摸頂買公屋居屋夾屋 高成數按揭業主最危

「樓王」最快淪負資產

部分公營房屋 貴價成交與現時估價對照

	公屋 顯徑邨	公屋 利東邨	居屋 富榮花園	居屋 康山花園	夾屋 晴碧花園
單位	顯貴樓高層10室	東昌樓中層4室	17座中層A室	6座低層A室	1座低層A室
成交價	665萬元	575.9萬元	1,065萬元	863萬元	935萬元
備註	全港最貴公屋	港島最貴公屋	全港最貴居屋	高價成交	全港最貴夾屋
現時銀行估價	600萬元(中銀)	575.9萬元(恒生)	834萬元(中銀)	825萬元(中銀)	840萬元(恒生)

註：以上全為自由市場成交

資料來源：各大代理行、恒生銀行、中銀(香港) 製表：記者 黎梓田

香港文匯報訊（記者 黎梓田）二手樓價出現回調，上車盤率先淪陷。部分市民以「無敵價」買入的二手資助房屋，包括公屋、居屋及夾屋，勢將成第一災區。該等資助房屋「樓王」，其銀行估值已隨大市調整，不少估價正在拾級而下，個別更在三個月內跌掉兩成樓價，或許已由「樓王」轉身為「賬面上的負資產」。業內人士預計，高成數按揭業主最易成負資產一族，並料本季內陸續有少數個案出現。

香港中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量表示，現時大部分供樓業主均承造六成按揭，香港起碼樓價要跌四成才出現大量私樓負資產，但公屋、居屋及夾屋業主實力「比較差啲」，只要樓價跌超過一成半便會出現大量資助房屋的負資產。

承造按揭實力「比較差啲」

樓市受挫，私樓市場進入冰封，大批準買家「圍觀」二手市場，靜候時機入市。事實上，銀行對二手樓的估值取態亦受到影響，連帶資助房屋市場也受到波及，估價下調，部分以高價入市「公屋王」、「居屋王」及「夾屋王」的新業主在賬面上亦已變成負資產，個別單位估價更較成交價低逾兩成。

誕生全港「公屋王」沙田顯徑邨顯貴樓一個高層10室，今年7月錄得以665萬元售出，成交金額創全港公屋新高。折算上址面積566方呎，成交呎價11,749元。世紀21奇豐物業蕭耀邦表示，該單位現時銀行估價為600萬元，較原先成交價低逾一成。

富榮千萬居屋「蒸發」兩成

近日大角咀富榮花園也誕下全港首間千萬「居屋王」，單位為17座中層A室的3房單位，面積592方呎，於自由市場以1,065萬元成交，呎價17,990元，於本月5日為完成交易期限。然而，據本報查價發現，中銀對單位估價為834萬元，較原先成交價低21.7%，短短數月賬面「蒸發」231萬元。

世紀21家天下物業黎振傑指，二手交投轉差，一般議幅有5%至8%，惟現時準買家普遍希望再「平少少」，因此繼續抱持觀望。黎氏又提到，隨着白居二申請者陸續「中籤」，近期富榮花園睇樓量增加接近一倍，由原先每周末的2組至3組，增至現時的5至6組。而11月至今該屋苑暫錄2宗居二市場成交，包括14座中層C室，面積592方呎，原業主自9月起叫價730萬元放盤，因看淡後市，減價100萬元以630萬元居二價售出，呎價10,642元。

夾屋市場方面，沙田晴碧花園早前錄得1座低層A室以935萬元成交，創全港最貴夾屋紀錄，該單位面積601方呎，恒生對上址估價為840萬元，較成交價低95萬元或10.2%。美聯物業翁凱傑表示，屋苑現有6間自由市場放盤，叫價介乎830萬元至1,068萬元，銀行估價尚算「估得足」，但對比以往高位已有下調。

準買家聽到價仍「驚驚哋」

翁凱傑指，晴碧花園在區內不算熱門屋苑，不少準買家會選擇到規模較大的沙田第一城睇樓，晴碧花園平均每星期只有一組睇樓客，受到樓市逆轉影響，有準買家「聽到個價都驚驚哋」，而且一般會希望減價15%或以上才入市。

學者：賬面負資產已現

香港文匯報訊（記者 黎梓田）浸大財務及決策系副教授麥萃才認為，現時樓價對比高峰下跌一、兩成，但仍較年初累升約數個百分點，惟受中美貿易戰、美國加息以及波市波動等因素影響，樓市成交大幅減少，料會出現較長時間的調整，相信早前承造發展商高成數按揭的買家會較易變成負資產，而如果樓價下跌五至六成以上則會出現大量負資產。

市民工作穩 供款無影響

麥萃才指，銀行估價回調，不少高位入市的買家已變成「賬面上的負資產」，但並非實際負資產，只要市民收入及工作不變，則不會影響供款能力。現時勞動市場過熱，失業率只有2.8%，並出現「有工無人做」情況，加上本港有接近六成

■學者料本港出現像1997至2003年間出現大量負資產的機會輕微。 資料圖片

■麥萃才

以上業主已供滿樓，預料像1997年至2003年間出現大量負資產的機會輕微。

被問及現時是否「撈底」良機，麥萃才強調「不會這樣建議」，並認為投資者最好不要入市，因樓價下調只是剛剛開始，未來走勢仍需視乎各種外圍因素。不過，如以用家身份入市，只要計掂數，則「幾時買都得」。

不要考慮「買第二層樓」

另外，樓價出現回調，未有樓的買家可以考慮入市，但如果是「買第二層樓」就不要考慮，因要支付15%印花稅，加上市況疲弱，短期樓價回升機會亦不大。莊太量認為，香港物業市場受多方資金湧入而推高，樓價早已脫離一般家庭的購買力，假設香港是一個封閉市場，而每個家庭平均年收入是30萬元的話，則樓價最理想是介乎5倍至10倍，「一個500呎單位兩百幾萬就差唔多」。

經絡料零負資產紀錄終結

■劉圓圓

香港文匯報訊（記者 黎梓田）根據金管局最新公佈數據，今年第三季繼續保持零宗新增負資產住宅按揭貸款個案，亦是自2017年首季起，連續七季保持錄得零宗負資產，創下最長紀錄，反映樓市仍然平穩。不過，經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，若年底前美國再次加息，香港跟隨再加息機會頗大，而早前選用按揭成數高達九成半甚至十成的業主，下季或會出現零星負資產個案。

物業售價升幅開始收窄

據資料顯示，第三季初樓價仍處於上升階段，物業呎價及售價屢破頂，至9月始暫緩，最新按季升幅2.9%至呎價13,652元。而售價則升幅收窄，比去年同期上升15.2%，比8月按年同期的16.2%，輕微下降1%。

劉圓圓認為，今年第三季本港經濟受不同因素衝擊，8月初先經歷香港銀行上調按息，至9月美聯儲局加息，香港銀行亦終於跟隨其步伐，正式上調最優惠利率(P)，與此同時，人民幣跌勢未止，加上中美貿易戰等不明朗因素，令恒生指數從高位回落超過20%，市場人士普遍認定此為牛轉熊的明確指標。香港經濟環境向好，樓市短期內供應亦不見有大幅增加趨勢，在用家需求下，樓市表現仍算平穩，9月樓價只輕微回落約1%。

港隨美再加息機會頗大

劉圓圓又認為，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。劉氏預料，早前選用發展商提供的高成數按揭計劃或二按的業主，其按揭成數高達九成半，有些甚至按至十成按揭，樓市倘繼續回調，下季或會因此類情況，而出現零星的負資產個案。

二手公營房屋交投陷冰封

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓價回軟，本地銀行加息等因素影響，市民入市意欲明顯減慢，導致居屋交投氣氛持續淡靜。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，10月二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)錄得188宗，總值9.75億元，較9月的208宗及11.32億元，分別下跌9.6%及13.9%。

居屋買賣連跌五個月，宗數跌破2016年1月195宗低位，是創1995年7月有記錄以來的逾23年歷史新低，金額是創2016年2月8.72億元後的逾兩年半新低。反映9月間本地樓市放緩。10月五二折新居屋超額認購，加上白居二獲發批准信，對居屋市道的影響將於11月的登記數字中反映。

上月居屋買賣史上最靜

按金額分類，10月價值500萬元以上及400萬至500萬元的二手居屋買賣，分別錄106宗及54宗，按月下跌16.5%及14.3%。不過，價值300萬元或以下及300萬至400萬元的買賣錄得升幅，10月分別錄9宗及19宗，按月上升50%及58.3%。

公屋第二市場上季跌41%

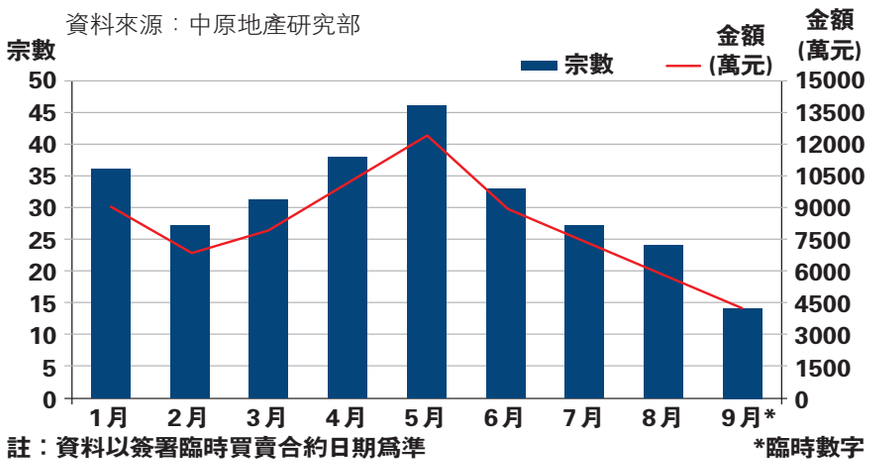
至於公屋第二市場同樣冷清，買賣連跌四個月，黃良昇指出，9月公屋第二市場買賣成交暫時錄得14宗，總值4,271.8萬元，較8月的24宗及5,858.8萬元，分別下跌41.7%及27.1%，齊創33個月新低。

若按季來看，第三季公屋第二市場買賣成交暫時錄得65宗，總值1.74億元，較第二季的117宗及3.16億元，分別下跌44.4%及44.9%。兩者數字同創11個季度新低，反映季內樓市氣氛轉弱，影響公屋買賣下調。

從金額分類，上季價值300萬元以上的公屋第二市場成交跌幅最多，錄16宗，季跌51.5%。價值200萬元或以下、200至250萬元及250至300萬元的成交，分別錄10宗、16宗及23宗，下跌37.5%、42.9%及42.5%。

今年公屋第二市場成交統計

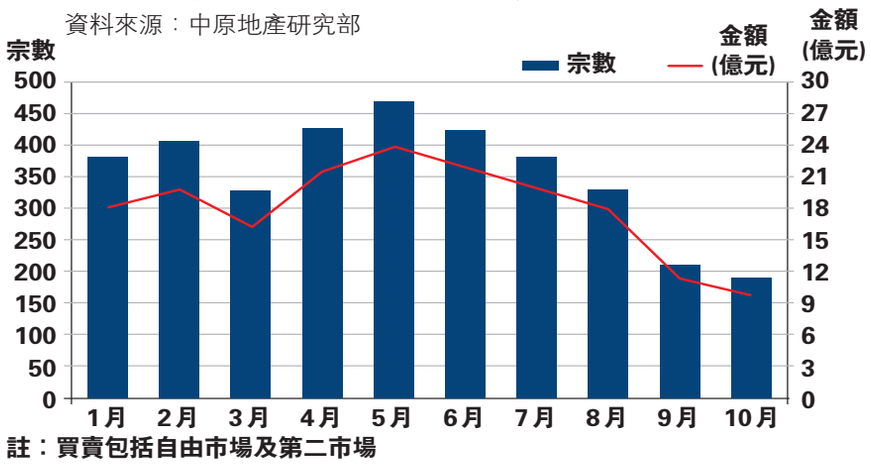
資料來源：中原地產研究部



註：資料以簽署臨時買賣合約日期爲準 *臨時數字

今年二手居屋買賣合約登記

資料來源：中原地產研究部



註：買賣包括自由市場及第二市場