

差估指數挫1.44% 樓價擴跌幅 後市緊盯三因素

樓市走勢關鍵三因素



1、會否大量裁員減薪

如外圍經濟環境影響就業市場，導致企業大量裁員或減薪，將直接影響市場購買力。政府統計處公佈本港最新失業率為2.8%，對比2008年的3.8%低1個百分點，亦較2003年高峰的8.7%低5.9個百分點。



2、會否新盤平過二手

如一手樓價較二手樓價便宜，反映發展商看淡後市，亦進一步打擊二手交投。2003年沙士時發展商「要錢唔要貨」，新盤賣平過二手，兩者競相割價，導致樓市崩盤，大瀉七成。



3、會否銀行估價轉緊

如銀行估價取態轉趨保守，將直接影響買家貸款及購買能力。本地銀行若隨美國一再加息，也會令港元供應減少，估價將進一步下調。

今年各類私宅售價指數走勢

月份	A類 (430方呎 或以下)	B類 (431- 752方呎)	C類 (753- 1,075方呎)	D類 (1,076- 1,721方呎)	E類 (1,722方呎 或以上)	所有類別
1月	395.2	340.1	320.3	314.7	322.2	358.4
2月	402.3	346.5	322.4	315.2	324.6	364.5
3月	407.2	353.1	326.9	315.3	327.2	370.0
4月	415.1	359.9	333.1	319.1	327.3	377.0
5月	423.0	364.8	339.9	325.5	330.1	383.4
6月	431.9	372.0	346.4	331.3	333.4	391.1
7月	435.1	376.7	346.8	332.3	335.4	394.8
8月	436.5	375.6	345.3	331.3	333.3	394.5
9月	430.3	370.7	338.8	326.0	331.9	388.8
環比	-1.42%	-1.30%	-1.88%	-1.59%	-0.42%	-1.44%

資料來源：差估署

製表：記者 黎梓田

香港文匯報訊（記者 黎梓田）內外利淡因素夾擊，樓市下調速度加快。差餉物業估價署最新數據顯示，私宅樓價指數連續兩個月下跌，9月下跌1.44%至388.8點，較8月不足0.1%的跌幅明顯擴大，為逾兩年半來最大單月跌幅。其中，中小型單位（A至C類單位）跌幅達1.3%至1.88%，較大型單位（E類，跌0.42%）為大。學者指出，目前樓市轉弱形態明顯，後市關鍵要盯緊三個因素：會否大量裁員減薪、會否新盤平過二手，以及會否銀行估價轉緊。



一二手爭客割價 指數勢再跌

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港住宅樓價連跌兩月，且跌勢有所加劇。有業界人士預計，今年餘下兩月，中美貿易戰陰霾不散，加上去年底息率仍有機會再次上調，對樓市將持續帶來負面影響，預計10月差估署指數續跌。

利嘉閣料樓價本季跌5%

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，過去一季，中美貿易戰持續困擾市場，更導致股市累積龐大跌幅，窒礙投資者信心，除投資者紛紛靠邊站外，其他用家亦審慎觀望，導致交投十分疏落，部分心急業主割價下，直接拉跌樓價。他預期，觀乎近期一手新盤去貨速度明顯轉慢，發展商開價將更為貼市，甚至靠近二手價格，勢令二手業主被迫跟隨進一步降價。綜合預測，陳海潮認為，10月樓價指數有機會再跌1.5%至2%，第四季整季樓價料有5%下調空間。

下半年樓市利淡因素增加，導致樓價出現調整。香港置業行政總裁李志成表示，9

月底香港跟隨美國加息，樓市加添觀望氣氛，加上一手新盤開價貼市，部分二手業主將擴闊議價空間吸客，市場陸續出現減價成交，為樓市轉勢揭開序幕。10月新一份施政報告出台，著墨公營房屋供應及計劃填海增加土地儲備，長遠有利樓市發展，不過新供應「遠水不能救近火」，加上山頂文輝道地王流標、股市波動及中美貿易戰僵持，利淡因素充斥市場，令樓價失去上升動力。

入市現落差 二手呈拉鋸

李志成指出，雖然部分業主願意擴闊議價空間，令樓價出現輕微調整，惟調整幅度有限，與準買家的預期出現落差，故二手買賣呈拉鋸戰。現時用家入市態度較投資者積極，不過市場優質筭盤買少見少，導致成交疏落。

他預計，美國年底會再度加息，若加息步伐提速，將成為樓價進一步下跌的誘因，現時全年樓價升幅已跌穿雙位數，料年底升幅持續收窄，二手市場弱勢難扭轉。

隨着下半年中美貿易戰升溫，中國經濟放緩，環球股市大調整，房策「新六招」，以及本港銀行加息等利淡消息影響，樓市已下調一段時間。浸大財務及決策系副教授麥萃才昨日接受香港文匯報訪問時指出，在這情況下，住宅樓價指數出現調整屬於正常，亦反映需求轉弱的情況持續，但未出現快速下跌趨勢。事實上，過往樓市已展開長達三年的升浪，「好少見到咁長」，但跌幅只屬初期調整，只能把它當成「轉角位」，料年底前樓價指數會較高位下跌約3%至5%。

裁員減薪打擊樓市最大

麥萃才又表示，未來樓市到底落入「適當調整」還是「下跌軌」，需視乎三個關鍵因素：第一是就業市場會否受到外圍環境因素影響，如果出現大量裁員或減薪，則會影響市場購買力，令需求減弱；第二是一手樓定價會否「平過」二手樓，惟現時發展商貨源不多，而財務狀況亦穩健，因此一二手樓價會「差唔多」；第三就是

銀行估價取態，倘銀行估價過低，則會影響買家入市能力。他認為，若本地銀行繼續跟隨美國加息，將會令港元供應減少，從而令銀行「唔想做生意」，估值將進一步減少，由此造成的樓價下跌未必會輕微。

現整固非「懸崖式下滑」

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文則認為，差估署指數表現符合預期，因數據滯後，估計未來三至四個月樓價仍有少許調整。未來一手樓表現會比較好，但二手樓及居屋等比較淡靜，亦有「議價空間」。但是，樓價不會有像1997年的「懸崖式下滑」，樓市正處在「調整期」，與之前預測一樣，升幅集中在今年上半年，估計2018全年一般住宅仍會升10%。

外圍動盪 留意港府房策

林浩文預期，未來12月住宅樓價會調整。短期而言，影響本港住宅樓市會是政府政策及外圍經濟及政治（尤其中美

貿易）。這兩個因素比較重要，之後才是加息走勢及住宅供應量。但以現時情況，看不到有任何重大因素令樓價在短期內大幅下滑，即使樓價下跌10%至20%也不會對整體樓市及銀行體系有重大影響。

新盤「貼地價」主導買賣

林浩文估計，今年一二手成交約6萬宗至6.1萬宗。不管有沒有「空置稅」，料發展商仍會推盤「去貨」。市場仍由一手樓主導氣氛，但發展商的賣樓策略是在新界及多供應地區用「貨如輪轉」形式賣樓，定價會較「貼地」。在傳統豪宅區如港島區，因未來供應少，發展商會相對「惜售」。

發展商方面，會德豐地產常務董事黃光耀則看好後市，指市場氣氛轉變，交投活躍度降低，主因上半年已消耗不少購買力，而本港樓價今年亦已上升超過一成。黃光耀又指，近期調整屬「健康整固」，樓價不會出現明顯下跌，預計明年初可望出現復甦，樓價會繼續平穩向上。

負資產年底或重現

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓價指數連番下跌，有按揭轉介公司預期，今年第四季樓價回落幅度約5%，相信季內有機會出現零星負資產個案，尤以採用高成數按揭者最高危。

連續7季「零個案」

金管局昨日公佈負資產住宅按揭貸款的最新調查結果，受訪認可機構在今年第三季並無任何負資產住宅按揭貸款，連續7季零個案。不過，中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出，去年樓價累積上升約15%，今年首三季樓價再上升逾13%，負資產個案隨樓價上升而維持零個案。而今年第四季樓價出現回調，至今樓價平均下跌約2%，季內回落幅度料於5%以內，故相信有機會出現零星負資產個案。

高成數按揭者最危

王美鳳表示，有機會出現零星的負資產個案，估計主要涉及採用按

揭成數較高的銀行職員以及少量剛上會選用九成按揭貸款的個案。若九成按揭用家將按揭保險費借入按揭額，初期未償還按揭總額可高達樓價93%至94%，當個別成交樓價跌幅超過7%，新上會九成按揭用家便跌入負資產界線。

不過，王美鳳補充指，在近年樓按揭措施管理下，目前平均按揭成數僅達44.4%歷史低水平，故相信負資產不會廣泛出現。

年底加息機會頗大

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓亦稱，今年首八個月樓價升幅超出預期，但由於香港銀行正式啟動加息步伐，相信年底前若美國再次加息，香港跟隨再加息機會頗大，預測全年加息幅度大約25點子至50點子之間。

她預料，早前選用發展商提供的高成數按揭計劃或二按的業主，其按揭成數高達95%，有些甚至按至十成按揭，樓市倘繼續回調，第四季或會因此出現零星的負資產個案。



■中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出，少量剛上會選用九成按揭貸款個案或成員負資產。



■經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓相信年底前若美國再次加息，香港跟隨再加息機會頗大。

經紀人指數顯樓市進調整期

香港文匯報訊 中原經紀人指數CSI連跌13周，最新報33.77點，較上周下跌3.37點。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預期，指數將繼續尋底，目標30點以下。

今次CSI連跌為2015年8月有記錄以來歷史最長，自6月初政府放風將推行空置稅，CSI隨即由80.75點開始回軟，連跌7周共10.06點，跌幅

輕微而溫和；同期CCL反覆微升。及後土耳其里拉開始急挫，加上銀行調高H按封頂息率，CSI跌幅開始擴大，由72.56點跌至33.77點，連續13周累跌38.79點；同期CCL連續9周於185點至188點高位窄幅徘徊。以近21周計，CSI累跌46.98點，反映前線經紀人樂觀情緒明顯降溫，樓市已經進入下調階段。

鯽魚涌大型地盤申強拍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地產商今年積極申請強制拍賣以增加市區土地儲備。恒地和太古地產合作併購的鯽魚涌濱海街一列8層至9層高舊樓，發展商已收集不少於80%業權。由於項目已經超過50年樓齡，發展商遂決定向土地審裁處申請強拍。根據發展商提供報告，項目未重建前的估值為26.58億元。

項目位於英皇道983至987A及濱海街16至94號，由16個地段組成，恒地及太古地產於該16個地段已收集71.88%至93.75%業權。項目地盤總面積43,881方呎，屬「住宅(甲類)」用途，但發展商近月曾向城規會申請就地盤的一部分轉作商業發展(尚未通過城規會審批)，地積比率擬提高至15倍。若以此計算，今次申請強拍的地盤，可

建樓面大增至65.82萬方呎。

寶靈頓道舊樓或掀爭奪戰

除上述申請外，土地審裁處近日亦接獲新地或有關人士入紙，申請強制拍賣灣仔寶靈頓道13至17號舊樓。項目現為6層高唐樓，樓齡57年，申請人已集齊約83.33%業權，現時物業估值接近3.1億元。據了解，項目佔地2,459方呎，位處「其他指定用途(混合用途)」地帶。

值得注意的是，其中一名答辯人為「柯沛鈞」，與九建執行董事同名，持有1個單位，如為同一人，兩個財團或會掀收購戰。上述兩宗申請為今年收到的第28宗及29宗強拍申請個案，已較去年全年15宗大幅多出93.3%。