

# 二手樓市止跌 銀行估價趨鬆

## 嘉湖山莊估值最靚 按揭業界料本季再升5%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價終確認止跌回升,銀行估價緊隨大趨勢,本報追蹤全港十大指標屋苑的最新銀行估價,發現個別屋苑估值較本年2月時已有反彈,當中被喻為「炒家樂園」的天水圍嘉湖山莊,三間主流銀行對其估價一致調升,幅度高達5.2%。按揭業界人士表示,個別單位創新高成交,成交量增加,甚至有搶盤情況,足見樓市已企穩並開始反彈。銀行相應調高估價,故預計本季個別屋苑估價有機會再升最多5%。

由差餉物業估價署所編制的樓價指數,最新連續兩個月回彈,銀行估價亦隨之調整。本報從去年第一季起,從各區共抽取十個指標屋苑,各屋苑抽取一項成交,並以本港三間主流銀行(中銀、匯豐、恒生)的網上估價服務,追蹤其估價變化及與成交價的差額。

回顧今年2月時所進行的統計,十大屋苑的估價較去年11月時「清一色」全線下調。不過及至近月樓價指數彈升,根據本報最新於上月中進行的統計,發現三間大行對十大屋苑的估價中,較今年2月時有所調升,反映市場估價隨大市步入「轉角」。

### 樂湖居同一單位5個月升5%

當中,天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室,實用面積557方呎,三間銀行對其估值由371萬元至384萬元不等,較今年2月時的估值調升1.1%至5.2%,使其與去年3月時的成交價415萬元差幅收窄。

三間銀行中,以中銀至為進取,除上述嘉湖山莊外,荔枝角美孚新邨、觀塘麗港城、沙田第一城的取樣單位估值亦獲調升,幅度分別達0.5%、2.4%及3.4%。雖然屋苑估值下調個案仍佔大多數,不過下調幅度已見收窄,多個屋苑估價調幅半年間跌不足1%,而以紅磡黃埔花園為例,近半年間恒生對其估值維持不變為553萬元。

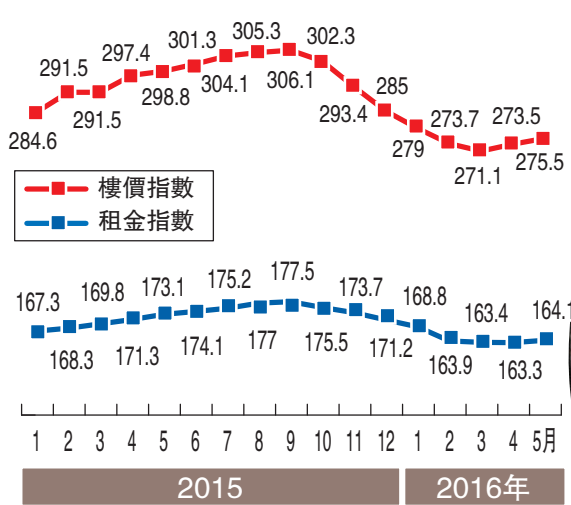
事實上,嘉湖山莊近期不乏高價成交個案,本月初景湖居14座中層F室,實用面積442方呎,以360萬成交,折合呎價8,145元,令屋苑呎價衝上8,100元水平,並創兩房新高價,較兩房戶型的谷底價回升達四成。其他屋苑亦錄零星高價成交,沙田第一城實用面積326方呎的兩房戶,以420萬元出售,成為今年屋苑最貴的細戶;同屋苑上週更錄呎價逾1.4萬元成交,創今年新高呎價。

### 學者:銀行估價難現大波動

香港理工大學建築及房地產學系教授許智文指,最新兩個月樓價指數反升,銀行為反映物業價值,故跟隨大市調升估價,倘估價低於市場則難吸引生意。展望下半年,市場仍存在不明朗因素,但相信銀行估價不會出現大波動,因為本港經濟基調良好,5月出口貨量上升,最新第二季失業率維持不變,對市民置業仍屬支持因素。

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣表示,今年第二季樓市按季顯見改善,住宅成交稍增,成交價亦見止跌企穩,故銀行的估價亦緊貼大市調升,估計估價調整仍會持續,到9月尾左右個別屋苑或有3%至5%的提升。然而到年底大市仍未明朗,除了由於美國仍有機會加息,而英國脫歐對資金流向仍有不確定性,年底的住宅估價走向仍存在變數。

### 樓價及租金指數走勢



嘉湖山莊 資料圖片



### 發展商點睇

- 遠展主席兼行政總裁邱達昌**  
建築成本仍高企,近期更有新盤推出高成交按揭;估計未來18個月樓價有機會跌一兩成,地價則可能隨之跌兩三成。
- 新地副董事總經理雷霆**  
樓價及租金指數回升,反映本港樓市已經喘定,加上英國公投脫歐有機會令美國加息延遲,預計下半年本港樓市會平穩。
- 百利保執行董事兼首席營運官范統**  
樓價未來不會大升(V形)或大跌(L形),料會平穩發展,但目前一手主導的樓市不健康。
- 恒地營業(一)部總經理林達民**  
香港樓價已尋底,下半年樓價可望止跌回升,升幅料輕微。

## 高價蟹貨多 銀主盤頻現

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)各區指標屋苑今年交投表現可謂冰火二重天,高價蟹貨多,新高呎價成交多的是,但樓價由高位回落時,誕生了銀主盤,蟹貨涉及屋苑遍佈港九新界。

被視為「藍籌」的鯉魚涌太古,早前出現近年鮮見的銀主盤,涉及與興閣中層H室,實用面積583方呎,物業自2007年有業主轉名起,先後進行兩次按揭,及至今年初業主破產。物業5月時一度經由拍賣行推出,雖然開拍價由730萬元累減至680萬元,惟迄今仍未拍出。

紅磡黃埔花園的銀主盤則於較早前獲承接,涉及11期5座低層D室,實用面積639方呎,物業同樣多次在拍賣行推出,開拍價由690萬元調減到650萬元,惟兩次拍賣均收回;該物業最終於上週售出,成交價約720萬元。

指標屋苑連環出現「走佬貨」銀主盤,亦引起市場關注。

### 連環「走佬貨」惹關注

上月青衣盈翠半島3座中層F室,原業主於1998年買入後三度進行按揭,到今年2月時一度以600萬元成交,惟疑業主收訂後「走佬」,物業遭銀主收樓,及至上月底以618萬元沽出,較「走佬」前更賣貴18萬元。

同月,馬鞍山海典灣有業主將單位先後抵按達3次,並於今年3月一度以925萬元成交,惟翌月已遭釘契,消息指買家已收50萬元訂金,但最終仍未能完成交易,並指物業於本月中再度售出,作價925萬元。

此外,小西灣藍灣半島、牛頭角淘大花園、天水圍嘉湖山莊、元朗朗晴居等,均相繼出現銀主盤,個別單位推出後迅速獲市場吸納,也有至今仍未承接。

### 十大屋苑網上銀行估價變化

單位	實用面積(方呎)	中銀估價(萬元)/變幅	匯豐估價(萬元)/變幅	恒生估價(萬元)/變幅
鯉魚涌太古城恒山閣低層G室	589	824/↓1.9%	775/↓3.5%	844/↓0.1%
鯉魚涌康怡花園D座高層2室	531	690/↓1.1%	686/↓2.6%	713/↓3.1%
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號高層B室	855	852/↑0.5%	881/↓2.5%	850/↓3.1%
觀塘麗港城4期20座高層B室	517	560/↑2.4%	552/↓0.5%	522/↓1.1%
牛頭角淘大花園F座低層8室	390	376/↓1.6%	367/↓5.4%	391/↓0.3%
紅磡黃埔花園2期10座高層C室	388	516/↓1.9%	529/↓5.9%	553/0%
沙田第一城4期43座高層A室	284	390/↑3.4%	376/↓3.1%	366/↓1.1%
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室	557	371/↑1.1%	384/↑5.2%	382/↑1.9%
將軍澳新都城1期4座中層F室	708	657/↓3.1%	715/↓0.8%	715/↓3.0%
東涌映灣園1期2座中層A室	954	686/↓5.2%	676/↓8.8%	678/↓6.0%

註: 1. 上述單位成交價取自2015年2月至3月之登記; 2. 估價更新至今年7月20日; 3. 估價變幅由最新估價與2016年2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

製表: 記者 蘇洪鏘

## 樓價指數連續兩月反彈



發展局局長陳茂波指出,本港目前無條件減辣。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)連跌多月的樓價指數跌勢有緩和趨勢,據差餉物業估價署最新公佈5月私樓樓價指數,最新為275.5點,按月再升0.73%,為連續第二個月樓價錄上升。至於由業界編製的樓價指數CCL,自4月時陸續調整,至今已反覆回升至約130點水平,並已確認止跌回升,但仍僅及2014年底的水平。

### 中小單位升幅遜大單位

各類型私宅樓價全線上升,不過中小型單位的升幅明顯遜於大單位。差估署資料顯示,當中A、B、C類的1,076呎以下中小型單位中,按月升幅由0.16%至0.8%,當中升

幅最多為A類細單位(431方呎以下),按月升0.8%至3.03點。1,076呎以上的D、E類大單位按月上升1%至1.28%,當中1,722方呎或以上的超大單位升幅1.28%至269.7點。

樓價回彈令政府重視。行政長官梁振英本月中出席最後一屆立法會答問大會時坦承,今屆特區政府在解決房屋問題上,成果未必能符合市民期望,但他認為這個成績已對社會有交代,而經過4年的努力,房屋供應顯著增加,樓價和租金已經由高位回落,未來的關鍵仍然是增加供應。

### 陳茂波:目前無條件減辣

對於坊間有意見認為樓價已止跌企穩,發展局局長陳茂波不以為然,較早前他在網誌上表示,有關數據滯後,本港樓價最近仍只窄幅上落;又認為官方及業界編製的兩項指數均只反映二手樓價,並不反映一手市場情況,而過去數月發展商售樓時提供的各種優惠或高成交按揭方案所見相當進取。

陳茂波又對英國脫歐會導致部分資金轉投本港樓市的說法有保留,表明政府會繼續密切留意情況,重申目前並無條件減辣。

## 低利率吹起全球樓泡



香港文匯報訊 全球低利率環境正令樓市泡沫風險重燃,個別央行行長似乎無力阻止情況蔓延。據《華爾街日報》報道,在加拿大儘管高度依賴於能源和礦業的加拿大經濟增長正在放緩,但當地房價卻在飆升。瑞典和澳洲也在應對類似的房價飆升問題。這三個國家的政府對泡沫破滅的風險尤其擔憂。

據加拿大房地產協會(Canadian Real Estate Association)編制的一項指數,在加拿大最火熱的市場,溫哥華的房價在截至6月底的12個月裡飆升了32%。現在,一套普通的獨立式住宅售價達156萬加元(約120萬美元)。同期多倫多房價上漲了16%。

加拿大央行6月時已警告稱,屋價升勢可能難以持續。不過,加拿大央行行長波洛茲擔心泡沫可能破滅,日前他接受媒體採訪時表示,如果認為有必要通過降息來刺激經濟,房價上漲不會阻止他進一步下調利率。波洛茲承認,當前的超低利率環境「絕對」在助長房價的漲勢並推高家庭債務。

### 央行處穩經濟與金融威脅兩難局面

個別國家央行正日益陷入支持經濟和應對金融威脅的兩難境地。這一兩難境地對央行提出了一個關鍵問題:貨幣政策制定者是應該堅持控制通脹為首要目標,還是利用其權力防止正在形成的資產泡沫吹得太大?即便是在美國房地產危機顯示出讓市場自己解決這類問題的種種後果之後,在這個關鍵問題上也沒有達成共識。

波洛茲談到房地產泡沫風險時說,這是一個共同的問題,許多央行都在實行低利率政策,而這會引發房地產泡沫。房地產泡沫將投資吸入經濟中生產力較低的領域,令債務不斷堆積,這些債務在房價下跌時會迅速變為壞賬,從而損害國內經濟。

澳洲央行6月警告稱,該國房價在5月降息後再次開始攀升。該國最大城市悉尼已躋身全球房價負擔最重的城市之列,經濟合作與發展組織(Organization for Economic Cooperation and Development, 簡稱OECD)將澳洲家庭債務規模排在發達國家前列。

### OECD對澳洲房地產提警告

然而,澳洲央行在7月的政策會議上決定維持利率不變,並在聲明中暗示,未來可能需要降息。其理由之一是通脹率低於該行的預期目標,這是該行與美國、歐洲和日本央行面臨的同樣困境。

過去一年,澳洲銀行監管機構收緊向房地產投資者放貸的指導標準,試圖以此應對房地產市場泡沫風險,監管機構的行動幫助冷卻了房價上漲勢頭。儘管如此,OECD上個月警告稱,澳洲房地產市場繁榮可能正接近一個驚人的、不穩定的結局。

### 瑞典限制風險性借貸難遏樓泡

在瑞典,房價快速上漲也正引發人們擔憂市場會在回調風險。瑞典房價快速上漲在一定程度上受到了持續17個月的負利率政策驅動。斯德哥爾摩已成為歐洲最火熱的房地產市場之一,去年房價上漲了14%。瑞典政府已推出了旨在限制風險性借貸的措施,但此舉並沒有完全抵消處於紀錄低位的利率水平對樓市的上升。

瑞典央行7月稱,該行原計劃從明年年中開始加息,但該計劃可能會被推遲,因英國投票脫歐增加了全球經濟增長前景的不確定性。瑞典央行行長英韋斯(Stefan Ingves)在接受採訪時稱,當全球政策利率都處於極低水平之際,瑞典不太可能走上完全不同的道路。