銀行收遮 十大屋苑估價跌5%

業主要錢唔要貨 低過估價都照沽

本港受到中美貿易戰及本地連串暴力示威夾擊，市場充斥一股恐慌，零售、飲食、酒店和旅遊等行業在飽受摧殘後，經已面目全非，過往人山人海、食肆排隊等位的光景不再，最近傳出酒店要求員工放無薪假，甚至有酒樓突然結業並拖欠員工薪金等，通通反映經濟已處於懸崖邊，甚至是墮入深淵的開始。作為樓市領先指標的十大屋苑銀行估值已有下調跡象，普遍下調5%。有按揭代理表示，如外圍經濟出現重大風險時，銀行估值便會收緊，甚至向業主「call loan」，買家入市宜檢視自己的飯碗是否穩陣。 ■香港文匯報記者 黎梓田

■匯豐對元朗YOHO Town 1期8座高層G室估值大跌近一成半。 資料圖片

■湯文亮認為，整體樓價最少跌20%。 資料圖片

各類單位7月樓價指數表現

類型	面積(方呎)	6月指數	7月指數	按月變幅
A類單位	430或以下	437.8	437.2	↓0.14%
B類單位	431–752	376.6	375.9	↓0.19%
C類單位	753–1,075	345.7	346.2	↑0.14%
D類單位	1,076–1,721	336.6	338.7	↑0.62%
E類單位	1,722或以上	318.2	320.2*	↑0.63%

註：*少過20宗交易 ■製表：香港文匯報記者 顏倫樂

根據香港文匯報記者最新查閱之銀行網上估值，與6月比較，除鰂魚涌太古城單位銀行估值仍錄得少許升幅之外，其他屋苑估值均錄得下跌。香港仔中心個別銀行估值下跌近半成，而九龍區的美孚新邨、麗港城及淘大花園也錄得跌幅，後兩者估值跌幅更高逾一成。至於新界區的元朗YOHO Town、天水圍嘉湖山莊及粉嶺花都廣場估值下調明顯，跌幅介乎約一成至一成半。

太古城2房低估值6%沽

香港置業的布家良表示，鰂魚涌太古城近日成交非常冷清，自8月中旬起已有達十數天未出現成交，對上成交單位為高安閣低層F室，面積503方呎，2房間隔。原業主最初叫價980萬元，其後減40萬元，以940萬元售出，呎價18,688元。匯豐銀行對上址初步估價為997萬元，成交價較銀行估值低約6%。

布家良指，由於屋苑交投較少，銀行對屋苑估值未有大幅下調，不過現時有部分業主下調叫價，如元宮閣低層D室，面積702方呎，業主日前放盤叫價1,400萬元，其後調整至1,350萬元待售，較匯豐初步估價的1,438萬元低約6%。布家良補充，屋苑現時有約300間放賣盤，2房一般叫價由900萬元起，但較今年高位的950萬元減少。

至於九龍區，世紀21康聯地產的康向斌透露，油塘麗港城業主近日見市況轉差，紛紛擴大議幅促成交易，故此本月成交量不算太差，8月初至今有約11宗成交。市場消息指，最新錄得35座中層G室易手，面積517方呎，屬2房間隔，望園景，最初開價820萬元，其後曾調整叫價至750萬元，曾有買家還價720萬元，但當時業主認為「太平」不賣。惟市場整體氣氛轉差，業主心態睇淡，最終以715萬元易手，累減105萬元或12.8%，呎價13,830元，低市價約3%至5%，造價較匯豐網上估值的787萬元低約9%。

代理指「埋身傾」肯減半成

康向斌補充，屋苑業主態度軟化，惟屋苑以用家為主，業主惜貨而售，未有大幅下調叫價個案，需視乎買家有無「實票」，大多「埋身傾」後肯減約半成。另外，銀行估值亦有下調趨勢，普遍單位估值較數個月前下跌約5%。

嘉湖山莊四成業主肯減價

新界區方面，上車盤林立的天水圍嘉湖山莊近日成交減少，中原地產的杜官賜透露，本月暫錄15宗成交，其中8月25日錄得賞湖居5座低層G室成交，面積548方呎，3房間隔，以549萬元易手，呎價10,018元。中原伍耀祖亦透露，屋苑近日有達四成業主減價，平均減幅介乎1%至4%，包括景湖居7座低層C室，原叫價600萬元，其後減至595萬元，見近日情況惡化再減至580萬元，累減3.3%。

十大屋苑網上估價一覽(單位:萬元)

單位(面積)	6月5日 中銀(變幅)	6月5日 匯豐(變幅)	6月5日 恒生(變幅)	8月29日 中銀(變幅)	8月29日 匯豐(變幅)	8月29日 恒生(變幅)
鰂魚涌太古城恒山閣低層G室(581方呎)	1,225(10.6%)	1,161(11.5%)	1,170(4.5%)	1,177(–3.9%)	1,202(3.5%)	1,210(3.4%)
香港仔香港仔中心海龍閣N座低層2室(438方呎)	636(8.7%)	656(3.5%)	653(8.3%)	605(–4.9%)	646(–1.5%)	653(無變化)
北角和富中心14座中層A室(1031方呎)	2,004(5%)	2,007(6.1%)	1,920(6.1%)	1,886(–5.9%)	2,008(0.04%)	2,020(5.2%)
美孚新邨4期百老匯街107號中層B室(850方呎)	1,238(6.3%)	1,203(5.9%)	1,210(1.7%)	1,171(–5.4%)	1,192(–0.9%)	1,210(無變化)
觀塘麗港城4期20座高層B室(517方呎)	842(16%)	835(13.1%)	823(13.7%)	747(–11.3%)	825(–1.2%)	798(–3%)
牛頭角淘大花園F座低層8室(375方呎)	571(7.3%)	540(6.5%)	595(11.4%)	508(–11%)	536(–0.7%)	577(–3%)
沙田第一城4期43座高層A室(284方呎)	591(10.1%)	599(–2.6%)	546(7.3%)	556(–5.9%)	587(–2%)	550(0.7%)
元朗YOHO Town 1期8座高層G室(545方呎)	908(6.4%)	1,080(14.3%)	925(10.4%)	813(–10.5%)	921(–14.7%)	888(–4%)
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方呎)	618(10.2%)	611(7.2%)	608(7%)	562(–9.1%)	572(–6.4%)	584(–3.9%)
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方呎)	616(10%)	597(8.2%)	560(2.9%)	554(–10.1%)	597(無變化)	554(–1%)

註：最新估價數字於8月29日查詢，並與6月作比較，而6月數字則與3月比較。
資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處 ■製表：香港文匯報記者 黎梓田

百業衰退 全城人人自危

香港文匯報訊（記者 黎梓田）暴力示威過去數周裡持續升溫，各區交通不定期癱瘓，不論是旅客、本地市民的外出消費意慾均大幅減少，食肆倒閉潮初現，即使倖存下來的商戶或企業也要想辦法「瘦身」。近日已出現多間酒店要求員工輪流放無薪假，另有食肆需向業主求救並商量減租，甚至有酒家突然結業，約70名員工遭拖欠薪金，全城變得人人自危。

酒店海景房平租過劏房

繼早前長實旗下十家酒店向所有員工派發無薪假期通知書後，飲食及酒店業職工總會組織幹事何鴻興亦證實，香港洲際酒店向員工發電郵，指受「社會事件」影響，酒店入住率和餐飲收入下跌，要求部門主管等本月放一日年假和兩日無薪假、普通員工就各放一日年假及無薪假，下月全體員工須各放兩日年假和無薪假。

同時，酒店房價出現劈價潮，青衣永倫800酒店雖然只有3星級數，但平均每晚房價只要100多元，部分日子更低至78元一晚。該酒店大部分有海景可遠眺貨櫃碼頭，住足30晚房價更低至3,120元，比起租迷你戶甚至是劏房更便宜。

灣仔茶餐廳生意跌50%

另一重災區飲食業，在灣仔經營茶餐廳的嚴先生表示，「政治衝突」令生意重創，大跌約四成，周末跌幅高達五成，有惡化跡象。如某個周日街上發生「大型衝突」，為顧及安全，餐廳當日傍晚已落閘，但部分員工仍不幸吸入催淚煙，感到不適，該店四小時內完全不能營業，損失慘重。嚴先生透露，現時租用約3,000方呎舖位，月租逾20萬元，早前與業主續約及加租，惟將打算重新磋商減租。

此外，旺角廣華街新昇海鮮酒家日前突然結業，約70名員工被拖欠一個月薪金和遣散費。任文職的鄒先生表示，剛在4月入職，是一家四口的經濟支柱，被拖欠逾萬元人工。他又指，自6月「反修例運動」後，生意下跌最少三、四成，老闆「早前已呻生意淡靜」，上月起由自動轉賬改為支票出糧，一直希望與老闆共渡時艱，見到酒樓落閘倒閉，心情無奈。

湯文亮：最壞情況30萬人失業

對於現今市況，樓市專家湯文亮認為，香港經濟轉壞只是剛開始，還要看中美貿易戰及「反修例」風波是否可以完滿解決，最壞情況可以多30萬人失業或者就業不足，佔整個勞工市場7.5%，加上現在2.9%失業率，總數超過10%。他預計，在年底失業率會超過6%，明年中超8%至9%，如情況惡化，就會過10%。

30萬數字怎樣得來，湯文亮解釋，首當其衝是零售業，連鎖店若削減分店，兩間減一間是必然定律，好似翠華在銅鑼灣有四間店，立刻關了兩間，故零售業短時間內5萬人失業是可預料。與零售業並排而行的旅遊業，失業情況亦會差不多。

中美貿易戰到白熱化階段，任何行業都有影響，他指，香港有30萬中小企，平均每兩間削減一人，就有15萬人失業。大公司亦準備裁員，總數應約5萬。

另外，樓價雖已調整，湯文亮指，現時不是入市時機，整體樓價最少跌20%。當中，納米樓可跌30%。

經濟差觸「神經」 銀行或「Call Loan」

■中原按揭王美鳳指，銀行會透過增加新造按息抵消資金成本。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）中原按揭董事總經理王美鳳指，原則上本港銀行息口應該跟隨，惟過往美國數次加息均未有跟加，造成兩地息差擴大，是次美國減息則意味着加息周期完結。受本地因素影響，本港銀行同業拆息相比年初錄得上升，導致資金成本上升，雖然銀行不能上調最優惠利率P，但銀行會透過增加新造按息抵消資金成本，料未必所有銀行跟隨，或會出現按揭優惠參差的情況。

未雨綢繆 轉按回贈削到零

王美鳳表示，事實上，6月底開始有大型銀行牽頭調整轉按優惠，隨即掀起一陣子轉按尾班車申請潮。根據中原研究部數據顯示，7月銀行轉按登記共錄3,428宗登記，按月增幅達21.8%，宗數分別多於一手(486宗)及二手(3,190宗)；轉按佔現樓按揭比例按月增加7個百分點至48%。轉按尾班車效應短期內仍會在按揭登記數字上反映，但隨着大部分銀行已加入削減轉按優惠的行列，個別大型銀行更將現金回贈降至零，未來轉按數字將逐步回落。

對於部分屋苑估值下調，王美鳳提到，銀行現時估值是參考成交價而調整，未有額外收緊情況，但銀行在批核貸款方面或會更為謹慎。不過，如銀行確認樓價進入下行軌道，其估值取態就會變得保守，如未來出現大規模斷供的情況，例如多人失業，甚至是外圍經濟環境轉差出現較大風險時，則會觸動銀行的「神經」，向借款人提出「Call Loan」（收回貸款）要求。

失業潮至 樓市長升神話快幻滅

微觀點

香港樓價多年來「只升不跌」情況，讓年輕人置業難度比登天更高，即使「百萬富翁」也只能在新界偏遠地方置業，有調查更指港人要不吃不喝21年才能把按揭貸款供完。目前，中美貿易戰未解，本港出口連跌9個月，本土經濟轉勢明顯，零售、餐飲及酒店等行業率先受衝擊，結業、裁員及放無薪假接踵而至，港人正面臨無錢開飯、無錢供樓、長期低企的失業率最近上升0.1個百分點至2.9%。飯碗不穩下，市民應先衡量一下自身工作財務情況，方才作出影響終生的置業決定。

跌市指標 地產股高位回落

中國人常說「花無百日紅」，樓價亦然。是次中美貿易戰以及本港連串政治事件，可以預見的是，若從細節上觀察，暫時皆難發現有完滿解決的辦法，兩者或其中之一惡化下去的可能性非常大，反映樓價要面對的不確定性，轉勢僅是開始。港人眞正要面對的，可能是整體經濟走向下坡，屆時樓價只升不跌的神話就會完全幻滅。

從以往經驗，本港地產股往往是樓價升跌的訊號，如長實地產(1113)、恒地(0012)、新世界(0017)及信置(0083)等，其升跌一般都會較樓價「領先」數個月，甚至跟樓價同步。翻查資料，上述地產股的股價由年初至今呈「先升後回」，以恒地(0012)爲例，年初收市價爲34.77元，至3月最高位的46.4元，至上周五收市的36.5元，雖較年初仍升4.9%，但較今年高位已跌21.3%，加上本港經濟環境不甚理想，料這類股票近期難有再升動力。

擔憂前景 對磚頭信心動搖

另一方面，以二手住宅成交來看，最近確是出現不少大幅減價求售個案，但亦有人認爲，這是由於業主叫價偏高，調整至正常水平後才造成所謂的劈價現象。事實上，本港業主放盤叫價態度，往往是反映市場對樓市走向高低的期望。撇除急放套現的業主，如果預期樓價繼續升，莫講話減一、兩成，即使是減幾個巴仙，業主也「無得傾」，加上換樓成本高，一般都希望在高於市場價時賣出去，以彌補損失。

不去看那些劈兩成以上的誇張個案，單看減價一成以內的成交數字，在最近確有急增情況，業主們突然集體「轉死性」，反映賣方信心經已削弱，原因是對未來環境的不安，寧願「減磅」套現，「現金爲王」，在這個時刻最信得過的不再是香港最引以自豪的「磚頭」。值得一提是，樓市成交價相對實體經濟有一定滯後性，亦未必眞正即時反映出市況。因此，市民在入市前，除參考成交價和自身供款能力以外，亦需懂得明哲保身，觀察未來趨勢，莫因一時的「樂觀」而衝動入市。

■香港文匯報記者 黎梓田