銀行追估價 樓市火上澆油

新屯門中心映灣園 半年估價飆近成半最勁

今年樓價升不停，各大銀行對物業估價亦隨之水漲船高。香港文匯報追蹤全港十大指標屋苑的最新銀行估價，與去年底時的數據比較已全面上升。當中新屯門中心估值於短短不足6個月內，升幅近15%，同期東涌映灣園估價亦調高逾13%。市場人士稱，按揭業界競爭劇烈，銀行為求爭取生意，願意估足、甚至估高價吸客；估計隨着交投越趨活躍、樓價將持續上揚，今年私宅估價亦會隨大市較去年上升至少一成。

■香港文匯報記者　蘇洪鏘

■東涌映灣園短短6個月內估價調高逾13%。

現屆政府「重中之重」的房屋問題，仍然困擾不少計劃上樓或換樓的市民，樓價持續上升令市場上車門檻越來越高。香港文匯報從各區共抽取十個指標屋苑、各屋苑抽取一個樣本單位，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。而最新統計顯示，該十大屋苑的估價與去年12月時所統計均全線上升，升幅由2.4%至14.7%不等。

「上車天堂」估價超400萬

十大屋苑估值調幅至高要數屯門新屯門中心，該屋苑的2座低層B室，實用面積462方呎，匯豐對該單位最新估價達428萬元，較去年底升幅達14.7%；而同期中銀及恒生均作兩位數調幅，分別為11.3%及10.3%。值得留意是，去年底香港文匯報仍能錄得估價300多萬元的入門單位，及至今次統計，一度被視為「上車天堂」的天水圍嘉湖山莊，以及新屯門中心，估價亦由400萬元起跳，至此本港主要屋苑「4球」樓下單位幾近絕跡。

綠楊新邨「估凸」造按易

而從實際二手成交觀察，市場不乏銀行「估凸」的單位，讓業主輕易造按。以最新錄得的荃灣綠楊新邨破頂個案為例，D座高層5室日前錄得775萬元新高價，而據中銀及恒生的網上估價，單位估值高達790萬元，較成交價高出2%；而匯豐估達781萬元，亦高於造價，反映大行普遍願意緊貼市況作進取估價。

然而畢竟市場瞬息萬變，銀行估價亦未必追上需求變遷，日前沙田好運中心一個凶宅樓下單位，以500萬元易手，較網上銀行估價481萬元至491萬元為高，這亦反映市場置業需求已足以抵消凶宅因素。

對於銀行估價節節上升，業界認為與市場置業需求熾熱，帶動整體樓價向上有關。經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示，政府修例收緊「一約多伙」，打擊投資買賣，新措施生效後，未有對市場造成衝擊。一手新盤及二手市場依然有價有市，歸根究底與樓宇供求失衡有關。土地註冊處資料顯示，4月份一手住宅及二手住宅註冊宗數有7,232宗，按月增加19%，「市場成交活躍，銀行都會盡量估足價，做多啲按揭借貸生意。」

劉圓圓料今年估價升一成

劉圓圓續指，雖然美國聯儲局下月仍有機會加息，不過即使當局加息，本港未必馬上跟隨，相信消息對市場心理影響居多，加息後一兩個星期，市場交投可能會較為淡靜。展望下半年業界估價走勢，估計銀行估價會隨着樓價走勢而有所調整，預計今年銀行估價會較去年升一成。

十大屋苑網上估價及半年變幅

單位	實用面積(平方呎)	中銀估價(萬元/升幅)	匯豐估價(萬元/升幅)	恒生估價(萬元/升幅)	相類似單位最新成交價
鰂魚涌太古城恒山閣低層G室	589	997 (8.4%)	899 (3.1%)	1,020 (8.5%)	950萬元
鴨脷洲海怡半島4期御翠居33A座低層A室	521	803 (10.2%)	738 (3.9%)	749 (4.9%)	859萬元
柴灣杏花邨46座高層4室	547	855 (6.7%)	806 (10.4%)	797 (8.1%)	678萬元
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室	855	1,047 (11.1%)	1,064 (10.9%)	1,010 (2.4%)	908萬元
九龍灣德福花園I座中層6室	538	681 (7.4%)	722 (12.6%)	683 (9.3%)	638萬元
紅磡黃埔花園2期10座高層C室	388	628 (7.2%)	659 (10.6%)	641 (6.1%)	628萬元
沙田第一城4期43座高層A室	284	468 (9.6%)	470 (3.5%)	446 (5.2%)	418萬元
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室	557	465 (6.9%)	464 (8.4%)	465 (8.1%)	475萬元
屯門新屯門中心2座低層B室	462	414 (11.3%)	428 (14.7%)	419 (10.3%)	357萬元
東涌映灣園1期2座中層A室	954	841 (13.3%)	807 (9.8%)	802 (10.3%)	795萬元

註：估價於2017年5月9日查詢，並與去年12月比較
資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處

製表：香港文匯報記者　蘇洪鏘

業界對樓市展望

■潘永祥

城大建築科技學部高級講師
潘永祥：
現時整體經濟表現穩定，市場對樓市的信心大到看不到回落的可能性，情況好似早年的科網股，股價一路炒上 。這情況十分危險，因大家已去到一個非理性階段，而一些理性分析就失效。

■林浩文

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管
林浩文：
現時市場扭曲，呈乾升狀態，因實際二手成交量偏低，少數成交已推高樓價，如未來2、3個月樓價仍創新高，估計政府會再加辣招。以現時市況，估計今年樓價升5%至8%。如無重大事故，相信升幅會更高。

■陳啟宗

恒隆地產董事長
陳啟宗：
地價和樓價沒有必然的直接關係，地價上升，樓價都可以跌。有時部分發展商未必理性，風險評估與別人不同，令地價大幅上調。而樓市表現取決於實際需求，難以準確估算樓價走勢。

■梁志堅

會德豐副主席
梁志堅：
市場承接力強勁，一手樓銷情亦暢旺，相信下半年樓價仍有溫和上升，料有約5%的升幅。期望新政府上台後考慮是否要延續上屆的措施，或考慮循序漸進減辣。

■趙國雄

長實地產執行董事
趙國雄：
本港經濟已到谷底，相信會逐步反彈，觀乎今年首兩季經濟已較去年改善，零售業趨活躍，故維持對今年樓價有10%增長的預期。

■施永青

中原集團主席
施永青：
年初時睇淡市，樓市卻熾熱，主因是資金氾濫，以內地資金尤甚，為覓渠道洩洪，故大手掃入本港物業及地皮，預計未來地皮由內房中標的比例越來越高。目前本港樓價處於歷史高位，二手盤源少、需求大，估計今年樓價會再升10%至15%。

多個藍籌屋苑爭相破頂

藍籌屋苑交投及造價走勢，往往被視為本港樓市風向標。今年以來多個藍籌屋苑緊隨大市，爭相破頂，直教市場嘩然。其中一度被視為「上車天堂」的天水圍嘉湖山莊，呎價於今年首度升穿萬元水平；另一入門屋苑沙田第一城，呎價亦升逾1.6萬元水平，直逼港島屋苑。

美湖居實呎價逾萬元創新高

作為入門級屋苑的嘉湖山莊，造價隨大市水漲船高，今年3月美湖居一個頂層戶，實用441方呎，以443萬元成交，呎價高達10,045元，創下屋苑入伙25年以來新高紀錄。事實上，近期市場瘋搶細碼單位，近月樓價節節攀升的沙田第一城於上月再錄破頂，該屋苑一個頂層兩房戶，實用284方呎，以呎價16,725元易手，創該屋苑成交呎價新高；同月，該屋苑同樣面積的兩房分層戶，以呎價16,655元易手，貴絕屋苑標準單位。

美孚新邨成交額呎價雙破頂

至於荔枝角老牌屋苑美孚新邨於今年初錄得逾2,000萬元巨額成交，涉及百老匯街32號高層C室，單位實用面積1,446方呎，四房套房間隔，屬市場所稱的「凸海戶」，連同車位以2,200萬元易手，折合呎價15,214元，成交金額及呎價雙雙破盡屋苑歷來紀錄。

太古城兩房戶造價連環破頂

港島鰂魚涌的兩個藍籌屋苑，今年亦不乏新高個案，其中太古城兩房戶造價今年連環破頂，2月時一度錄得兩房連天台戶以1,150萬元成交，及至4月時一個分層兩房戶則以1,189.8萬元易手，出現標準戶貴過特色戶的現象。而今年3月，毗鄰的康怡花園J座高層12室，實用903方呎，作價1,538萬元易手，折合呎價達17,032元，成交價及呎價均創屋苑新高。

■嘉湖山莊美湖居一個頂層戶，實呎價高達10,045元，創下屋苑入伙25年以來新高紀錄。

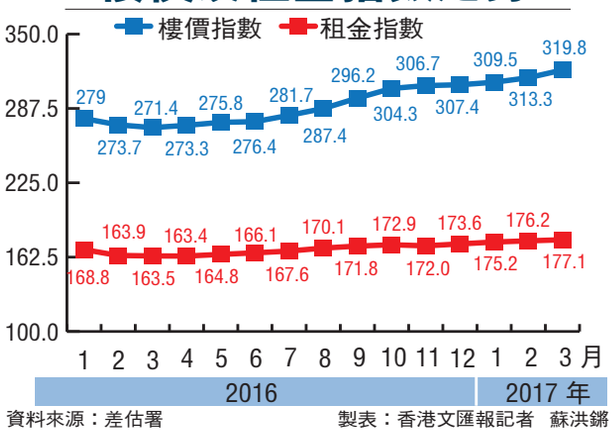
今年指標屋苑破頂個案

日期(年/月)	屋苑單位	實用面積(平方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	備註
2017/4	鴨脷洲海怡半島10座低層E室	879	1,650	18,771	屋苑分層戶造價新高
2017/4	鴨脷洲海怡半島15座低層E室	863	1,630	18,888	屋苑分層戶呎價新高
2017/4	鰂魚涌太古城恒天閣中層E室	584	1,189.8	20,373	屋苑兩房戶造價新高
2017/4	沙田第一城49座低層E室	284	473	16,655	屋苑分層戶呎價新高
2017/3	鰂魚涌康怡花園J座高層12室	903	1,538	17,032	造價及呎價雙破頂
2017/3	沙田第一城40座頂層戶	284	475	16,725	屋苑呎價新高
2017/3	天水圍嘉湖山莊美湖居2座頂層戶	441	443	10,045	屋苑呎價新高
2017/1	荔枝角美孚新邨百老匯街32C高層	1,446	2,200	15,214	造價及呎價雙破頂

製表：香港文匯報記者　蘇洪鏘

官方樓價連升12月共飆18%

樓價及租金指數走勢



資料來源：差估署　　製表：香港文匯報記者　蘇洪鏘

樓價自去年3月底低位反彈後升個不停，各區指標屋苑連環破頂的個案，正令有關數據拾級而上。官方編制的樓價指數最新已升至319.8點，除再創歷史新高外，按月升幅更擴大，急升逾2%，而一年累計勁升17.8%。至於業界編制的指數CCL亦破歷史紀錄，報156.27點，按周升0.53%。

差餉物業估價署最新公佈，3月份全港私人住宅售價指數報319.8點，按月升近2.1%，升幅較2月擴大0.9個百分點，連升12個月，與去年同期比較，樓價於一年內急升17.8%。翻查資料，去年11月樓價指數306.7點，打破2015年9月的306.1點舊紀錄，之後指數繼續攀升，並未因政府加辣回落，至今已連續5個月創新高，較2015年高位再高出約4.5%。

中細碼單位續成升市火車頭

官方數據反映，中細碼單位繼續成為領漲樓價的火車頭。各類型單位中，431方呎以下的A類細單位繼續一枝獨秀，3月份樓價指數為352.9點，按月急升2.44%，跑贏其他類別的單位，而431方呎至752方呎的B類單位及753方呎至1,075方呎的C類單位，3月份亦分別按月升1.83%及1.86%，表現標青。反觀1,076方呎或以上的單位，3月的樓價指數只上升0.6%，表現差強人意。

此外，按季度去比較，今年首季售價指數上升約4%，而去年首季則錄得約5%的跌幅。事實上，政府去年11月初公佈加辣，該指數仍連升5個月，累積升幅5.1%。至於今年3月份則報177.1點，按月上升約0.5%，已連升4個月，該指數亦是2015年9月後最高，按年則上升約8.3%。