

寬按減息成交增 前景判斷訊息亂

銀行估價跌 樓市難言勇

施政報告放寬按揭後樓市重新活躍，然而市場對樓市走向看法分歧，有大行認為樓價今後每月升1%，也有大行指未來12個月會跌20%，樓市會怎麼走？真實為物業埋單的銀行估價可能更有參考作用，本報追蹤的十大屋苑，銀行估價較8月底暴力示威「遍地開花」以來普遍錄得跌幅，向下調整幅度介乎0.1%至8.3%之間，準備入市的買家宜先做好風險管理才入市。

■香港文匯報記者 黎梓田



■太古城有低層戶的估價跌逾8%。 資料圖片

近期樓市利好因素夾雜，既有放寬按揭及銀行減息等好消息，又有經濟技術性衰退及修例風波引發暴力示威持續等壞消息，人人都想找個水晶球看清前景。花旗認為樓市已經見底，今後每月升1%，今年可錄5%升幅；而中信里昂則認為調整未完，樓價未來12個月會從高位跌20%至25%。在此訊息混亂情況下，銀行估價的變化，可能成為更貼近真實樓市走向的風向標，相較大行報告或者鍵盤戰士，更能反映物業價值和價格走向。

十大屋苑估價最多跌8.3%

香港文匯報記者按地產行業定義的「十大屋苑」，以同一單位逐一根據匯豐、恒生及中銀的估價及對比8月底的估價數字計算後發現，港島區鰂魚涌太古城、北角和富中心及香港仔中心的網上估價，自8月底以來普遍錄得跌幅，向下調整介乎0.5%至8.3%之間，其中以太古城調整幅度較大。而九龍區屋苑估價表現同樣疲弱，荔枝角美孚新邨、油塘麗港城及九龍灣淘大花園的跌幅由0.5%至7.8%。至於新界區的四個屋苑，則表現較好，最大跌幅為6%，而其餘跌幅為0.1%至2.2%。

近兩周發生暴力示威的鰂魚涌太古城，屋苑自10月份起成交從後趕上，10月底前更促成月內首宗逾2,000萬元海景戶成交，造價按月升5%，但近日銀行估價卻反覆下跌，匯豐及恒生對恒山閣低層G室分別減少5.9%及8.3%。

泓亮諮詢及評估董事總經理張楚楚指出，銀行現時按揭審批的嚴謹度的確較以往增加，亦反映銀行對未來經濟的信心情況。但他補充，有時銀行估價並不一定由銀行自己做，例如匯豐的物業估價會由戴德梁行做，而恒生銀行則由自己估，所以估價多少並不完全等於銀行承擔風險的能力。

太古城成交價低過估價

銀行估價向下，市場真實情況往往更差。市場消息指，太古城本月錄得海星閣中層D室成交，實用面積503方呎，屬2房間隔，日前以1,030萬元易手，呎價20,477元，造價與去年尾相若，較中銀估價的1,125萬元低8.4%。港置溫智力指出，二手雖然回暖，但買家未有大幅追價，致令銀行有「估突價」情況。他補充，太古城11月暫錄5宗成交，成交速度稍快，平均呎價約19,113元，成交呎價介乎1.7萬至2.1萬元，2房佔3宗，3房佔2宗。

素有「上車天堂」之稱的天水圍嘉湖山莊的情況則剛巧相反。市場消息指，樂湖居14座低層C室近日錄得成交，實用面積548方呎，屬3房間隔，新近以555萬元易手，呎價10,128元，造價較中銀估價的542萬元高出約2.4%。同區柏慧豪庭及柏慧豪園表現較佳，本月暫錄4宗成交，包括5座高層B室，面積666方呎，屬3房，以659萬元易手，較中銀估價的631萬元高約4.4%。

中原地產杜官賜指，嘉湖山莊的平貨已被消耗得差不多了，故此有單位被搶高，本月暫錄3、4宗成交，呎價約10,300元左右。該行伍耀祖補充，屋苑目前有約200個放盤，2房及3房入場分別為520萬元及580萬元。

十大屋苑網上估價一覽(單位：元)

單位(面積)	2019/8/29			2019/11/07		
	中銀(變幅)	匯豐(變幅)	恒生(變幅)	中銀(變幅)	匯豐(變幅)	恒生(變幅)
鰂魚涌太古城恒山閣低層G室(581方呎)	1,177萬 (↓3.9%)	1,202萬 (↑3.5%)	1,210萬 (↑3.4%)	1,177萬 (0%)	1,131萬 (↓5.9%)	1,110萬 (↓8.3%)
香港仔中心海龍閣N座低層2室(438方呎)	605萬 (↓4.9%)	646萬 (↑1.5%)	653萬 (0%)	627萬 (↑3.6%)	643萬 (↑0.5%)	633萬 (↓1.3%)
北角和富中心14座中層A室(1,031方呎)	1,886萬 (↓5.9%)	2,008萬 (0%)	2,020萬 (↑5.2%)	1,894萬 (↑0.4%)	1,967萬 (↓2%)	1,960萬 (↓3%)
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室(850方呎)	1,171萬 (↓5.4%)	1,192萬 (↓0.9%)	1,210萬 (0%)	1,165萬 (↓0.5%)	1,235萬 (↑3.9%)	1,130萬 (↓6.6%)
觀塘麗港城4期20座高層B室(517方呎)	747萬 (↓11.3%)	825萬 (↓1.2%)	798萬 (↓3%)	773萬 (↑3.5%)	768萬 (↓6.9%)	736萬 (↓7.8%)
牛頭角淘大花園F座低層8室(375方呎)	508萬 (↓11%)	536萬 (↓0.7%)	577萬 (↓3%)	527萬 (↑3.7%)	531萬 (↑0.9%)	566萬 (↓1.9%)
沙田第一城4期43座高層A室(284方呎)	556萬 (↓5.9%)	587萬 (↓2%)	550萬 (↑0.7%)	548萬 (↓1.4%)	590萬 (↑0.5%)	542萬 (↓1.5%)
元朗YOHO Town 1期8座高層G室(545方呎)	813萬 (↓10.5%)	921萬 (↓14.7%)	888萬 (↓4%)	822萬 (↑1.1%)	920萬 (↑0.1%)	835萬 (↓6%)
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方呎)	562萬 (↓9.1%)	572萬 (↓6.4%)	584萬 (↓3.9%)	568萬 (↑1.1%)	566萬 (↓1%)	574萬 (↓1.7%)
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方呎)	554萬 (↓10.1%)	597萬 (0%)	554萬 (↓1%)	576萬 (↑4%)	596萬 (↑0.2%)	542萬 (↓2.2%)

註：估價數字在2019年11月7日查詢，並與2019年8月作比較，而8月則與6月作比較。

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

花旗銀行及中信里昂之樓價預測摘要

花旗銀行	預測	中信里昂
樓價每月可升1%，今年全年仍有5%升幅		住宅價格會在未來12個月，出現20%至25%向下調整
■樓價已經見底，將重返較長的正常上升周期		■香港的地產市場正處於早期的下調周期
■受惠政策新措施，把過去8年被遏抑的需求釋放		■去年的中美貿易戰及今年的修例風波，相當於2000至2003年科網股爆發疊加SARS肆虐的情況
■目前本港市民置業率僅65%，較正常置業率71%，尚有大量置業需求	理據	■過去18個月，已見到本地經濟增長放慢、恒指下跌、人民幣貶值及旅客數字減少

專家之言

年尾批按揭嚴謹 搵車邊好危險



▲曹德明 王美鳳

面對銀行估價下調，置業人士又有什麼需要留意呢？經絡按揭轉介高級副總裁曹德明表示，近月銀行估價確有下跌，但認為近一兩星期適逢樓市轉角，估價未追得上成交價，平均差幅約3%至5%，加上臨近年尾不少銀行的Quota已經「爆爆地」，部分銀行已削減優惠，例如收入不穩定人士的實際按息會高達2.9%至3%，相信明年有部份銀行亦會「揀客嚟做」。而明年樓價在經濟轉差下有機會回調，審批會較嚴謹及需時，提醒供款與收入比率「搵搵緊」的人士尤其要預留充足預算及申請按揭的時間。

曹德明又提醒，銀行審批按揭的鬆與緊，除了關注負資產數字之外，也會留意破產數字，近日破產管理處公佈的數字已顯示其上升趨勢。他指出，破產數字不是直接與按揭有關，但不少破產申請人均有生意業務，其周轉情況也會影響手上物業，例如銀主盤大增，從而影響按揭市場。

貸存比率十年高 銀行難鬆手

中原按揭董事總經理王美鳳表示，近日市況的確受新按揭及減息刺激，部分二手屋苑造價有止跌回升現象，惟銀行較受制港元存貨比

率，難以無限放寬，金管局上月底公佈的港元貸存比率為90.6%，屬十年以來最高，較過去平均80%有明顯升幅，反映存款增長較貸款增長減慢，預料明年的港元貸存比率會上升或維持高水平，換言之銀行會更加「揀客」。

王美鳳提醒，負資產不可怕，最可怕的是斷供，入市買家應衡量自己供款能力，最好預留半年供款資金；如果是換樓人士，換樓成本亦是考慮因素之一，一般來說以「先賣後買」較「先買後賣」穩妥，一來可節省印花稅成本以及恢復首置身份，但仍需視乎樓價走勢及自身能力。 ■香港文匯報記者 黎梓田

寬按變利淡 納米盤估價急挫10%

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 自新按揭公佈後，樓市焦點均轉移至800萬元以下樓盤，不少市場人士均睇淡納米樓前景。事實上，根據香港文匯報記者追蹤各大屋苑納米盤估價時所得，全線納米盤估價均出現下跌，個別估價更下跌幅近一成。紅磡環海、東岸及大埔嵐山的納米盤交投表現開始走下坡，其中前者於上月更連錄蝕讓個案；而後者則交投冷清，不少買家已轉向面積較大的上車屋苑。

環海·東岸揸4年都蝕

細絕市區的「劏房之城」紅磡環海，

東岸在10月16日政府公佈新樓按揭措施後，二手仍錄蝕讓成交。市場消息指，成交單位為1A座高層M室，面積194方呎，屬開放式，原業主以429萬元沽出，實用呎價22,113元。據悉，原業主於2015年11月以429萬元一手買入，賬面上平手，但扣除印花稅及交易佣金後，持貨4年仍實蝕至少17萬元。

另外，消息指，同屋苑1B座高層H室，亦於施政報告發表後沽出，面積197方呎，屬開放式，成交價420萬元，較業主一手買入價417.1萬元，賬面賺價2.9萬元，但扣除稅項及佣金後，原業主至少實蝕約13.8萬元。

美聯梁華姐指，大埔嵐山開放式單位最近乏人問津，本來納米樓30多萬首期就「上到車」，但新按揭措施推出後，40多萬首期已能買到翠屏花園、美豐花園等較大的單位，亦有買家轉向預算相若的屯門新盤細單位，導致納米樓熱潮冷卻。

「龍牀盤」連錄8宗搵大訂

屋苑在上月錄得的8宗成交，當中2宗為開放式，其中2座低層A室，面積165方呎，於施政報告後以298萬元售出，造價跌穿300萬元。梁氏指，開放式有15至16個放盤，入場叫價360萬元，暫時乏人問津，未來表現需視乎周邊屋苑的200至300呎單位叫價是否進取而定。

納米半新盤表現好壞參半，但今年成交一手納米盤強差人意，其中著名的屯門「龍牀盤」青島前連錄8宗搵大訂，全屬開放式單位，面積164至171方呎，買家共連錄訂約235.6萬元。

另外，消費者委員會近期多次就《一手住宅物業銷售條例》提出多項意見，包括延長冷靜期、調整殺訂金額等，加上新按揭措施下納米盤需求定必減少，近日亦有大型發展商透露減少興建細單位，納米盤勢必失寵，相信一手納米盤搵訂潮陸續有來。



■在政府公佈新按揭措施後，紅磡環海·東岸近日卻錄得二手蝕讓成交。 資料圖片