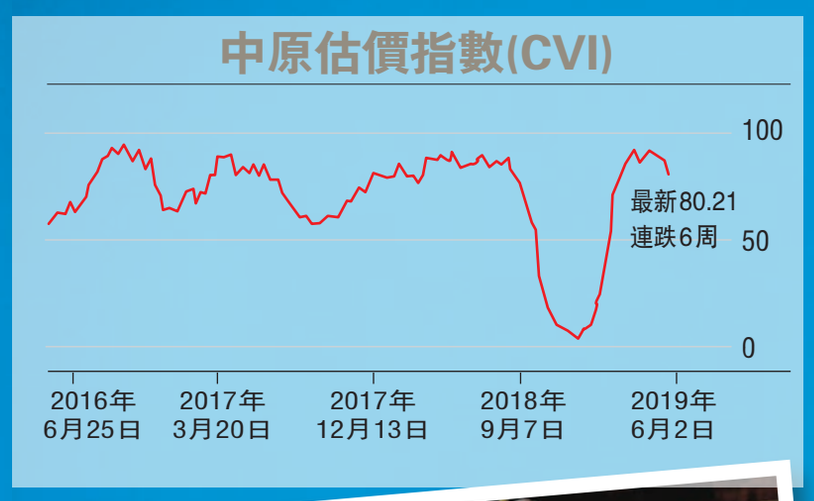
二手吹淡風 銀行下調估價

專家警告 樓價下行先兆

香港文匯報訊（記者 黎梓田）距離G20峰會愈來愈近，貿易戰的變數漸增，樓市好淡爭持愈演愈烈，低價與新高成交個案交叉出現，情況似乎已走向兩極。如果留意最新估價指數，便發現估價已連續數周下跌，加上二手成交量冰封，個別大型屋苑出現「估價不足」新形勢，業主只能調低叫價就一就。按揭業界指出，估價屬滯後指標，未來估價水平將會繼續下跌；另樓市專家湯文亮亦提醒，此反映市場購買力已開始減弱，已成樓市下行之先兆，年底前樓價有可能再跌。

■湯文亮提醒，市場購買力已開始減弱，成樓市下行之先兆。 資料圖片



■中美爆發貿易戰，市場觀望氣氛濃厚，樓市膠着。 資料圖片

一手淡風吹得凜冽，本月多個屋苑仍待「開齋」。中原地產趙鴻運指，鰂魚涌太古城上月成交呎價約20,700元，較4月的20,300元微增約2%。不過，貿易戰惡化買家心態更加猶豫，本月至今暫未錄得成交，不少投資客及用家抱持觀望，難以反映屋苑實際呎價水平。太古城放盤業主寧願不到價不賣，甚至有封盤的情況，導致盤源漸漸減少，現時約有250多個買賣放盤，值得留意是部分低層或連靚裝修單位出現「估價」不足情況。

美孚減價9%始獲承接

九龍區二手大型屋苑交投同樣慘淡，美聯物業林海成指，荔枝角美孚新邨由6月至今成交稀少，業主放鬆叫價，並將議價空間提升至3%。林海成續指，在新盤搶客加上貿易戰夾擊下，交投冷清，買賣放盤供應增加。近日錄得一宗美孚新邨2房單位成功沽出，成交單位為百老匯街122號低層C室，屬2房間隔，實用面積約670方呎。業主以約880萬元放盤，3個月後吸引區內分支家庭洽購，雙方議價後減價80萬元或9.1%，以約800萬元成交，實用呎價約11,940元。

就算肯減價，都要銀行估足價才有望成交，但實況卻未必如此。早前跌價較急的油塘麗港城，買家入市態度審慎，世紀21康聯地產康向斌透露，賣家叫價態度不及以往強硬，現時有大約2-3%議價空間，惟外圍經濟未明朗，買家舉棋不定，本月初至今仍未有成交。銀行估價較以往回調，小部分單位未有「估足價」。

新界區方面，美聯物業何智豪透露，沙田第一城成交減少，6月至今僅錄一宗成交，成交單位為47座高層B室，實用面積284方呎，採2房間隔，原業主以595萬元放盤，及後見市況淡靜，減價20萬元或3.4%以575萬元售出，實用呎價20,246元。事實上，該盤之恒生銀行估價為565萬元，與成交價相差10萬元，稍有估價不足。何智豪指，由於市況陰晴未定，不少買家轉吼白石角新盤，故近日交投淡靜。

新居屋搶客 嘉湖未開齋

中原地產伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊5月錄得25宗買賣成交，較4月減少44.4%，成交量創7個月新低，平均呎價11,261元，則創8個月新高，按月升1.1%。5月初新盤市場有大盤推售，吸走大量購買力，後來中美貿易戰升級，買家入市意慾減低，而新居屋近日開始接受申請，凍結大量購買力，多項因素影響下，嘉湖山莊交投放緩，而6月至今亦暫未有成交。

伍耀祖指，近日有部分業主將議價空間由零增至最多3%，個別成交造價亦回落至月前水平，部分買家希望執平貨，近日睇樓量上升。本周末屋苑錄得85組睇樓預約，按周升6.3%，每呎叫價則維持約12,000元水平，而成交減少下，放盤量按周增約6%。

部分納米盤網上銀行估價一覽

單位	最近成交價(月份)	中銀	恒生
紅磡環海・東岸1A座高層L室	494萬元(5月)	–	516萬元
大埔嵐山1期5座低層H室	365萬元(3月)	364萬元	–
利奧坊・曉岸2座中高層L室	450萬元(5月)	–	450萬元
旺角別樹華軒中高層G室	503萬元(4月)	548萬元	535萬元
深水埗美寧中心B座低層6室	420萬元(3月)	458萬元	437萬元
屯門時代廣場E座低層7室	438萬元(5月)	453萬元	426萬元

註：估價於2019年6月8日進行
資料來源：土地註冊處及市場資訊 ■香港文匯報記者黎梓田 整理

十大屋苑網上銀行估價一覽

單位：萬元，()內為變幅

2019年3月25日			2019年6月5日		
中銀*	匯豐*	恒生*	中銀*	匯豐*	恒生*
鰂魚涌太古城恒山閣低層G室					
1,108(+4.7%)	1,041(+4%)	1,120(+8.7%)	1,225(+10.6%)	1,161(+11.5%)	1,170(+4.5%)
香港仔香港仔中心海龍閣N座低層2室					
585(+8.3%)	634(+10.5%)	603(+3.6%)	636(+8.7%)	656(+3.5%)	653(+8.3%)
北角和富中心14座中層A室					
1,908(+8.3%)	1,892(+3.5%)	1,810(–3.2%)	2,004(+5%)	2,007(+6.1%)	1,920(+6.1%)
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室					
1,165(+6.2%)	1,136(+0.8%)	1,190(+6.3%)	1,238(+6.3%)	1,203(+5.9%)	1,210(+1.7%)
油塘麗港城4期20座高層B室					
726(+3.1%)	738(+4.4%)	724(–3.1%)	842(+16%)	835(+13.1%)	823(+13.7%)
牛頭角淘大花園F座低層8室					
532(+8.4%)	507(+6.1%)	534(0%)	571(+7.3%)	540(+6.5%)	595(+11.4%)
沙田第一城4期43座高層A室					
537(+8.7%)	615(+28.7%)	509(–4.7%)	591(+10.1%)	599(–2.6%)	546(+7.3%)
元朗YOHO Town 1期8座高層G室					
847(+6.1%)	945(+11.4%)	838(–0.1%)	908(+6.4%)	1,080(+14.3%)	925(+10.4%)
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室					
561(+7.7%)	570(+17%)	568(+9.4%)	618(+10.2%)	611(+7.2%)	608(+7%)
粉嶺花都廣場2座高層F室					
560(+8.1%)	552(+6.2%)	544(+8.2%)	616(+10%)	597(+8.2%)	560(+2.9%)

註：*估價數字在2019年6月5日查詢，並與2019年3月作比較，而3月則與1月作比較
資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處 香港文匯報記者黎梓田 整理

市區納米樓估價貼市

香港文匯報訊 本報記者亦對部分二手納米盤進行網上銀行估價，發現市區納米盤的銀行估價較「硬淨」，個別估價比較近期更為進取，估值高成交價約8%。至於劏房之城紅磡環海・東岸1A座高層L室於5月錄得易手，造價494萬元，恒生對上址估價516萬元，估價較成交價高4.5%。不過，銀行估價卻對新界區納米盤較為放軟，其中大埔嵐山1期5座低層H室開放式戶於3月份以365萬元沽出，中銀對上址估價364萬元，3個月以來全港屋苑估值錄得升幅，嵐山納米盤估值卻不升反跌；而屯門時代廣場E座低層7室亦於5月份沽出，造價438萬元，匯豐及恒生分別估值416萬元及426萬元，分別估低5.3%及2.8%。反映銀行對新界納米樓估值態度保守，近年以高成數按揭買入新界區納米盤的業主或有可能要「抬錢上會」。

專家觀點

「政府不會再出招限制樓市」

香港文匯報訊（記者 黎梓田）紀惠集團副主席及行政總裁湯文亮表示，無論股市抑或樓市，當升勢持續，成交量大幅減少，代表購買力不足，是下跌先兆，除非有外來因素刺激，例如放寬按揭或者減息，否則的話，樓市下跌之勢已經形成。湯文亮相信，政府不會再出招限制樓市，只是出口術，而事實上政府亦不應該出招壓樓價，應該是增加供應。

湯文亮指，以往細價樓創新高，代表有些人急於入市，而業主又心雄，當樓市形勢逆轉，那些心雄的業主變成心慌，而趕住入市的買家亦不敢入市，業主要減價才可以將單位賣走，造成細價樓急跌，優質大型單位借貸比率不高，業主沒有必要急賣樓，所以樓價保持穩定。

優劣盤造價兩極

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，樓市現時「價靠穩、量下跌」，在無方向的情況下，「兩極化」的情況明顯，即樓市同時出現低價及新高成交，而低價成交主要出現在上車細價樓、業主打算換樓放盤或因經濟問題而套現的個案上，一般較市價低3%-5%，而高價或新高成交則集中在優質戶或罕有放盤上，較市價高出約3%-5%。

布少明指，相信中美「大戰」機會不高，但倘若貿易戰進一步惡化或談判破裂，預計樓價會回軟，從高位回落約3%-4%。至於銀行估價，前線同事反映銀行均對二手物業估足價，不過近期的低價成交仍未完全反映在估價上，預計未來銀行估價將繼續回落，幅度大約3%-4%。

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，由於近日二手交投淡靜，樓價參考較少，而業主叫價普遍仍然強硬，約有十分之一的物業出現估價不足的情況，差額約由3%至10%不等，因此現時銀行估價未必能反映出實際樓價。

劉圓圓指出，預計未來放盤業主叫價將會貼近市場價，換言之即有機會回落，不過準買家應先親臨銀行或按揭公司做詳細估價，以取得更準確的物業價值作為參考。

中原估價指數連跌6周

香港文匯報訊（記者 黎梓田）反映銀行對物業估價水平的中原估價指數(主要銀行)CVI最新報80.21點，較前周的85.16點下跌4.95點。CVI連續6周回軟，由92.06點下降至80.21點，累跌11.85點，跌幅近9%。該指數沒有出現大跌，仍守住80點水平。顯示中美貿易戰惡化，銀行的態度保持積極進取。2周後美國議息，CVI的走勢需要密切關注。如果CVI能守在80點水平，將支持樓價高位企穩，不會掉頭向下。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，3月份美國聯儲局宣佈將會停止縮表及維持利率不變，CVI隨即升穿90點水平，並連續8周高企90點上下，最高92.19點。同期CCL暫升5.14%，升破2018年高位，創出歷史新高。銀行按揭取態仍然正面樂觀，支持樓價破頂後，維持高企。

早前CVI由2.86點低位連升14周至92.19點，累升89.33點，是2014年4月有記錄以來的最長連升，兼且連升幅度是歷史紀錄中最大。

二手未癱瘓 肯減有人接

香港文匯報訊（記者 黎梓田）二手市場兩極化發展越趨明顯，市場在出現破頂成交之際，同時不斷出現低市價成交，個別議價幅度更達逾一成，反映市場對後市仍未有定調。

淘大成交價平均低市價5%

淡風的風勢不斷加強，本月不少二手私人屋苑見零成交，只有願意在價格上讓步的業主方有成交機會，如牛頭角淘大花園、天水圍嘉湖山莊及沙田第一城等，只要肯減就有人接貨，成交價平均低市價約5%。

市場消息指，九龍灣淘大花園錄低價成交，實用面積375方呎，屬2房戶，剛以615萬元售出，實用呎價16,400元，低市價約5%，屬屋苑本月第一宗買賣。

另有消息指，天水圍嘉湖山莊錄得成交呎價跌穿1萬之個案，單位為麗湖居5座高層B室，實用面積630方呎，原業主以市價約640萬元放售，最終減價30萬元，以610萬元成交，折合呎價9,683元，低市價約5%。

美聯物業翁凱傑表示，沙田第一城47座高層B室，實用面積284方呎，原業主以市價放售，意向價逾590萬元，最終獲區內上車客以568萬元承接，實呎2萬元，較市價低約5%。

不過私人屋苑亦有急上市個案，其中青衣翠怡花園創呎價新高，利嘉閣彭錦添表示，屋苑11座高層G室，實用面積約368方呎，2房間隔，新近以665萬元易手，折合實呎18,071元，成交價創屋苑同類新高，呎價更貴絕屋苑。

有消息指，九龍站擎天半島1座最頂層及下一層兩個單位，實用面積各1,125方呎，可自製複式戶，各以4,500萬元易手，實用呎價4萬元，並創同類單位新高價。據消息指，買家為資深投資者羅朱雄或相關人士。