

十大屋苑 估價全秤

業界：樓按勿借盡 免變負資產



本港樓市節節抽水，銀行估價亦不復去年般進取，近月屋苑估值皆按市況陸續調低。本報追蹤三間本地銀行對十大指標屋苑的估價，最新顯示較去年底全線俱跌，個別屋苑估價在3個月內跌15%，但有部分屋苑現時估價與去年3月時的成交價比較仍有溢價。業界人士指銀行調低估價，實實在在地反映其對後市觀望及「樓價正在下跌」，在今日樓價趨跌的大勢下呼籲置業人士不要「按太盡」，否則倘樓價大幅調整將身陷負資產。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

本報自去年2月至3月起從本港十個指標屋苑選取成交個案，並藉3間本地銀行（中銀、匯豐、恒生）的網上估價服務，追蹤該批單位的估價變化。及至本月初，十大屋苑的估價較去年11月初時估價全線報跌。當中跌幅至為顯著的要數觀塘麗港城4期20座高層B室，據恒生估價顯示3個月內急挫15%；同樣是恒生估價，鯽魚涌康怡花園D座高層2室的估價，亦在3個月內跌13%。

嘉湖山莊折讓最勁

倘與去年3月時的成交價比較，銀行對其中7個屋苑的最新估價均較當年有所折讓，意味着該批單位業主買樓一年已面臨貶值。當中以上車屋苑天水圍嘉湖山莊折讓最「甘」，樂湖居4座中層H室三房戶，去年3月以415萬元成交，3間銀行最新估價較此分別有10%至12%折讓，跌穿「4球」。即使穩陣如鯽魚涌老牌屋苑太古城，有銀行估價亦顯得保守，恒山閣低層G室去年造價918萬元成交，匯豐最新估價竟跌至803萬元，折讓達13%，1年間差價達115萬元。

不過個別屋苑估價仍較成交價有所溢價，當中與太古城同區的康怡花園可謂「同區唔同命」，一個實用達531方呎的三房戶，3間銀行最新的估價較去年680萬元的造價分別高出3%至8%不等；樓齡較新卻較偏遠的東涌映灣園一個中層戶，估價亦較去年造價高出1%至4%。

樓價滑落負資產增

經按揭轉介首席經濟分析師劉國圓指出，去年8月樓價創歷史新高後便從高位持續滑落，拖累全年出現先升後跌。雖然本港銀行仍未跟隨美國加息，不過部分二手業主叫價已經軟化，預期今年樓價將向下調整約10%，同時負資產個案將會逐漸增加。採用高成數按揭或多重按揭的業主，需要留意變成負資產的風險將上升。

銀行估價陸續因應最新市況下調，相信樓價調整對新造按揭業主的影響較低。不過她提醒新居屋買家需留意2月底接受申請的近3,700伙單位，最終定價有否作出相應調整。

抽居屋宜多留資金

劉國圓解釋，該批屋苑的建議售價是參考去年9月市況，故與目前市價有可能出現落差。另外新居屋預計於3月攪珠，成功申請者於5月開始揀樓，換言之，若樓價進一步向下，銀行估價或會不足，有意借足九成按揭的買家，亦較易變成負資產，建議不宜借太盡及預留資金作填補差價，以免大失預算。



觀塘麗港城	
4期20座高層B室	
實用面積	517方呎
成交價	592.8萬元
恒生最新估價	528萬元
較成交價溢價/折讓	-11%
較去年11月估價	-15%



鯽魚涌康怡花園	
D座高層2室	
實用面積	531方呎
成交價	680萬元
恒生最新估價	736萬元
較成交價溢價/折讓	+8%
較去年11月估價	-13%



天水圍嘉湖山莊	
樂湖居4座中層H室	
實用面積	557方呎
成交價	415萬元
匯豐最新估價	365萬元
較成交價溢價/折讓	-12%
較去年11月估價	-11%

註：1. 成交價取自2015年2月至3月之登記； 2. 估價更新至今今年2月1日； 3. 估價變幅由最新估價與2015年11月之估價比較

資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處

屋苑網上銀行估價與去年11月比較

單位/估價機構	實用面積(方呎)	中銀估價變幅	匯豐估價變幅	恒生估價變幅
鯽魚涌太古城恒山閣低層G室	589	-6%	-9%	-8%
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號高層B室	855	-7%	-6%	-3%
牛頭角淘大花園F座低層8室	390	-9%	-7%	-9%
紅磡黃埔花園2期10座高層C室	388	-6%	-6%	-8%
沙田第一城4期43座高層A室	284	-8%	-10%	-11%
將軍澳新都城1期4座中層F室	708	-3%	-5%	-5%
東涌映灣園1期2座中層A室	954	-5%	-5%	-6%

發展商代理籲「減辣」

龍頭觀點

高企多時的樓價在去年9月終見觸頂回落，除了是置業人士所樂見，政府部門亦密切關注。今年初有官員指「樓價跌一成約100萬元，省下的錢可以作其他用途」等說法，更令社會對後市充滿猜想。不過，領導本地地產業界的老闆及管理層，對後市的態度則各有看法。

施永青：調整期會較長

代理業界方面，中原集團主席兼總裁施永青日前指，樓市已確認進入調整期，而且調整期會較長；建議政府現時可考慮撤銷所有辣招，同時應確保樓價有秩序回落，以防跌勢過急，令市場產生恐慌情緒，影響投資者信心及引起惡性連鎖反應。預計樓價於本年第一季尾至第二季初，由高位回落15%左右，中原城市領先指數回落至120點左右。

「辣招」壓抑需求

地產建設商會執委會主席兼會德豐副主席梁志堅日前指，最近供應上升，但需求被「辣招」壓抑，樓價出現明顯回落，政府不應再干預樓市。

跌一成可減辣

新世界發展主席鄭家純早前預計，今年全年樓價或有10%跌幅，倘跌過一成時政府應考慮減辣；同時又認為新盤樓價跌幅有限。

上下波幅一成

長實執行董事趙國雄早前預計，本港經濟相對穩定，今年整體樓價上下波幅10%；相信一手樓依然會跑贏二手樓，除非樓市辣招有改變。

按爆煲湧現 銀主盤大增



■擎天半島13按盤最終因業主未能償價淪為銀主盤。
張偉民攝

響起警號

銀主盤數量的多寡，往往被視為樓市風向標。近期陸續出現物業「按爆煲」個案，牽涉物業之廣涵蓋豪宅、居屋及公屋，無疑為目前樓市響起警號。

擎天半島13按同區最高

今年初，九龍站擎天半島一個實用面積逾千方呎的低層單位，業主自2009年買入後，疑為以價償債將物業先後向多間銀行及財務公司作13度抵按，料創同區最高抵按次數。惟最終未能償債令單位淪為銀主盤被拍賣，叫價1,820萬元，叫價較市價略低。

天璽5按盤料蝕逾千萬

事實上，該區屋苑近年不乏多按及損手個案。



■愛蝶灣一個12按盤本月在居二市場以400萬元成交，呎價近年來首次跌穿7,000元水平。
張偉民攝

同區的天璽一個實用近千呎的高層戶，原業主一度將物業5度抵按，日前大撙價「3球」後以3,230萬元沽貨，連使費及稅款等共蝕逾千萬，成為九龍站近年較大的蝕讓個案之一。鄰區入伙不足一年的柯士甸站新盤The Austin一個低層單位被業主按足8次，及後由銀主接手，目前以1,600萬元放盤。

今年初，大埔帝欣苑一個實用1,000方呎的單位，銀主最初叫價約920萬元，最終大減140萬元以造價780萬元易手，較本地銀行網上估價低出至少一成。原業主曾將物業4度抵按，及至轉手賬面貶值40萬元。

資助房屋市場同受影響

「按爆煲」浪潮亦蔓延至居屋及公屋市場。筲

灣愛蝶灣一個實用592方呎的三房戶，原業主自2001年買入以來，先後將單位抵按達12次，及至本月在居二市場以400萬元成交，折合呎價6,757元，令屋苑近一年來首次跌穿7,000元水平。

青衣長發邨一個4按「財仔盤」早前在居二市場成交，涉及後發樓一個高層戶，原業主將單位先後作4次抵按，惟最終未能繳還債務令物業由銀主接手。財務公司以約148萬元放售，最終獲同區「白居二」買家零議價下承接。

屯門兆軒苑一個實用544方呎單位，業主自2005年買入後至今的10年間將單位抵按多達7次，疑最終因未能償還貸款由銀主接手，目前銀主叫價約310萬元放售。

傳「錢多多」山頂掃豪宅

無懼大市上落，超級豪宅繼續推出市場。山頂洋房新盤Mount Nicholson昨天截標，發展商會德豐稱全日共收5份標書，對反應十分滿意，預計今天（21日）公佈結果。

有傳入標者包括外號「錢多多」的內地富豪錢峰雷，惟消息未獲證實，但相信成交價將成為山頂傳統豪宅區的新指標。

該盤由會德豐發展，涉及6號洋房，實用面積為9,455方呎，是全盤第二大的獨立屋，設有獨立升降機及1,728呎私人車庫，並擁6,188呎前後花園、1,530呎天台及平台、私人泳池等設施。

山頂住宅物業的交投往往受市場矚目，去年中白加道22號洋房就以15億元成交，每呎呎造價逾15萬元，貴絕全球；普樂道10號洋房就在2011年以8億元成交，呎價13.3萬元列目前第二貴。

滿名山首推開放戶

另一邊廂，發展商繼續以中小型單位吸金。屯門新盤滿名山昨天加推110伙，當中的84伙為首度推出的開放式單位，按價單計市值約5.4億元。發展商擬日內公佈銷售安排，不排除採取先到先得形式發售。

價單顯示，該批單位實用面積由308方呎起，最大單位為927方呎，最平單位定價341.8萬元。發展商提供最高6%折扣及印花稅優惠，折實售價308.03萬元，折實呎價9,686元。該盤累售逾360伙，為發展商套現約22億元。

其他新盤方面，恒地旗下大角咀利奧坊，曉岸昨天售出至少3伙。