

銀行疑谷生意 暗升估價藏風險

半年調高8% 易釀負資產及壞賬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)美國加息在即,樓價近月向下跡象明顯,新盤及二手樓價相繼調低,但本報的調查發現,銀行懷疑在交投淡靜下,為催谷生意「拉人上車」,估價竟然不降反升,有單位的上調幅度比半年前高逾8%。學者指出,在當前嚴謹的壓力測試保障下,銀行願意調高估價來吸引較有實力的買家申請樓按,對於財力稍遜而未能過測試的年輕人或準買家,估足價只是「得個睇字」,置業困況仍未扭轉,同時也易釀成負資產及銀行壞賬。

十大屋苑網上估價一覽

單位	實用面積 (方呎)	成交價* (萬元)	中銀# (萬元)	匯豐# (萬元)	恒生# (萬元)
鯽魚涌太古城					
恒山閣低層G室	589	918	889	886	916
鯽魚涌康怡花園					
D座高層2室	531	680	741	759	847
荔枝角美孚新邨4期					
百老匯街107號高層B室	855	868	916	961	904
觀塘麗港城					
4期20座高層B室	517	592.8	589	602	621
牛頭角淘大花園					
F座低層8室	390	420	418	417	429
紅磡黃埔花園					
2期10座高層C室	388	585	561	598	600
沙田第一城					
4期43座高層A室	284	398	409	431	417
天水圍嘉湖山莊					
樂湖居4座中層H室	557	415	402	408	414
將軍澳新都城					
1期4座中層F室	708	741	699	762	775
東涌映灣園					
1期2座中層A室	954	715	765	780	766

*均為3月至4月期間之成交價
#截至11月2日估價
資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處

樓市一面倒向上的趨勢在近月扭轉,二手叫價大幅調低,新盤更抵過二手開售,差估署最新的9月樓價指數顯示,港島、九龍及新界的樓價,不少類別的單位都錄得跌幅,其中,新界面積431方呎至752方呎的中小型單位,平均呎價按月跌達8.13%,跌穿9,000元,重回今年3月時的水平。九龍區跌幅亦達6.85%至每方呎平均呎價10,839元。一向企硬的港島區亦跌2.49%,平均呎價13,866元。

樓價向下,一向以風險管理行先的銀行,月前曾一度盛傳要調低估價,然而本報最新追蹤10大屋苑逾近半年的估價走勢,發現銀行「有冇怕」,反而大多數單位的估價仍照升可也。本報自今年3月底起,從本港10個指標大型屋苑中各抽取1個成交單位作為樣本,並定期追蹤其銀行估價變化,而選擇網上估價服務的銀行分別為中銀、匯豐及恒生。截至本月中,3間銀行對今次的10個單位估價,7個月間至少對7個單位提高估價,當中以恒生銀行稍為進取,提高了8個單位的估價。

銀行對個別屋苑估價傾向進取

是次抽樣中,估價提幅最高的要數將軍澳

新都城1期4座中層F室單位,實用面積708方呎,恒生對其估價最新報775萬元,較3月底時估價717萬元提高達8.1%,亦較單位在3月的成交價741萬元為高。至於牛頭角淘大花園F座低層8室,實用面積390方呎,匯豐最新對該單位估價417萬元,較3月底時估價387萬元高出7.8%,不過仍較3月時單位成交價420萬元稍低。

是次調查亦發現,銀行對個別屋苑估價傾向進取。鯽魚涌康怡花園D座高層2室,今年3月以680萬元成交,而3間銀行本月初估價由741萬元起跳,最高見847萬元,較造價高出6%。而荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號一個高層B室,3月時成交價為868萬元,及至本月3間銀行估價均由900萬元起跳,明顯估足價。

負資產業主會被銀行追差價

另邊廂,亦有個別屋苑的估價顯得保守。鯽魚涌太古城恒山閣低層G室,3月時以918萬元成交,縱然3間銀行逾半年間對該單位調高估價,不過亦未及當時的成交價,最高僅報916萬元。同時,上車屋苑天水圍嘉湖山莊亦見估不足價,3月時以415萬元成交的樂湖居4座中層H室,3間銀行本月



抽樣中,估價提幅最高的要數將軍澳新都城一個單位,較3月底時估價717萬元提高達8.1%。資料圖片



是次調查亦發現,銀行對個別屋苑估價傾向進取,其中包括鯽魚涌康怡花園。資料圖片



第一城28座一實用688方呎的單位,新近以實用呎租僅20.3元租出,租金較市價平達三成。資料圖片

好淡爭持 樓市生怪象

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)今年以來樓市屢傳負面消息,仍無礙樓價指數照舊向上攀升,但市場卻接連出現撻訂、劈價,有「新科業主」疑撻頂接貨而向代理行「發爛渣」,亦有代理被指向業主「勸價」接貨。樓市大變在即,好淡爭持,導致市場出現種種怪現象,置業人士不可不察。

撻頂接貨「發爛渣」

本月初大埔新達廣場一個高層三房戶,以約755萬元成交,呎價約12.237元,簽約後女性買家因疑自己撻頂而不慎,日前在促成交易的代理行門口,向相關代理「講數」,要求業主減價並重新簽約,或者由代理行向她補回相關金額。結果業主並不同意改約而引起爭執,買家攪攘至商場外都聽見嘈吵聲,最終由管理處報警到場協助。與此同時,美聯3名員工以低於市價約「一球」、作價260萬元承接天水圍嘉湖山莊一個兩房戶,創屋苑近一年造價新低,消息旋即引起市場關注。

湯文亮：估價高反映樓市開始跌

香港文匯報訊 本報的調查發現銀行在交投淡靜、樓價向下趨勢情況,估價依然進取,紀念集團行政總裁湯文亮昨指出,判斷樓市是否轉角,看銀行估價是最簡單的方法,因為銀行的估價一向都是低於市價的,當估價還高過最新成交價,即代表最

近的樓價已經跌了,銀行來不及更新。他提醒說,地產代理會以高估價作賣點,讓買家以為執到一個筍盤。

買家以為執到寶

湯文亮昨在網誌表示,銀行的估價是參

代理截筍貨惹關注

雖然消息指3名員工疑向年邁業主夫婦由370萬元的開價「勸落」至260萬元,不過美聯住宅部行政總裁布少明強調成交過程合法。此外,青衣盈翠半島2座高層「海景樓王」,上月以750萬元成交,成交價低出市價逾三成,亦低於估價約31%。然而連漪效應持續,「勸價」成交令不少睇樓客心雄,關注該屋苑是否再有同類「勸價盤」的睇樓客增加。

市場恐慌亂劈價

而二手市場成交及租賃均見大幅劈價個案,沙田第一城28座一個實用688方呎的單位,新近以1.4萬元租出,實用呎租僅20.3元,租金較市價平達三成。據了解,上月業主一度以2.1萬元放租,惟未獲承租,最終以1.4萬元租出,較舊租金減達18%。

考以往成交個案,那些個案可能已經成交了一段時間,當估價比最新成交價為高,即是樓價在過往一段時間已有一個明顯跌幅。如果新買物業的成交價回到銀行用作估價物業成交價的時間,就的確是筍盤。所以,如果出現估價大幅高於成交價,差不多可以確認樓市在轉角中,樓價已經下跌;反之亦然,當估價大幅低於成交價,樓價已經上升。

初估價最高只報414萬元。業界相信,銀行估價進取,相信與近月樓市成交淡靜,加上美國加息在即,有關方面為催谷生意,趕在加息前盡力爭取按揭生意,但這樣做,一旦樓市下調,也極易釀成負資產及銀行壞賬。所謂「負資產」,是指那些市價跌破業主仍未償還的貸款金額,即「樓不抵債」的住宅單位。金管局曾統計,本港的負資產一度高逾10萬戶,中原地產

則估計最嚴重時期,香港有逾20萬戶負資產業主。

在負資產的情況下,銀行會向業主追收未償還貸款與市值的差價,無力補價的單位則被銀行收回淪為「銀主盤」,銀行再低價推出拍賣並向原業主追收差價,無力補價的業主便只有破產一途,大大打擊社會消費氣氛。

銀行估足價並不等於是上車客的佳音,浸

會大學經濟系副教授巫伯雄表示,目前壓力測試相當嚴格,經篩選的置業者財力往往相對充裕,無力償還貸款的風險相對較低,加上低息環境仍然持續,故此銀行亦願意估足價,給予置業人士造按。換句話說,對於財力較遜色的置業者,由於息口波動或令其供不起樓,銀行難以批出其按揭貸款,銀行估足價對他們的意義不大,而樓價高企的實況還是未能改變。

兩新盤對撼 CAPRI加價加推60伙

地產代理	成交宗數	按周變化
中原地產	3	少4宗
利嘉閣	2	少2宗
美聯物業	6	持平
香港置業	2	持平

資料來源：各大代理
製表：記者 曾敏儀

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)兩大新盤將軍澳CAPRI及屯門滿名山周六對撼,前者單日沽逾90%單位小勝一仗,昨日搶先公佈新價單,加推60伙,並平均提價2%。會德豐地

產常務董事黃光耀表示,最快將於週內安排第二輪銷售,而該盤餘下的60伙,很大機會於月內推出。黃光耀表示,是次加推的60伙包括48伙分層戶及12伙特色戶。分層戶折實售價介乎472.9萬元至1,146萬元,折實平均呎價13,220元;而特色戶折實售價介乎669.5萬元至1,361.2萬元,折實平均呎價15,597元。

CAPRI累售301伙套現逾24億

早前市場消息指CAPRI首輪銷售已沽300伙,黃光耀澄清指,實際上單日沽出297伙,套現24.1億元。其中傳出已沽的10號洋房尚未成交,據悉準買家轉軌欲購以招標形成發售的2號洋房。2號洋房將於本月24日截標,發展商透露現有10拾客表示有興趣。昨日該盤再售出約3伙,即累售約301

伙,累計套現逾24.4億元,以及收逾200個登記,有2成買家使用二按付款方法,加按2成及2成半者各半。另外8成買家為用家,7成來自九龍區。

朱葉培:滿名山再推或加價

另一邊廂,嘉里發展執行董事朱葉培稱,旗下項目屯門滿名山正考慮加推單位,料加推數目不少於110伙,包括一房及兩房單位,有加價空間。由於該盤計劃年底推售約500伙分層戶,預期將再有1至2輪銷售。至於該盤洋房則傾向以現樓推出,未急於發售。

他續指,周六單日沽出209個單位,項目錄得多家大手買家入市個案,包括有30組買家購買2伙,3組買家購入3伙,亦有4組買家購買4伙。另外四房單位已沽出6伙。該盤昨日再沽出約14個單位,累售約223伙。

在兩個大盤CAPRI及滿名山支持下,剛過去兩日一手成交共錄得565伙,為近2個月最多成交的周末。另外較多成交的項目有恒地的迎海,極御星灣,兩日共沽出約22伙。

二手市場方面,據中原地產數據,過去兩日十大屋苑僅錄得3宗成交,按周縮減57%,成交量連續16個周末處於個位數水平。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,發展商推盤步伐有增無減,訂價吸引且優惠多,搶去二手市場大量購買力,導致二手成交冰封,尤其是中價屋苑,業主持貨力強,多數不肯大幅減價,買賣持續拉鋸,市況一潭死水。



置業錦囊 國森地產集團董事 許曉森

未來可能不再有地產

很久以前,無論我們住哪區,落街總有電子遊戲機舖、十蚊店(不是日資那種)、文具舖、玩具店、士多……梗有一間嚟左近。但現在,想買一本單行簿可能要走上好幾條街,想買懷舊紙燈籠更可能是跨區作業。我們的社會愈來愈少小店舖,它們不知不覺間消失無蹤,原因你我心知——商業地產。小店舖在這十年間銳減六成,它們為何會被淘汰?除了「大魚吃小魚」的市場定論、租金大升令成本增加至無法負荷,也因為「未來地產」,那麼,「未來」會往哪走?

大魚吃小魚 網絡吃地產

相信大家也會同意,現今世界科技進步,令生活變得更方便。除了資訊更加流通,網購也大行其道,舉例剛過的光棍節,阿里巴巴集團的淘寶網錄得單日營業額912.17億人民幣。網上購物無疑較在地購物方便,但與此同時也令到很多小商店捱不住,即使是人流暢旺的商場,其店舖銷售額亦因為網購興起而減少。

挑戰商業地產的,除了網絡消費還有旅遊業。近年共享經濟藉互聯網冒起,租住民宿是其中一個發展比較成熟的項目,旅客可以透過如Airbnb一類平台訂房,店家資訊、入住經驗不論好壞一

目了然。但在這個新興的旅遊體驗下,很多三四星酒店會因此而入住率大減,因為網絡發展,酒店業亦面臨挑戰。科技幫助了我們日常生活很多,但亦嚴重地改變了人類過往的生活模式。再加上世界人口不斷遷移,人們不用再受地域限制發展同時,也只會更倚重互聯網以及科技,地產界有機會翻天覆地,我深信再過十年後,互聯網已經重重打擊全球地產業。

可能大家也知道外國流行多年、讓人籌集資金開發創意商品的Kickstarter,現時在中國內地,也有運作形式相近的P2P網貸平台,大力推行公開集資。過去,已經有人透過這個平台公開集資拍電影,更有以「五萬元一股晉身成為開發商」的招徠。長此下去,或許日後發展商與業主不再存在買賣關係,改由以股東制:開發商出資一部分,再在網上公開集資,項目完成後,一眾小股東直接分得開發利潤,他們更可將利潤滾存去換取物業。

未來的事情發展如何,筆者有時候也不敢想像。人類可能因為活躍於網絡世界而不再需要大宅,如果有天,有人製造出一個我們可以居住、有氣有電可隨處飄移的氣球,「居所」便不再局限於地上,到了那個時候,地產又會否正式步向滅亡呢?