

二手樓價全年插14% 重返五載前

成交3.2萬宗創新低 來歲表現寄望通關

大幅調整

2022年行將接近尾聲，今年樓市幾乎「由頭跌到尾」。受到加息及股市動盪等因素拖累，今年二手樓價指數急跌14%，重返2017年11月水平。對息口敏感的上車盤領跌大市，中小型單位指數年內瀉5%。準買家人士態度猶豫，今年二手買賣暫僅2.8萬宗，全年埋單料約2.3萬宗，創2006年有紀錄以來新低。業界對來年走勢意見分歧，有代理憧憬通關有望，樓市否極泰來；惟也有看法認為環球經濟不明朗，息口高企，樓價將進一步回落。

大公報記者 林惠芳

甫踏入2022年，本港爆發第五波疫情，新增確診數字於2月底飆升至1萬宗水平，令市場再添緊張氣氛，疊加外圍局勢不穩等因素，本地住宅交投陷冰封，2月二手私宅買賣登記僅2082宗，按月減少23.7%。

疫情加息衝擊 新盤低開搶客

市場承接力薄弱，樓價同步回軟，

反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）於2月底失守180點，報179.1點，2022年首兩個月已回落3%。

美國聯儲局為遏止高通脹，今年3月宣布加息0.25厘，為3年來首次，但本港銀行未有跟隨上調利率，加上本地疫情自4月份起逐漸緩和，準買家再次出動睇樓，多個新盤連環開售，並取得理想銷情，推升整體樓市氣氛，二手交投亦明顯反彈，4月二手私宅買賣登記重上逾3000宗，5月更增至4040宗，比2月低位反彈逾九成。二手回暖，樓價表現也回穩，CCL於6月底重上180點關口，報181.35點，較2月底回升逾1%，未受美國加息因素影響。

然而，美聯儲於5月及6月兩度重手加息，分別上調0.5厘及0.75厘，後者是28年來最急，儘管本港多間銀行未有上調最優惠利率（Prime rate），但面對資金壓力下，部分銀行於6月底開始上調拆息按揭（H按）鎖息上限，加上多個新盤群起低價開盤搶客，市場購買力被抽乾，二手樓市即時降溫，CCL於7月份再次失守180點水平，7月底報177.43點，按月急回2.2%。

踏入下半年，美聯儲於7月、9月及11月連環大幅加息0.75厘，連同12月的0.5厘，今年內7次加息共4.25厘。香港方面，銀行資金成本壓力增加，滙豐銀行9月份帶頭上調最優惠利率0.125厘，是4年來首次，而截至本月16日，大型銀行年內已3次上調最優惠利率，累積加幅0.625厘；跟供樓相關的港元1個月同業拆息（HIBOR）持續上揚，本月初更突破5厘創15年新高。

中小型單位急挫15%跑輸

由於息率抽升，銀行定存吸引，投資者「買磚頭」意欲大減，今年內7次加息共4.25厘。香港方面，銀行資金成本壓力增加，滙豐銀行9月份帶頭上調最優惠利率0.125厘，是4年來首次，而截至本月16日，大型銀行年內已3次上調最優惠利率，累積加幅0.625厘；跟供樓相關的港元1個月同業拆息（HIBOR）持續上揚，本月初更突破5厘創15年新高。

由於息率抽升，銀行定存吸引，投資者「買磚頭」意欲大減，今年內7次加息共4.25厘。香港方面，銀行資金成本壓力增加，滙豐銀行9月份帶頭上調最優惠利率0.125厘，是4年來首次，而截至本月16日，大型銀行年內已3次上調最優惠利率，累積加幅0.625厘；跟供樓相關的港元1個月同業拆息（HIBOR）持續上揚，本月初更突破5厘創15年新高。

年下半年二手交投更疏落，7月份起連續5個月徘徊2000宗水平，期內樓價指數跌幅持續擴大，CCL於9月份跌穿170點關口，11月更失守160點，上周最新報158.57點，年內累跌逾14%，對比去年8月高位191.34點，已蒸發17.1%。

加息削弱購買力，上車盤身價急速回落，表現跑輸大市，中小型單位指數最新報156.5點，今年累跌15%，對比去年8月高位急回18.2%。反映豪宅的大型單位指數今年累跌9.6%，較去年高位回落12.2%，跌幅是CCL八大指數中最少。業界分析指出，豪宅業主持貨力強，雖然今年承接力弱，但普遍業主未有大幅降價拋售。

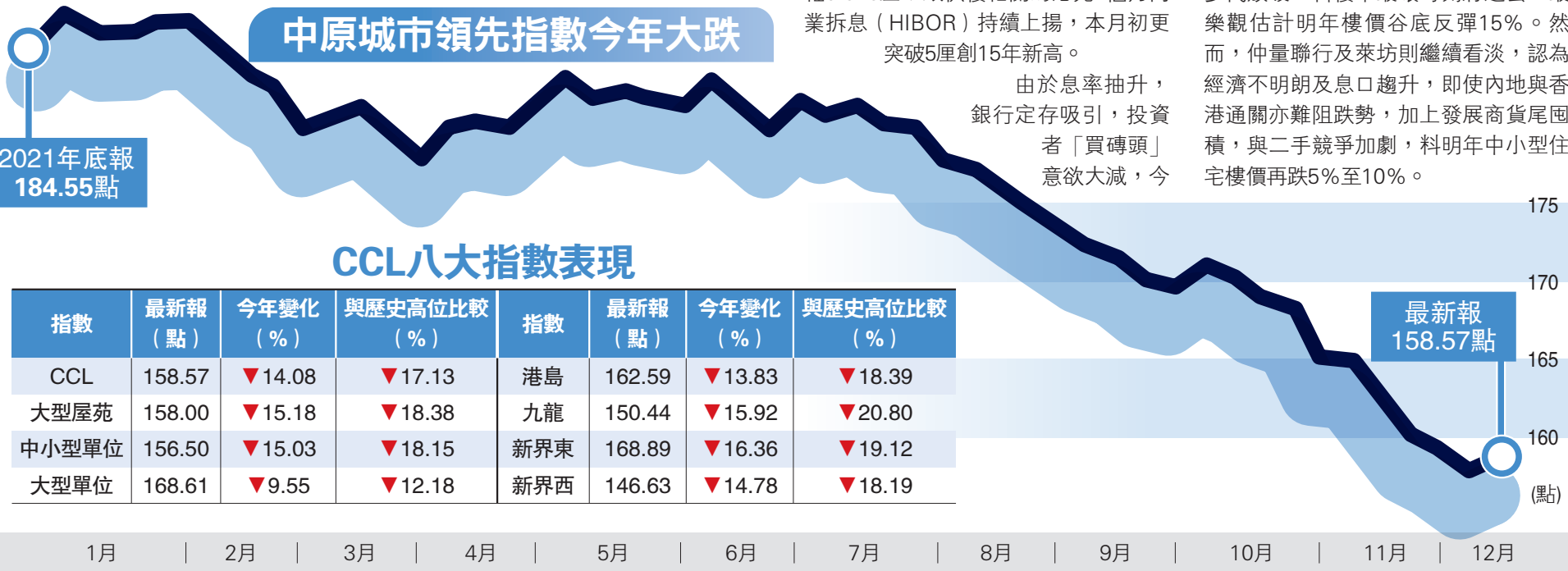
據中原地產住宅部數字，今年截至12月15日，二手私宅買賣登記暫錄28547宗，估計全年共約3.2萬宗，較去年的51928宗大減38%，為1995年有紀錄以來新低。

地產代理：最壞時刻快過去

展望明年，地產代理界意見分歧，本港四大代理普遍相信明年樓市否極泰來，因內地與香港通關有望，美國加息步伐放緩，料樓市最壞時刻將過去，最樂觀估計明年樓價谷底反彈15%。然而，仲量聯行及萊坊則繼續看淡，認為經濟不明朗及息口趨升，即使內地與香港通關亦難阻跌勢，加上發展商貨尾囤積，與二手競爭加劇，料明年中小型住宅樓價再跌5%至10%。



▲今年二手樓市淡靜，業主紛紛劈價賣樓，市場展現低價及蝕讓個案。



代理對2023年樓市展望

中原地產地產亞太區副主席兼住宅部總裁 陳永傑

●樓市最壞時刻將過去，內地與香港通關有望，明年CCL將谷底反彈15%

利嘉閣地產總裁 廖偉強

●隨着樓市負面因素逐漸消除，明年中小型住宅樓價看升5%至8%；豪宅於通關效應下料漲5%

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明

●後市走勢視乎息口變化，若美國放慢加息速度，樓市最快要到農曆新年後回暖，料全年升約5%

香港置業行政總裁 馬泰陽

●明年上半年樓價仍處於調整階段，下半年會轉趨明朗化，料全年樓價波幅約5%

仲量聯行香港主席 曾煥平

●經濟不明朗及息口趨升，即使內地與香港通關亦難阻跌勢，料明年中小型住宅樓價再跌10%

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管 王兆麒

●發展商貨尾囤積，增加一手及二手競爭，明年中小型住宅樓價料再回落5%至10%

戴德梁行執行董事及香港研究部主管 鄧淑賢

●樓市受加息及環球經濟影響，明年上半年仍跌，隨着息口見頂，下半年趨穩定，全年調整0至5%

大公報整理

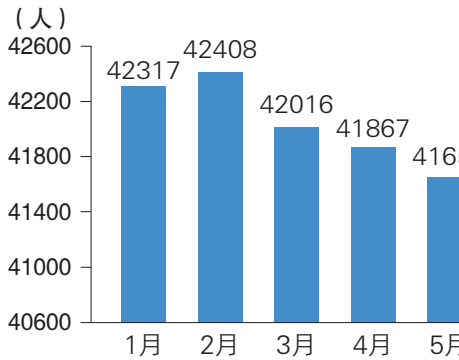
市況淡開單難 代理人數15月最少

今年樓市交投萎縮，地產代理在僧多粥少下，寧願放棄續牌離場。地產代理監管局數字顯示，最新截至11月底，持牌代理人數共41239個，為15個月新低，對比今年2月歷史高峰銳減近千二百個；按11月樓宇買賣合約僅3700宗計，平均約11名代理爭一宗買賣，競爭之激烈是近4年新高。

事實上，新冠疫情2019年爆發後，本港旅遊、餐飲及零售行業大受打擊，但樓市於去年依舊活躍，甚至逆市破頂，吸引不少失業人士投身地產代理行業，刺激今年2月代理牌照數目攀上高峰。惟踏入下半年，樓市明顯下行，二

手交投萎縮，開單艱難，愈來愈多代理選擇離場。

據地監局最新數字，截至11月底，營業員牌照為22380個，按月減157個，連跌3個月，對比今年2月高位流失936



個，回落至去年初約2.24萬個水平。

平均11位經紀爭一單生意

至於地產代理（個人）牌照上月為18859個，按月減少93個，較今年2月高

今年持牌代理人數

位累減233個。上述兩類牌照數目同時縮減，令個人牌照在9個月內共流失1169個，返回去年8月時約4.12萬個水平。

據代理行統計，11月整體樓宇買賣合約登記3700多宗，按月減少16%，是近4年按月新低。換言之，以上月底的個人牌照數目計，即約11名代理爭做一單買賣，比率是2018年12月後的新高。

行內競爭激烈，營業員搵食艱難，本港龍頭代理中原地產及美聯物業，亦坦言會削減代理員工及分行數目。

中原指出，今年首10個月已流失500人，年底前會再減300人；美聯也透露有400人自然流失，料未來代理牌照數目持續減少。

蝕讓潮起 損手個案945宗飆3.6倍

心痛離場

香港進入加息周期，加上環球經濟持續放緩，令本港樓市持續回落，數年前摸頂入市的業主，趁單位3年辣招期「鬆綁」止蝕沽售。《大公報》統計，截至12月16日，今年已知住宅損手成交約945宗，較去年全年205宗飆升3.6倍。

由於數年前樓市正值向上，不少新盤以高溢價發售取得理想銷情，推動周邊二手樓價暴升，買家擔心遲買更貴，紛紛追價入市，惟隨着疫情爆發，環球經濟下行，樓市泡沫爆破，踏入2022年，樓價延續去年底跌勢，個別業主提早止蝕離場，今年1月及2月份已知二手損手成交分別逾30宗。

然而，美國聯儲局今年3月開始加息，加上本港疫情反彈，當月樓市蝕讓個案即攀上80宗，不少豪宅業主止蝕離場，包括九龍塘尚御1座高層C室，實用面積1603方呎，內地客於2010年斥資

4092.5萬元一手購入，放盤逾4年，減至3118萬元賣出，賬面勁蝕974.5萬元，貶值達23.8%，一度成為今年二手住宅損手幅度最大個案。

第一城佔32單 低層四年輪22%

踏入下半年，因息口持續上揚，愈來愈多業主損手沽樓，踏入8月份更突破百宗，蝕讓潮更蔓延至傳統藍籌屋苑，有「樓市寒暑表」之稱的鯽魚涌太古城，今年已知損手成交約8宗；被喻為「上車樂園」的沙田第一城，今年蝕讓買賣更多達32宗，個別業主賬面損失逾兩成，例如22座低層C室，實用面積484方呎，以620萬元易手，較原業主2018年買入價799萬元，賬面輸179萬元或22.4%。

蝕讓潮擴大，小業主恐慌性拋售，二手虧損個案愈蝕愈深，數年前曾獲用家高追的新界上車盤，樓價跌勢驚人，屯門華都花園4座中層G室，實用面積

404方呎，早前以395萬元蝕賣，原業主2018年8月斥500萬元入市，賬面勁蝕105萬元，貶值達21%。

另外，大埔嵐山5座中層H室，實用面積181方呎，以278萬元易手，實用呎價15359元；原業主2018年以349.8萬元入市，單位4年跌價20.5%。

半新盤遭殃 峻濤三載跌價220萬

半新盤蝕幅亦動輒兩成，包括將軍澳峻濤2座高層E室，實用面積738方呎，售718萬元，實用呎價僅9729元；原業主2019年以938萬元一手買入，賬面損失220萬元，蝕幅達23.5%。

粉嶺高爾夫，御苑7座高層E室單位，實用面積372方呎，一房間隔，原業主於2017年7月斥684.23萬元向發展商一手購入，早前以540萬元轉售，持貨逾5年，現賬面虧損144.23萬元，期內貶值21.1%，蝕幅及金額暫為該屋苑歷來最傷。

今年矚目損手成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (元)	原業主買入價 (元)	買入年份	蝕幅 (%)
大潭紅山半島B區松柏徑雙號洋房銀主盤	3136	7940萬	1.12億	2017	29.1
九龍塘尚御1座高層C室	1603	3118萬	4092.5萬	2010	23.8
將軍澳峻濤2座高層E室	738	718萬	938萬	2019	23.5
鯽魚涌太古城金楓閣低層G室	1015	1740萬	2262.8萬	2018	23.1
黃大仙現崇山2座中低層D室	963	1550萬	2000萬	2018	22.5
沙田第一城22座低層C室	484	620萬	799萬	2018	22.4
沙田偉華中心3座低層A室	358	408萬	524萬	2018	22.1
灣仔杜智豪低層D室	354	460萬	590萬	2017	22.0
粉嶺高爾夫·御苑7座高層E室	372	540萬	684.23萬	2017	21.1

