樓市癲升 新界盤估價狠

業主怕蝕底叫到盡 上車客「等過龍」夢碎

香港文匯報訊（記者 黎梓田）自美國宣佈不加息以及預期中美貿易緩和，樓市累積數月的購買力「爆發」，銀行亦迅速調升估價搶客。有地產代理指，銀行估價較去年12月低位時普遍上升7%至8%。香港文匯報追蹤十大屋苑單位時亦發現，自1月至3月，個別單位估值升幅高達21.5%，尤以新界的沙田第一城和嘉湖山莊最進取，皆錄雙位數增幅。然而，九龍東屋苑未跟上，麗港城及淘大花園估價甚至較1月時再跌3個至4個百分點。業界和學者指出，業主「唔想蝕底」，往往把叫價調升至估價上限，甚至更高，導致近月出現不少買家「等過龍」錯失心頭好的個案(另見表)。

中原地產伍耀祖表示，近月嘉湖山莊交投回旺，銀行估價節節上升，因買家一般會承按較高的成數，故此對估值較為敏感，業主叫價亦緊貼着估值調整。屋苑3月錄得34宗成交，平均呎價11,009元，較2月的10,337元上升接近6.5%。

嘉湖呎價按月升近6.5%

伍耀祖透露，新錄麗湖居9座高層D室成交，面積544方呎，3房間隔，以600萬元易手，呎價11,029元。中銀、匯豐及恒生對成交單位初步估價為589萬、624萬、583萬元，除中銀及恒生稍為估價不足外，匯豐估值則高成交價4%。

中原地產侯惠良表示，美國今年不加息，利好消息持續，二手交投氣氛正面，沙田第一城3月錄28宗成交，屋苑最新錄13座高層B單位，面積819方呎，3房連套房間隔，以1,185萬元易手，呎價14,469元。原業主於1995年1月以430萬元購入單位，持貨24年賬面獲利755萬元或1.8倍。

侯惠良又指，2月屋苑錄得40宗成交，3月因平盤被消化，故交投稍慢於2月，錄28宗成交。現有買賣放盤約100個，本月暫錄約12宗成交。另外，中銀、匯豐及恒生對上述成交單位初步估價分別為1,299萬、1,334萬及1,200萬元，物業估值貴成交價最多約12.6%。

美孚新邨上月近年最旺

市區方面，美聯物業林海成稱，荔枝角美孚新邨3月錄44宗成交，宗數創近一年新高，逾千萬成交估約15宗，平均呎價13,505元。而屋苑的銀行估值亦較去年12月低位時升7%至8%，不過業主更心雄，叫價往往再較之高出5%至10%，而議價空間亦收窄至只有2%至5%。

林海成透露，新近錄得7期萬事達廣場17號中層A室易手，面積936方呎，3房套房間隔，單位2013年9月以遺產承繼人接收，去年3月以1,300萬元放售，議價後以1,290萬元成交，呎價13,782元。中銀估值最為進取，為1,382萬元，較成交價高92萬元，匯豐及恒生則較保守，估價為1,218萬及1,280萬元。

中原地產趙鴻運透露，太古城近日交投加快，3月錄得43宗成交，創近四年新高，平均呎價約2萬元。最新成交單位為泰山閣低層D室，面積689方呎，3房間隔，望東區走廊。原業主叫價1,200萬元，後減至1,038萬元售出，折合呎價15,065元，暫為最平的3房成交。

單位估價愈高層愈進取

趙鴻運指，銀行估價對高層單位會較進取，對低層單位則會較保守，甚至會有估不到價的情況，業主叫價不會緊貼銀行估價，主要視乎市場氣氛，而買家不會做足五成按揭，亦不會因為估價上升而改變入市決定，「覺得會升咪快啲買」。事實上，中銀、匯豐及恒生對上述成交單位初步估價分別為1,179萬、1,030萬、1,090萬元，除匯豐估值稍為不足之外，其餘估值均高成交價5%至13.6%。

新界區上車失敗案例

天水圍柏慧豪園或柏慧豪庭

經過：夫婦客於九龍區租樓住，均任職教師，手持約140萬元，目標尋找高層3房單位，並自去年12月一直覓盤，怎料「一路睇一路升」，所有目標盤叫價已逾600萬元，最低首期亦由兩成增至四成，即至少240萬元。雖然中層單位還有550萬元價位，惟二人不願意而置業告吹。

結果：每月1.25萬元租住柏慧豪園，面積493方呎。

天水圍康和式居屋

經過：來自屯門區的綠表客，心水650方呎3房單位，手持資金40萬元，不想借到盡，故目標價400萬元以下，打算承按九成按揭。2月起睇樓，當時仍有1至2間選擇，但考慮過久，放盤價已升至逾430萬元，400萬元以下價位僅能買2房，結果不願意「降格」而擱置上車。

結果：維持居住屯門公屋。

元朗尚悅。嶺

經過：夫婦各自居於天水圍老家，手持約60萬元，打算以九成按揭買1房單位，目標價400萬元以下，收入足以通過壓力測試。惟因擔心「上唔到會」，先找銀行進行預批，但兩至三星期後1房單位已升至410萬至420萬元，「計唔掂數」又無法接受「降格」買開放式，上車告吹。

結果：繼續各自「分居」生活。

元朗朗城匯

經過：來自荃灣的家庭客，手持280萬元首期，打算承造八成按揭買3房單位，預算價1,080萬元。但因丈夫內地做生意，未能及時抽空來港揀樓，符合預算的低層3房被買走，需調整預算價至1,180萬元，但中層單位卻又短時間沽出，其餘高層單位剛超出預算，以致未能入市。

結果：一家人仍在荃灣同住。

資料來源：各區代理
製表：記者 黎梓田

專家點睇

估價升得急 風險自己計

浸會大學財務及決策系副教授麥萃才

銀行估價是滯後性指標，近期樓市升勢較急，加上年初銀行需要「做多啲生意」等季節性因素，估價時除參考近期成交，亦會視乎樓市趨勢，估價升得急某程度反映樓價下跌風險較低，以及銀行對樓市取態。

不過，雖有業主「唔想蝕底」，跟隨銀行對物業估值上升而上調叫價，但不等於所有業主叫價會緊貼銀行估價的最高位，因此買家在入市前需留意近期市場成交，勿只以銀行估價為參考。雖然預期息口上升的因素經已撇除。至於樓市是否確認轉勢仍言之尚早，到底是一個「反彈」還是「轉勢」，仍要視乎中美貿易戰最終談判結果，買家需自行衡量入市風險。

業主趨心雄 叫價更「勇」

中原按揭董事總經理王美鳳

原則上銀行估值主要以成交作為基礎，近期樓市好轉，加上反彈加快，1月至今已累積一定升幅。而銀行估價時亦會參考樓市未來趨勢，因此現時估價取態正面，對物業估值的升幅會快速而貼市。舉例，全港整體銀行估值升幅理想，近兩個月升幅至少有3%至5%，其中以新界東及九龍區屋苑的估值升幅較多。

另外，最近觀察到放盤業主心態受銀行估值加幅影響，有愈趨心雄情況，叫價甚至比銀行估價更「勇」。但如果出現估值高於叫價或成交價的情況，則不代表一定「抵買」，有可能是屋苑出現新高價成交，拉高整體銀行估值，如買家需更準確掌握物業價值，需多做功課參考近期成交，或直接到銀行進行詳細估價。

十大屋苑網上估價一覽（單位：萬元）

單位(面積)	今年1月(與去年10月比較) 中銀(變幅)	今年1月 匯豐(變幅)	今年1月 恒生(變幅)	今年4月(與今年1月比較) 中銀(變幅)	今年4月 匯豐(變幅)	今年4月 恒生(變幅)	同類單位放盤(面積)	叫價
鰂魚涌太古城恒山閣低層G室(581方呎)	1,058(–9.4%)	1,001(–15.2%)	1,030(–15.6%)	1,147(+8.4%)	1,073(+7.2%)	1,120(+8.7%)	恒山閣低層E室(593方呎)	1,150
香港仔中心海龍閣N座低層2室(438方呎)	540(–12.5%)	574(–10.3%)	582(–6%)	600(+11.1%)	640(+11.5%)	621(+6.7%)	海天閣M座低層2室(438方呎)	650
北角和富中心14座中層A室(1,031方呎)	1,762(–8.2%)	1,828(–11.3%)	1,870(–8.3%)	1,908(+8.3%)	1,892(+3.5%)	1,810(–3.2%)	14座高層A室(1,031方呎)	2,100
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室(850方呎)	1,097(–9%)	1,127(–11.6%)	1,120(–5.9%)	1,195(+8.9%)	1,164(+3.3%)	1,200(+7.1%)	百老匯街107號中層(850方呎)	1,300
觀塘麗港城4期20座高層B室(517方呎)	704(–13.5%)	707(–15%)	747(–14.3%)	744(+5.7%)	755(+6.8%)	724(–3.1%)	21座中層F室(517方呎)	740
牛頭角淘大花園F座低層8室(375方呎)	491(–12.6%)	478(–17%)	534(–14.3%)	546(+11.2%)	520(+8.8%)	556(+4.1%)	F座低層7室(375方呎)	560
沙田第一城4期43座高層A室(284方呎)	494(–12.6%)	478(–18.4%)	534(–4.6%)	553(+11.9%)	581(+21.5%)	530(–0.7%)	43座中層A室(284方呎)	530
元朗YOHO Town 1期8座高層G室(545方呎)	798(–11.3%)	848(–12.8%)	839(–12.4%)	847(+6.1%)	964(+13.7%)	872(+3.9%)	9座低層B室(545方呎)	900
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方呎)	521(–14%)	487(–12.3%)	519(–18.5%)	573(+10%)	581(+19.3%)	590(+13.7%)	樂湖居4座高層C室(551方呎)	640
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方呎)	518(–11.6%)	520(–14.4%)	503(–16.7%)	560(+8.1%)	568(+9.2%)	544(+8.2%)	2座低層C室(413方呎)	560

註：今年4月估價數字在4月9日查詢。

■資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處 ■製表：記者 黎梓田

中原估價指數持續高企

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近日恒指重上三萬點，樓市交投氣氛良好，銀行估價亦緊隨上升，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周CVI最新報87.11點，較上周的92.19點下跌5.08點。CVI單周回軟，但連續3周在90點高位上下反覆，反映銀行仍然積極爭取樓按業務，並保持理性，預期CVI將會持續高企一段時間，預示樓價繼續向上迫近歷史高位，現時相差約半成。

黃良昇表示，CVI單周回軟，終止14周連升，但並非樓市轉勢向下的訊號。CVI仍然高企90點上下，有利樓價持續向上。早前CVI由年初的2.86點的最低位連升14周至92.19點，累升89.32點，是2014年4月有紀錄以來的最長連升，兼且連升幅度是歷史紀錄中最大。

美國停縮表不加息利好

農曆新年後，CVI由50點單周急升至70點以上，同期樓價由回穩轉為回升。其後CVI升穿80點後，同期樓價升勢明顯加快。美國宣佈將會停止縮表及維持利率不變後，CVI連續3周於90點高位上下反覆，預示樓價繼續穩步上升。

上一次CVI出現同樣情況，是2016年2月。當時CVI由3.53低位反覆上升至近80點，同期樓價止跌回穩。CVI升穿80點，樓價全面展開升浪。CVI由80點升至90點以上，只需3周時間，其後連續5周高企90點以上，同期樓價明顯加快上升，向上迫近當時的歷史高位。

■中原黃良昇表示，CVI終止14周連升，非樓市轉勢向下訊號。 資料圖片

屯門樓價急升 現估價不足

香港文匯報訊（記者 黎梓田）祥益地產數據分析部主管林佳武表示，截至最新一期(4月4日至10日)反映屯門樓價與銀行估價差距的「祥益按揭估價指數」錄得0.33點，對比上期(3月28日至4月3日)的0.21點上升0.12點，反映成交價格與銀行估價的距離擴闊。

最近升市下，按揭估價指數反映銀行估足價比率減少，即使有成交價高於銀行的估價，市場成交仍暢順。由於指數是計算屯門區的成交，啟示上車盤已從谷底回升，預料樓價會呈階梯式向上。去年年尾大量新盤推出，加上環球股市波動及貿易戰等影響，部分二手業主為求出貨願意大幅度劈價「止賺」離場，但現在隨着成交回穩，預料估價充足的比例會慢慢減少。

■祥益地產認為，屯門2月中後估價傾向不足的情況將逐漸增加。 資料圖片

該行認為，「娥六招」推出後，指數趨勢其實是浪底逐步下降再回升。估價指數在過去一年多的時間裡呈現3個不同的趨勢，去年1月中至8月是持續傾向不足，去年9月至今年2月中的估價指數大部分是低於銀行估價線，2月中後估價傾向不足的情況將逐漸增加。