

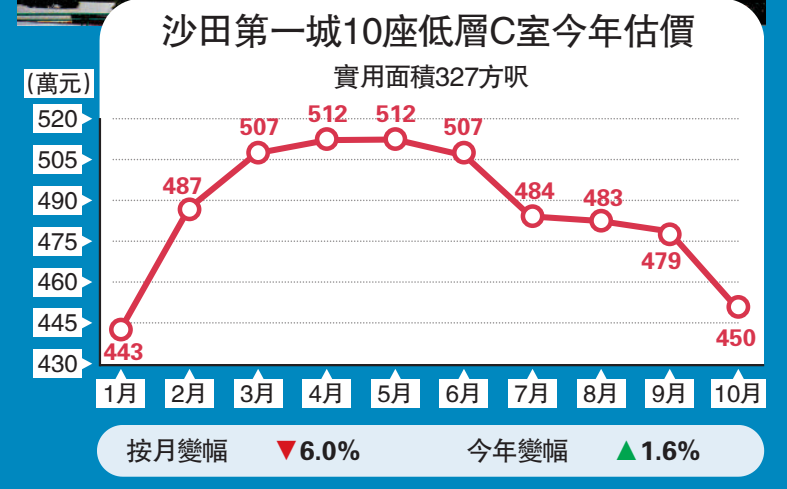
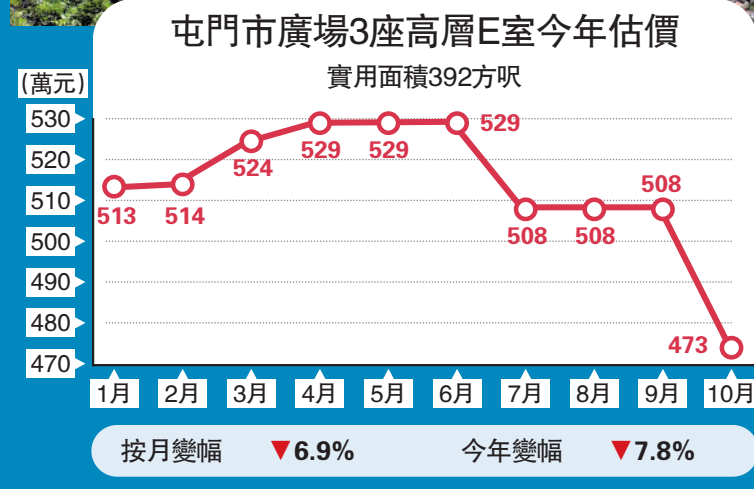
樓市疲弱 20指標屋苑19個估價跌

屯門市廣場月挫6.9%最急 第一城兩房低見450萬



港銀上月大手調升按揭息率後，住宅樓價跌幅擴大，銀行按揭估價同步受壓。《大公報》追蹤的20個指標屋苑單位估價，多達19個按月下滑，跌幅由0.7%至6.9%，只有1個維持不變。上車盤跌勢明顯轉急，屯門市廣場兩房戶、沙田第一城兩房戶及日出康城晉海一房戶的估價，按月急挫5%或以上。業界指出，財政司司長陳茂波早前釋出檢討「辣招」信息，若今日公布的施政報告有利好樓市措施，有助激活樓市交投量，樓價亦有望止跌回穩（見配稿）。

大公報記者 林惠芳



參考恒生銀行估價網頁，20個指標屋苑單位本月最新估價，多達19個按月下調，有8個單位估價跌幅達3%或以上，只有1個單位持平。最慘烈是屯門市廣場3座高層E室兩房戶，實用面積392方呎，最新估價473萬元，較9月估價508萬元，大跌6.9%；其次是沙田第一城10座低層C室，實用面積327方呎，兩房間隔，估價450萬元，按月急挫6%；跌勢第三急的是日出康城晉海1A座中層F室一房戶，實用面積340方呎，估價由597萬元降至567萬元，一個月急回30萬元或5%，若與今年1月估價618萬比較，年內已蒸發8.3%。

事實上，近日日出康城屋苑二手造價跌勢明顯，甚至出現多宗掛牌成交，例如晉海II第5A座中層A室兩房戶，以790萬元沽出，原業主5年賬面虧蝕168萬元，貶值達17.5%。隨着屋苑整體成交價下調，銀行估價亦明顯受壓。

將軍澳指標屋苑新都城估價亦向下，該屋苑第1期6座高層F室兩房戶，實用面積364方呎，最新估價險守600萬元關口，較9月625萬元下調4%，是20個屋苑單位之中，估價按月跌幅第四多。

太古城則王失守900萬 嘉湖兩年貶25%

中產屋苑鯪魚涌太古城估價跌勢擴大，該屋苑天山閣中層E室兩房則王單位，實用面積582方呎，最新估價897萬元，罕有失守900萬元，按月下挫2.5%，對比2021年10月高位估價1224萬元，短短兩年大跌26.7%。

高息環境削弱上車客購買力，若與今年初比較，細價樓估值跌勢較明顯。被喻為上車天堂的天水圍嘉湖山莊，估價持續探底，該盤麗湖居6座中層C室，實用面積546方呎，本月估價482萬元，較年初估價518萬元下滑6.9%，對比2021年8月高位646萬元，大幅插水25.3%。至於近期頻錄蝕讓的牛頭角淘大花園，該屋苑C座高層2室，實用面積390方呎，本月估價險守500萬元，最新為501萬元，對比年初下跌6.4%。

業主擴大議價出貨 估值壓力加劇

反觀，樓價逾千萬元的住宅相對平穩，《大公報》追蹤的鴨洲洲海怡半島2期10座低層F室，實用面積889方呎，三房套間隔，本月最新估價1365萬元，按月下調1.9%，對比今年1月更錄得1.1%升幅。另外，大圍名城3期1座高層SB室，實用面積786方呎，三房套間隔，本月估價1274萬元，較年初1297萬元微跌1.8%，不過對比去年1月估值高位1463萬元，仍大幅回落12.9%。

中原按揭董事總經理王美鳳認為，上車盤樓價跌幅與大型單位相若，但本港整體樓價跌幅有擴大跡象，個別承接力較弱的屋苑，業主增加議價空間，例如沙田第一城及淘大花園等，

近月樓價跌幅較明顯，導致估價被拉低。



樓市持續疲弱，業主信心不足，紛紛減價放盤。

其他指標屋苑今年估價表現

單位	實用面積(方呎)	1月估價(萬元)	9月估價(萬元)	10月估價(萬元)	按月變幅(%)	今年變幅(%)
日出康城晉海1A座中層F室	340	618	597	567	▼5.0	▼8.3
將軍澳新都城1期6座高層F室	364	604	625	600	▼4.0	▼0.7
藍田滙景花園13座中層H室	720	953	1005	965	▼4.0	▲1.3
牛頭角淘大花園C座高層2室	390	535	521	501	▼3.8	▼6.4
日出康城領都2座高層RD室	975	1081	1117	1082	▼3.1	▲0.1
鯪魚涌康怡花園R座低層10室	466	658	671	651	▼3.0	▼1.1
粉嶺牽晴閣2座中層D室	384	490	493	480	▼2.6	▼2.0
荔枝角美孚新邨4期百老匯街101號中層C室	561	597	613	597	▼2.6	無升跌
鯪魚涌太古城天山閣中層E室	582	942	920	897	▼2.5	▼4.8
天水圍嘉湖山莊麗湖居6座中層C室	546	518	494	482	▼2.4	▼6.9
牛頭角得寶花園H座高層6室	282	428	431	422	▼2.1	▼1.4
鴨洲洲海怡半島2期10座低層F室	889	1350	1392	1365	▼1.9	▲1.1
大圍名城3期1座高層SB室	786	1297	1297	1274	▼1.8	▼1.8
觀塘麗港城25座高層F室	517	686	684	674	▼1.5	▼1.7
紅磡黃埔花園2期6座中層E室	389	599	627	621	▼1.0	▲3.7
東涌映灣園2期8座高層C室	550	640	648	642	▼0.9	▲0.3
馬鞍山新港城H座低層1室	519	661	710	705	▼0.7	▲6.7
元朗YOHO Town第9座高層F室	461	679	686	686	無升跌	▲1.0



市場觀望味濃 大手劈價才獲承接

樓價回軟，《大公報》追蹤的20個指標屋苑單位估價幾乎全面按月下跌。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明分析指，市場觀望施政報告出爐，準買家大多數暫緩入市步伐，只有折讓程度較大的減價或蝕讓盤，其值博率較高，才能吸引買家承接，導致住宅成交價量齊跌，銀行也隨樓價跌勢調整估價。

曹德明認為，息口高企令投資者入市意欲，市場靠用家支撐，樓市跌勢短期內難以扭轉，估價難免受影響，若樓市有利好因素出現，例如施政報告有「減辣」或「撤辣」措施，將釋放一批購買力，令市場信心回升，有助激活樓市交投量，樓價有望止跌回穩，參考外地通關後的經濟表現，復甦需時約一年半，他相信本港經濟明年下半年會明顯回暖，樓價屆時有望回升。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，在目前高息環境之下，若特區政府放寬樓市辣招，可以重新刺激買家的入市信心，部分有意換樓的市民或加快入市計劃，相信整體樓市氣氛得以改善。但她強調，「減辣」措施對樓市實際的助力有多大，最終要視乎放寬辣招的力度而定。

物業註冊量料七年半最少

參考美聯物業綜合土地註冊處資料的統計數字，10月截至16日，本港一手及二手住宅買賣註冊量僅1114宗，連同工廈、商廈、舖位及車位，整體物業註冊量暫約1425宗，全月料不足3000宗，有機會創2016年2月以來、逾七年半新低。

地產界談樓市辣招

<p>中原集團主席 施永青</p> <p>樓市交投量萎縮，下跌趨勢已成，撤銷辣招「早做好過遲做」，建議一刀切「撤辣」。</p>	<p>美聯物業住宅部行政總裁(港澳) 布少明</p> <p>撤銷各項辣稅可讓市場對樓市重拾信心，若不撤辣，今季樓價料跌3%，不排除明年續跌。</p>
<p>利嘉閣地產總裁 廖偉強</p> <p>二手樓市交投陷低谷，若不撤辣，拋售個案會愈積愈多，重現漫長大跌市的情況。</p>	<p>香港置業行政總裁 馬泰陽</p> <p>辣招削減買家入市意欲，今年二手成交料僅3.8萬宗，創1996年有紀錄以來次低。</p>
<p>祥益地產總裁 江敦敏</p> <p>港銀存款總額較1997年增逾5倍，資金充裕，建議取消從價印花稅，讓業主買樓收租安老。</p>	<p>香港房地產代理業聯合會榮譽主席 郭德亮</p> <p>辣招出台13年從未調整，已不適用，市民有投資需求，建議讓購置第二個單位的市民免辣稅。</p>

辣招原意遏炒風 地產界冀逐步退出

樓市疲弱，財政司司長陳茂波早前突轉口風，指目前樓市與當年引入「辣招」時的境況不同，特區政府會採取務實態度，不斷檢視市況，有關言論重燃地產界「撤辣」的希望。綜合多名地產界高層意見，普遍認為「撤辣」或「減辣」可激活樓市，釋放購買力。

中原集團主席施永青表示，當年推出「辣招」是遏抑需求的權宜之計，近年市場交投量明顯受壓，樓市下跌趨勢已成，撤辣「早做好過遲做」。

減輕置業成本 吸專才落戶

施永青建議一刀切「撤辣」，包括取消買家印花稅(BSD)讓高才通置業安居；取消從價印花稅(DSD)以提升業主購置第二個單位收租的動力，達至增加租盤供應；而在尊重自由市場的原則下，不應妖魔化投機行為，故此建議一併撤銷額外印花稅(SSD)。他認為，今次「撤辣」可穩定樓價，不會引起炒風。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，撤銷各項辣稅，可以讓市場對樓市重拾信心，加快入市步伐，減輕換樓業主的稅務負擔，並有助海外留港專才入市。若不撤辣，今季樓價恐跌3%，不排除明年續跌。

祥益地產總裁江敦敏認為，本港銀行存款總額約16萬億港元，較1997年增逾5倍，單計過去20個月，新造定期款項就有約3.5萬億港元，反映市場資金充裕，特區政府可考慮取消從價印花稅，讓業主增持一個物業收租，讓他們買樓收租安老。

嶺南大學兼任教授何樂生說，辣招影響樓市交投，窒礙經濟活動，建議全面撤辣，若要保留，可就買家印花稅作考慮，例如境外人士購買香港物業自用，住滿7年可免辣稅，若逗留不足7年，可於離港時按比例徵收，而非在置業當刻全數支付。

為遏抑樓市炒風，特區政府2010年起先後推出三項樓市印花稅(又稱「3D辣招」)，即現行的買家印花稅、從價印花稅及額外印花稅。