

樓市恐轉角 銀行進取不再 估價趨審慎 小心抬錢「上會」

樓市大變局

樓價升幅放緩已成現實，連帶銀行對於物業估值亦有所調整。香港文匯報追蹤十大屋苑估價表現，大部分最新估值雖比6月仍然上升，但對比再三個月之前的升幅明顯大幅收窄，部分甚至近三個月估值無升跌或輕微回落。業內人士指，未來三個月時間，市場負面消息多過正面，樓價上升動力欠奉，相信銀行估值將繼續橫行或下跌，買家留意估價不足，可能要抬錢「上會」問題；不少市民近期或會趁估價仍高企而加快轉按步伐。

記者 顏倫樂



經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓指，銀行估值最近未有再進一步提升，已令不少人擔心之後會掉頭回落。

資料圖片

香港文匯報追蹤十大屋苑估價變化，發現過去三個月估價升幅明顯放緩。中銀香港甚至有兩個屋苑單位於過去三個月內(6月至9月)無升跌，分別為同屬港島區的香港仔中心和和富中心，與之前三個月(3月至6月)升幅14.4%及6.6%差天共地。而恒生銀行就太古城恒山閣單位的估值亦沒有改變，香港仔中心單位的估值更加較三個月前下跌2.1%。

升幅單位數 港島表現差

至於匯豐銀行就粉嶺花都廣場2座一個單位的估值，過去三個月只調高1%，但看一看3月至6月期間，該單位估值升幅竟達17.8%，前後對比強烈。總括過去三個月，香港文匯報統計的十大屋苑單位的估值再沒有升幅超過雙位數字，但3月至6月則至少三個屋苑估價升幅逾一成，最多更上升接近兩成！

觀望氣氛濃 樓價或回落

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，最近樓價開始回軟，原因相信是臨近加息周期，令市場瀰漫觀望氣氛，情況相信仍會持續，今年餘下來的4個月，樓價更加可能出現微跌。她預料，今年樓價全年升幅或只得約10%。據查估署最新資料，首7個月樓價已上升約11.57%，換言之，在該行而言，今年樓價已經「升凸」。

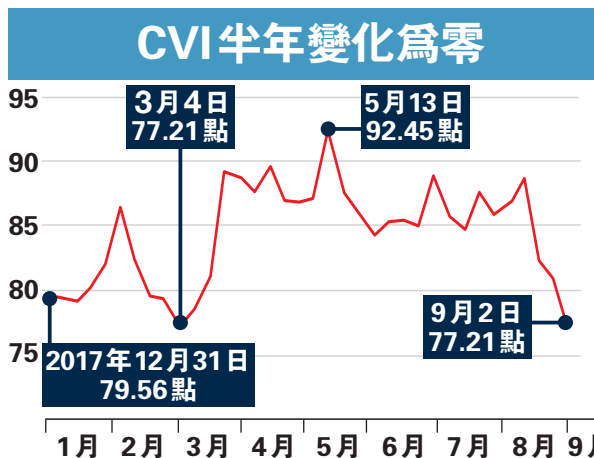
她又指，銀行估值最近未有再進一步提升，已令不少人擔心之後會掉頭回落。再者，面對息口有機會調升，不少市民近日都加快轉按步伐，希望趁加息前鎖住最低樓宇按揭。資料顯示，近月市場上轉按數字急升，7月轉按貸款額及宗數分別錄得125.08億元及3,395宗，按月增加14.6%及8.4%。

最近公佈的中原估價指數(主要銀行)CVI亦剛跌穿80點，近3周銀行按揭取態明顯回軟。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，上周CVI最新報77.21點，較前周的81.12點下跌3.91點。銀行調高H按封頂息率之後，CVI連續3周回軟11.59點，反映銀行按揭取態的積極性明顯降溫。適逢9月底美國議息，CVI走勢值得關注，相信中秋節前後才會出現較明朗轉變。

估價指數跌 走勢睇聯儲

翻查資料，今年3月美國加息後，CVI曾連續9周逼近90點水平。其後CVI輕微回軟至85點水平，但亦長期維持，即使政府推出六招房策、中美貿易戰戰動及人民幣下跌等事件發生，CVI並沒有大跌，連續12周企穩於85點水平。直至銀行調高H按封頂息率之後，CVI開始降溫，由85點水平連降3周至80點上下。

CVI是中原地產根據每個中原城市指數成分屋苑，選取樣本單位，調查主要銀行的估價變幅。每周調查銀行對樣本單位的估價，比較一個月前的估價，計算出估價的按月變幅。CVI以擴散型指數方式計算，反映銀行對樓市的取態。100點完全睇好，0點完全睇淡。



近期樓市利淡因素

- 空置稅推出，發展商大力推盤，新盤或出現劈價潮。
- 銀行上調按息，本月極可能再上調最優惠利率(P)，買家負擔加重。
- 美國總統特朗普計劃實施對總值2,000億美元中國商品加徵25%關稅，中國將以牙還牙。
- 中美貿易戰全面升級，拖累人民幣及港股，股匯波動打擊買家入市意慾。
- 美國持續縮表，美元上升，令香港熱錢持續流走。
- 新興市場貨幣危機繼續發酵，演變成全球新金融海嘯。
- 本港投資者出貨，或引發沽貨潮。
- 本港大型銀行提升物業估值的幅度大減，或加劇市場觀望氣氛。

資料圖片

十大屋苑網上估價一覽

單位	面積(方呎)	中銀估價(萬元)	期間變幅(6-9月)	上次變幅(3-6月)	匯豐估價(萬元)	期間變幅(6-9月)	上次變幅(3-6月)	恒生估價(萬元)	期間變幅(6-9月)	上次變幅(3-6月)
鯽魚涌太古城恒山閣低層G室	589	1,198	↑3.54%	↑8.3%	1,191	↑7.2%	↑4.8%	1,220	無變化	↑19%
香港仔香港仔中心海龍閣N座低層2室	438	636	無變化	↑14.4%	647	↑4.2%	↑5.3%	619	↓2.1%	↑4.8%
北角和富中心14座中層A室	1,031	1,919	無變化	↑6.6%	2,059	↑4.1%	↑9.9%	2,040	↑2%	↑11%
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室	855	1,250	↑5.2%	↑10.6%	1,288	↑5.1%	↑9.4%	1,200	↑1.7%	↑3.6%
觀塘麗港城4期20座高層B室	517	843	↑6.8%	↑10.5%	849	↑3%	↑19.8%	846	↑9.3%	↑6.9%
牛頭角淘大花園F座低層8室	390	562	↑4.3%	↑4.7%	582	↑6.8%	↑0.6%	617	↑7.1%	↑17.1%
沙田第一城4期43座高層A室	284	582	↑1.9%	↑14.4%	591	↑5.2%	↑13.1%	577	↑4.2%	↑6.7%
元朗YOHO Town1期8座高層G室	545	900	↑7.1%	↑6.2%	992	↑4.5%	↑9.3%	958	↑2%	↑5.5%
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室	557	622	↑7.4%	↑9.7%	578	↑1.9%	↑8.4%	607	↑2%	↑16.4%
粉嶺花都廣場2座高層F室	413	604	↑6.3%	↑9.4%	608	↑1%	↑17.8%	604	↑8.2%	↑2.6%

註：估價數字於9月5日查詢，並與6月記錄作比較，6月時則與3月作比較

資料來源：各大銀行網上估價服務

製表：記者 顏倫樂

二手成交收縮 逾兩年半新低



香港仔中心有單位估值下跌逾2%。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)最近樓市交投低迷，利嘉閣之前公佈的全港50個指標屋苑成交量，於前周(8月27日至9月2日)僅錄36宗買賣個案，較再之前一周(8月20日至26日)的44宗進一步減少18%，創下自2016年二月中以來的133周(即逾兩年半)新低。同一時間，減價個案上升，差估署樓價指數升幅亦大幅收窄，加上近期股市波動，外圍不明朗因素增加下，業界普遍預測樓價或會下調，連帶銀行估值亦會調整。

「娥六招」促激烈拉鋸

利嘉閣地產董事陳大偉表示，中美貿易紛爭未有改善跡象，市場氣氛保持觀望，而且發展商積極推售新盤，吸納不少市場購買力，二手交投氣氛相當薄弱。綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑於近月可謂逐級下跌，由「娥六招」公佈後，7月每周成交跌至約70多宗，8月再跌至每周約40多宗至60多宗，9月進一步下跌至僅30多宗。平均每個屋苑僅錄得不足一宗成交，交投量相當低迷。

陳大偉指出，近月市場氣氛欠佳，部分準買家期待會有「筍盤」出現，惟二手業主持貨能力強，減價空間有限，雙方持續拉鋸不下，預計部分購買力會轉投一手市場，料50指標屋苑一周成交量，於短期內仍會繼續受壓。

成交量下跌的同時，樓價呈現兩極化的現象，雖然多個屋苑繼續創新高，但市場已出現零星減價成交個案，個別減價幅度頗高，尤其居二市場(未補地價物業，在市況低迷及新居屋折扣加大的情況下，價量都有明顯回落。

如將軍澳廣明苑A座一個中層三房戶，原業主今年2月於第二市場以610萬元放盤，近日劈至538萬元售出，累減72萬元，相比8月一個同類的高層單位售560萬元，不足一個月已回落22萬元。屯門居屋兆康苑，最近自由市場價呎價跌穿9,000元。鯽魚涌南豐新邨低層3房戶，以850萬元沽出，較3個月前樓上單位造價平8%，亦比銀行估值最多低逾百萬元。

官方指數升幅大幅收窄

由最近官方樓價指數走勢，亦可以看到樓價開始出現變化，7月樓價指數雖然按月再升0.82%至393.5點，又再創出新高，但升幅明顯較之前6月份的按月升幅1.85%收窄，並且為去年10月以來，約10個月最細升幅。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，數據反映港府於6月底推「娥六招」及中美貿易戰惡化已窒礙樓價升勢。

銀行「水緊」 加息或加快

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港開始步入加息周期，上月多間銀行宣佈上調按揭息率，包括匯豐、中銀、恒生及渣打四大銀行，多間中小型銀行亦跟隨。目前本港銀行體系結餘已降至763.5億港元，經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓分析，本港的拆息一直維持1厘以上的高水平，加重銀行的資金成本，因此銀行調整按息，意味加息周期正式開始。

中小行加存息保障銀根

香港加息周期由上月開始，當時多達15間銀行宣佈上調H按封頂利率及按揭息率，多間銀行實際按息都升至2.25厘至2.35厘。此外，至本月，華僑永亨銀行日前宣佈調高港元儲蓄存款利率，由0.01厘加至0.25厘。

劉圓圓表示，銀行增加存息，反映銀行資金較以往緊張，個別銀行銀根較少，存款基礎較窄，加存息除可保留舊客及吸納新客外，同時亦有利吸收近期在政經局勢不穩定氣氛下尋找出路的資金，以增加銀行存款穩定。

另一邊廂，拆息近月一直處於1厘以上水平，劉圓圓認為，近期金管局再度多次入市兌換弱方保證，拆息再度向上，近日最新報1.66%，令銀行以拆息借貸得來的資金成本上升。期內，銀行體系結餘進一步下降至800億以下，若情況持續，或會令銀行加P或加按息誘因增加，及將加息步伐加快。

本月隨美加息機會增大

劉氏預料，由於資金成本持續上升，未來中小型銀行有可能相繼跟隨加存息，而大型銀行存款較多，相信未必太

快跟隨。而銀行加存息亦反映香港銀行將於美聯儲9月議息公佈後加息的機會增大，料不久將加息1次至2次，每次25點子。

低息環境維持超過十年的香港，過往曾歷多次加息周期，包括1993至1994年、2000至2001年，以及2004至2007年，對樓價影響最大為1994年，一年間息口上升2.5厘，樓價同期亦急跌約兩成。

翻查資料，美聯儲1994年時曾經大舉加息，連加7次息，聯邦基金利率由3厘增至6厘。緊隨美聯儲的加息行動，本港最優惠利率亦在1994年3月至

今年以來1個月拆息走勢



1995年11月先後5次加息，由6.5厘上升至9厘。歷史上，低息不可能一直持續，1990年至1999年的按息平均接近10厘，今天息口與當時相比差天共地，即使與2000年至2009年平均按息3.79厘比較，仍有一段上升空間。