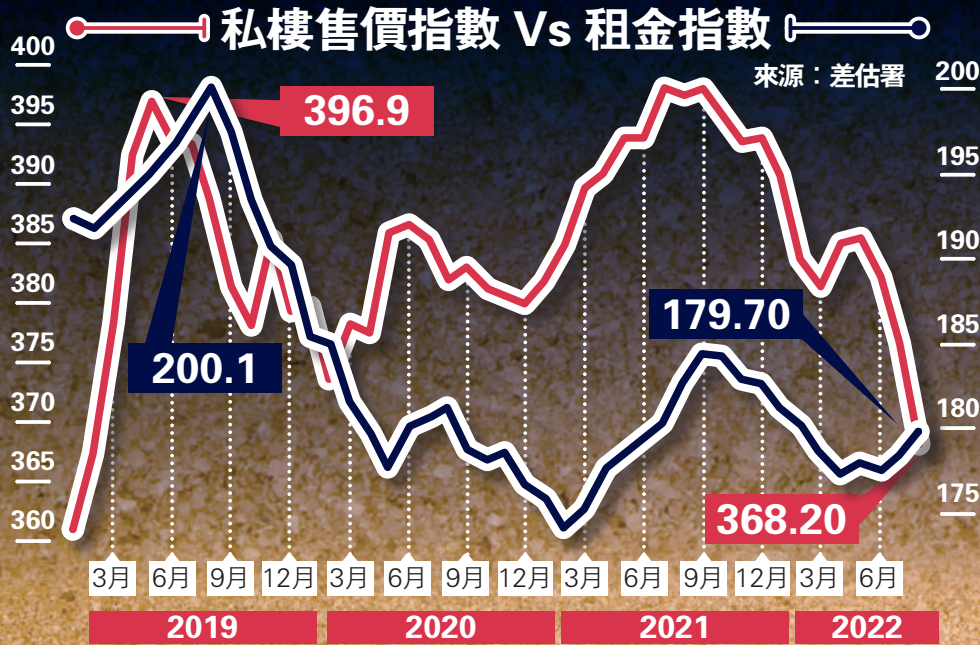


加息兼經濟弱 二手樓價創三年半低

專家：股市差削購買力 樓市恐未見底



在環球經濟不穩及東歐地緣政局多變影響下，加上今年全球已處加息周期，本港樓價進入下降軌道，8月份的私人住宅售價指數已跌至3年半新低；近1年間也從歷史高峰累跌逾7.5%，業界估計未來一季樓價仍續受壓下，全年將跌達15%。

大公報記者 林志光

愈跌愈急

差餉物業估價署昨日公布最新私人住宅售價指數的統計資料顯示，8月份指數報368.2點，按月跌2.26%，已連跌3個月，且是自2018年11月後、45個月來的單月最大跌幅；今年首8個月下跌逾6.5%；而自去年9月份的398.1點歷史高位，過去11個月間，反覆累跌逾7.5%。指數也是自2019年3月以來的3年半新低。

首八個月累跌6.5%

私人住宅售價指數下滑，應主要是受近年中小型住宅跌價所拖累。該署統計的各類單位售價指數，其中A類單位（面積小於431方呎的）、B類單位（431至753呎），8月份各報405點及356.1點，無論按月、今年首8個月，以至從去年歷史高位回落的跌幅，均較整體指數表現為差。至於實用面積1722方呎以上的超大型單位，8月份指數報294.7點，較去年歷史高位回落逾10%，但因該類單位的成交量很少，5月至8月間，每月成交量少於20宗，統計上會出較大偏差。

另該署統計的各類單位每月平均售價資料顯示，A類、B類單位平均呎價在今年首8個月的跌幅，均超過6%。而實用面積753至1076方呎的C類中大型單位，其九龍區的8月份平均呎價急跌至14340元，首8個月的跌幅竟逾20%，估計是月內由個別低價成交個案拉低，因1月至7月間的平均呎價都維持於約1.7萬至1.8萬元之間。至於實用面積1076至1722方呎的D類大單位及E類超大型單位，因

經常每月成交量都少於20宗，參考價值較低。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國認為，本地、內地以至環球經濟表現都未如理想，卻又進入加息周期等不利因素，料維持一段時間，都令本地購買力減弱，相信全年的樓價跌幅或高達15%。

代理盼推振興經濟措施

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，美國今年已數度加息、地緣政治及疫情等因素，已令本港經濟呈下行趨勢，即使剛放寬部分防疫措施，然難挽已形成的樓市跌勢。本港銀行日前終展開3年多來的加息步伐，加上股市持續下跌，都對樓市造成壓力。陳永傑認為，如下月施政報告中無振興經濟措施，或為樓市減辣等利好消息，全年樓價料跌約11%。

萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒稱，現時市場購買力不足，全年整體住宅成交料跌約30%，只約5萬至5.3萬宗；而發展商銷售新盤時，在爭奪客源佔優情況下，二手樓價會繼續受壓。



▼差估署數據顯示，本港私人住宅售價指數8月報368.2點，按月跌2.26%，連跌3個月。
中通社

今年私人住宅售價指數表現

單位類別	A	B	C	D	E	整體
8月份指數（點）	405.0	356.1	330.0	316.7	294.7	368.2
按月跌幅	▼2.29%	▼2.38%	▼1.87%	▼0.44%	▼2.35%	▼2.26%
今年首8個月跌幅	▼6.88%	▼6.61%	▼4.62%	▼4.52%	▼4.19%	▼6.52%
距歷史高位跌幅	▼8.74%	▼7.65%	▼6.20%	▼7.61%	▼10.15%	▼7.51%

8月份私人住宅平均實用呎價

單位類型	港島	九龍	新界
	呎價	呎價	呎價
A	15869元	13831元	13086元
B	16079元	14016元	12068元
C	19371元	14340元	13012元
	首8月累跌	首8月累跌	首8月累跌
	▼6.17%	▼6.30%	▼6.24%
	▼3.97%	▼3.10%	▼3.60%
	▼5.49%	▼20.17%	▼5.57%

註：A類單位（小於431方呎） B類單位（431至753方呎） C類（753至1076方呎）
D類（1076至1722方呎） E類（大於1722方呎）

業界對樓市展望

第一太平 陳超國

現時市場充斥不利因素，全年樓價恐跌達15%

萊坊 王兆麒

樓市有望在年底回穩，然整體成交會跌約30%，全年樓價跌約8%

中原 陳永傑

本港經濟正下行，特區政府剛放寬的防疫措施對經濟及樓市難有作用，如無救市及減辣，全年樓價料跌11%

美聯 布少明

下月施政報告如無利好消息，樓價料繼續下跌，全年會跌逾10%

利嘉閣 陳海潮

目前樓市氣氛疲弱，特區政府如無提振經濟措施，全年樓價跌10%至12%

大公報整理



內地生掀搶租潮 租金連升兩月

租務旺季

私人樓價指數雖顯疲弱不振，但租金卻略見回穩。差估署公布的8月份私人住宅租金指數報179.7點，連升兩個月，按月升約0.73%。

該指數自2019年8月達高峰後，便一直輾轉下跌，即使近月似有回穩，然今年首8個月中，卻有5個月錄跌幅。8月份的指數水平，仍未達今年2月份的180.2點，首8個月仍跌約1.64%；而與2019年的歷史高位200.1點相比，差距更達10.2%。

各類單位中，實用面積431至753方呎的B類中小型單位表現略好，已連升4個月，8月

份指數報179.2點，按月升逾1%，首8個月仍跌約1.54%。至於D類大型單及E類超大型單位的租賃表現較差，8月份指數各報146.4點及136.2點，按月錄得1.55%及0.87%跌幅，首8個月更跌3.05%及3.81%。

有市場人士認為，租金略為回穩，相信與之前來港讀書的內地生，以高價承租中小型單位所致，此股熱潮料已過，加上今年入伙單位料達2萬個，租金稍後或有回調壓力。不過，萊坊王兆麒預期，特區政府逐步放鬆防疫措施後，入境人士會增加，有助租賃交投。而且部分對後市抱觀望的買家，會轉買為租，或可令租金平穩向上。

9月份矚目損手成交

單位	實用面積(平方呎)	成交價(萬元)	買入價(萬元)	賬面蝕幅	買入年份
沙田玫瑰山月瓏閣2座中層B室	952	1150	1613.40	28.7%	2015
大角咀利奧坊·凱岸1座高層A室	417	791	1107.74	28.5%	2018
西營盤臻藝低層K室	227	524	707.5	25.9%	2018
沙田九肚灣雙號屋連雙車位	2738	5880	7743.24	24.0%	2019
牛頭角得寶花園H座高層4室	253	389	463	16.0%	2019
沙田第一城44座低層E室	284	455	540	15.7%	2019
沙田河畔花園B座高層3室	242	423	487	13.1%	2018
北角維港頌8座中層B室	1315	4200	4785.2	12.2%	2017
啟德天寰1座高層E室	661	1310	1489.8	12.1%	2017
將軍澳新都城2期7座中層G室	363	618	700	11.7%	2018

月內蝕讓個案撲百宗 都會駅三年虧102萬

損手離場

樓價跌勢轉急，數年前高追入市的業主沽樓難免損手，大公報統計，本月已知二手損手成交達98宗，比8月同期的94宗增加4宗，料下月公布的9月份官方樓價指數將持續向下。去年曾經輪流升破頂的將軍澳，連日來不斷湧現蝕讓，最新涉及都會駅套3房單位以850萬易手，原業主3年蝕逾百萬離場。

繼日前將軍澳日出康城MALIBU頂層連天台特色戶業主虧損逾110萬沽樓後，同區再錄相關個案。中原地產高級分區營業董事柯勇表示，都會駅1座高層C室，實用面積629方呎，採3房套間隔，享內園景，最初開價1120萬元，其間曾調整至980萬元，最終累減270萬元以850萬元易手，累計減幅24%，實用呎價13514元。據了解，原業主於2019年7月以900萬元購入上址，持貨4年，現轉手賬面貶值50萬元或5.6%，若連使費計，料實蝕約

102萬元。

新界西連錄2宗損手，美聯物業聯席區域經理張瑋津表示，元朗尚悅嶺錄屋苑「第2滴血」，亦為項目最大蝕讓個案，單位是1座低層C室2房戶，實用面積370方呎。據悉，原業主長期不在港工作，購入單位後未曾入住，全屋保留原裝新裝修，現持貨滿3年決定放售物業減磅，原開價560萬元，減至530萬元沽出，實用呎價14324元。據悉，原業主於2019年3月以550.2萬元一手買入，賬面虧蝕20.2萬元或3.7%，連雜費料蝕約42萬元。屋苑累計已錄2宗蝕讓，本宗的蝕讓金額最大。

美聯物業區域營業董事梁浩文指，屯門御半山1B座低層E室，實用面積435方呎，採2房間隔，原叫價625萬元，剛減至600萬元賣出，低市價約15%，實用呎價13793元。據了解，原業主於2018年5月以641萬元一手購入上址，持貨逾4年，賬面貶值41萬元或6.4%，若連使費計，料實際損手約70萬元。