

二手「疫」價啟德白石角或瀉兩成

負資產風險升溫 借九成按揭最危



樓市先後面對修例風波、經濟下行，雖有部分減價個案出現，惟整體樓價仍維持在一定水平。如今新型肺炎爆發令人想起沙士(SARS)的樓災噩夢，到底本港樓市是否有如鐵金剛般打不死？樓市「沙士價」會否重現？有樓市分析師估計，基本上樓價會逐漸下調，惟病毒變化難以估計，如疫情惡化將令全港物業「遭殃」，有機會出現賬面負資產，供應較多地區的樓價或跌兩成至三成。

香港文匯報記者 黎梓田

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，這次影響樓市升跌的因素較以往複雜，除本來肺炎疫情以外，不排除「運動」仍有再次升溫的可能，而疫情維持多久亦是未知之數。

他料樓價會下調，但不會回到2003年沙士時的水平，當時的非典型肺炎對社會來說是新事物，首次遇上難免會反應過敏，導致大量市民「唔敢買樓」。

金融未「爆煲」回調料有限

其實沙士前樓價經已「爆煲」，由1997年起已下跌五成至六成，而沙士時再跌一成至二成。而今次肺炎前，樓市正處上升階段，亦未發生金融「爆煲」事件，所以樓價回調幅度不太大，預計跌約一成至二成，而供應較多的地區例如啟德、白石角等，則會下跌二成至三成。

不過，他認為，由於新型肺炎爆發只屬初期，故現時疫情的初步數字未能作準，如未來病毒的傳染性加強或死亡率上升，則樓價走勢難料。現時樓價要跌八成才回到2003年水平，除非死於肺炎人數過萬，否則回到「沙士價」的可能性不大。

農曆年例淡 市況難作準

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇亦指，暫未能確定肺炎疫情對樓市產生什麼影響，病毒變化實在難以估計，農曆新年本來就比較靜，看不出樓價的反應如何，仍要觀察一段時間。如在這一兩星期未有本地居民「中招」或死亡，則樓市可繼續保持穩定。

不過，香港經濟正處下行，即使疫情穩定，樓價也會慢慢向下調整，而失業率上升、薪酬水平下跌，也會反映在樓價及租金之中。如疫情惡化，不論是熱門或冷門屋苑，全港的物業也會遭殃。

經濟學者曾淵滄認為，樓價回到「沙士價」機會不大，當年樓價下跌，出現「沙士價」的主因並非因為沙士，而是股市。樓價由1997年起已呈下降軌，只不過沙士時再把樓價推向谷底而已。目前樓價已出現回調，原因是由於早前的股市回調，沙士當年也是一樣。如要數最大風險，無非是最近承造新造九成按揭的買家，樓價跌一成至兩成，他們就是賬面「負資產」。

業主「學乖咗」割價機會低

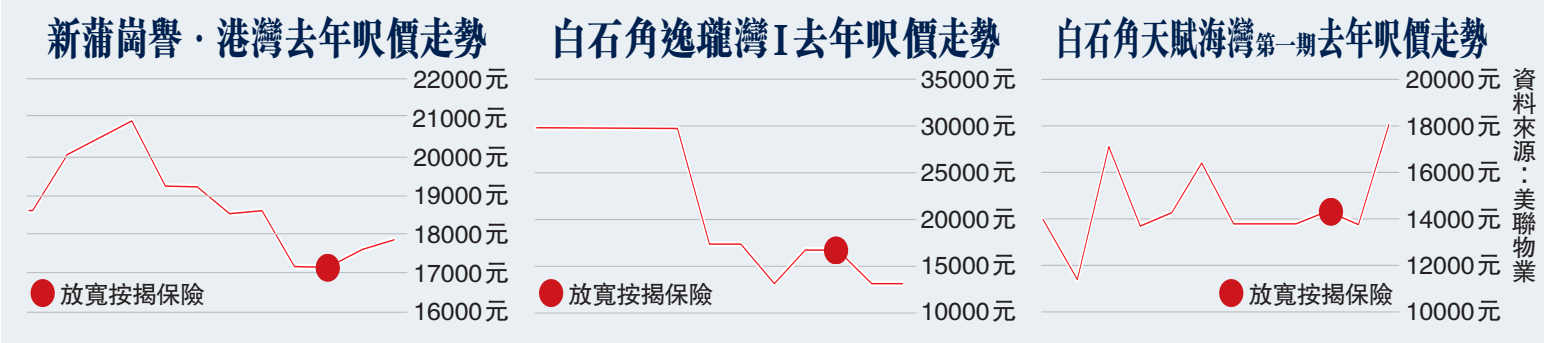
測量師邵志堯預計，樓價跌幅不如2003年沙士般厲害，當年樓價就處於下降軌，現在處於上升軌，而且業主們都「學乖咗」，不會再大幅割價求售。經歷沙士教訓後，做生意的人還會守一陣子，不會隨便「賣家當」維持生意。

城中人人自危，睇樓量減少，成交量亦會減少，幅度起碼跌一半。不過成交少的情況下，成交參考減少，導致買賣價位變得參差，同時出現新高價及新低價的情況。再者，香港房屋供應仍然短缺，加上低息環境持續，相信疫情過後樓價會回升，預計全年升近一成至二成，有望打破去年高位。



測量師邵志堯指，經歷沙士教訓後，做生意的人不會隨便「賣家當」維持生意。資料圖片

業界認為，若本港新型肺炎持續爆發，甚至出現死亡個案，則令樓價走勢難料。資料圖片



負資產夢魘隨時重臨？



農曆新年後新型冠狀病毒肺炎確診個案急增，慶幸死亡率仍維持低於2003年沙士時期水平，表面看來暫未對今年樓市作出重大打擊，可是近年市場「意外」特別多，中美貿易戰未停，修例風波沒完沒了，皆叫人不得不防。尤其是2003年沙士疫情導致10萬個負資產出現，引發連串人間悲劇，如今本港再度出現肺炎疫情，最新公佈的負資產宗數突然倍增，似乎市民在小心感染外，更需防範「沙士惡夢」重臨。

沙士創傷 撫平需近10年

2003年沙士肆虐，樓價自1997年插水式下跌達七成，逾10萬負資產出現，不少業主不堪負債重壓、經濟拮据，導致跳樓、燒炭等輕生個案不斷，社會一片愁雲慘霧，成為香港其中一段最黑暗時期。當時，有負資產業主集體上街遊行，要求銀

行「放生」及政府「打救」，「資不抵債」個案如排山倒海，到當年第二季負資產曾高達10.5萬宗，涉及未償還貸款超過1,650億元，直至2012年第3季，所有負資產個案才被完全消化，前後歷時近10年。

觀乎現今樓市，龍頭指標之一的豪宅，其購買力多數來自內地，如內地經濟下行亦同樣影響本港樓市。花旗銀行早前發表的報告認為，疫情對內地經濟的負面影響將集中於今年首季，往後復甦將較緩慢，把服務業佔經濟比重增加等因素考慮在內，估計內地首季GDP按年增長將急劇放緩至4.8%。考慮到預期將有更大的財政及貨幣政策刺激，該行預計全年內地經濟增長將放緩至5.5%，由於現時內地服務業佔比較2003年多，加上結構性放慢情況持續，估計次季經濟復甦仍較緩慢。

港府寬按 銀行無大開喉

另一方面，本港樓市自去年遇上連番挫

折，如沒完沒了的修例風波嚴重打擊市民睇樓及置業意慾。港府雖在10月中推出放寬按揭成數措施，恍如為樓市打下強心針，二手流通立即加快，10、11月成交量出現井噴式上升。不過，成交量上升卻是因為買樓限制被打破，不少買家採用高成數按揭，大量資金湧進物業市場。去年尾至今年初已屢傳出銀行「爆數」而提早收縮，銀行估值亦有反覆下跌跡象，銀行按揭取態未有因為小陽春而「中門大開」。

儘管現時負資產宗數與沙士樓災高峰期相差甚遠，但「千里之堤，潰於蟻穴」，更何况是已經「五勞七傷」的香港樓市。甫踏入鼠年即遇上疫症，已是相當不吉利，迷信點的人或說今年是「多災多難年」。如以實際角度切入亦難言看好，中美貿易談判反覆、病毒變種令疫情惡化，又或者任何一隻「灰犀牛」、「黑天鵝」再奔着樓市而來，樓市浩劫再現將不再是空談。

負資產上季 128宗倍增

香港文匯報訊 中美貿易戰及修例風波夾擊下，去年第四季樓價下跌2%至3%，同時負資產個案倍增。金管局最新公佈，去年第四季末負資產宗數由去年第三季末的53宗增至128宗，按季升1.4倍。

該局指，這些負資產個案大部分為銀行職員的住屋按揭貸款，少數涉及按揭保險計劃的貸款，按揭成數一般較高。負資產涉及金額由第三季末的3.3億元，增至第四季末的7.64億元，按季增加1.3倍。負資產無抵押部分的金額由第三季末的700萬元，增加至第四季末的2,500萬元。

經絡料個案有上升空間

經絡按揭轉介高級副總裁曹德明表示，現時因受新型冠狀病毒肺炎疫情影响，為香港以至全球經濟帶來重大隱憂，預計今年第一季本港

樓價有所回落，負資產個案繼續有上升空間，或會突破2018年第四季的262宗。

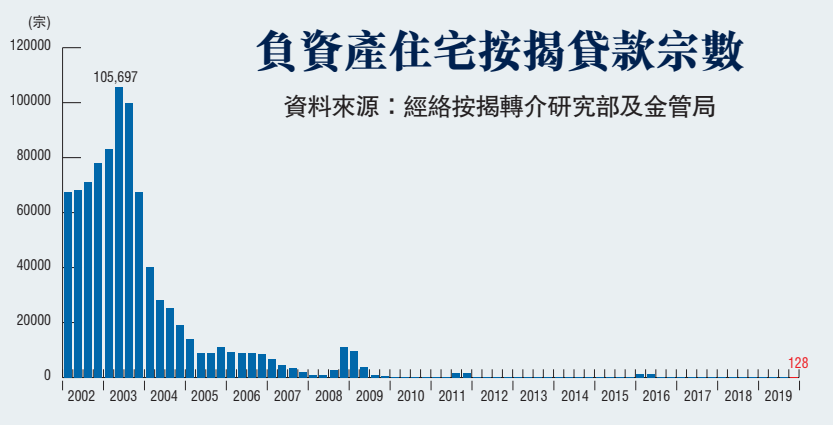
曹德明告誡有意置業之人士亦要量力而為，又提醒高成數按揭計劃或二按的業主，一旦樓市出現逆轉，此類業主會比較容易出現負資產狀況。

九成按揭再跌10%陷危機

中原按揭董事總經理王美鳳認為，若疫情持續，樓價進一步下跌，首季負資產數字將無可避免地上升，惟去年10月中新按揭修訂後客戶大多在去年底至今年才陸續取用按揭貸款，樓價在今年續跌10%才會令新造九成按揭用家跌入負資產，相信疫情對首季樓市交投量影響較大，樓價跌幅料平均僅約2%至3%。又認為，疫情見頂後樓市反彈機會大，故首季負資產數字雖很大機會續增但仍處於其低水平。

負資產住宅按揭貸款宗數

資料來源：經絡按揭轉介研究部及金管局



危中尋機 「疫」催網上睇盤

香港文匯報訊（記者 黎梓田）地產代理一般離不開以舖位為核心的經營模式，雖有部分業界隨著互聯網及虛擬技術成熟，開始以網盤作為招徠，解決「時、地、人」局限，惟仍未成為市場主流。這次肺炎疫情正好成為網上睇樓的試金石，而各地產代理紛紛表示加強線上的網盤工作，在疫情下繼續發掘開單機會。

事實上，去年修例風波爆發，曾有代理把握網上平台，以拍片簡化睇樓過程，頻繁上傳在公司旗下網頁、社交媒體等渠道。他們不時親身上陣介紹，冀從網上渠道吸引潛在買家，亦把單位短片傳給客人，令客人收窄範圍，減少外出睇樓的時間，但同時亦可促成交易，最終令去年下

半年保持業績，不至於大跌。

利嘉閣逾萬盤可VR睇樓

至於地產代理行有何部署，利嘉閣地產總裁廖偉強表示，公司已鼓勵員工多做線上的工作，除平常更新外，亦要加強放盤的VR360次數。公司前年起便大力投資網上放盤系統及社交平台宣傳，每年均耗資逾千萬，今年也不例外。廖偉強指，自公司加強網上平台宣傳以來，網上睇盤人數便增加三成，來自網上平台的客人更佔一半，目前公司可供VR睇樓的放盤約有萬多間。

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，在肺炎疫情下，公司有鼓勵員工多在網上平台下功夫，包括增加網上放盤量。布少明



美聯物業現時目標是將可供VR睇樓的放盤增至三成至四成。網上圖片

透露，該行可供VR睇樓的放盤佔約十成多，目標是增加至三成至四成，公司亦最終希望所有放盤都能使用VR睇樓。

註冊處避疫 新登記被拖

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新型冠狀病毒疫情擴散，土地註冊處關閉，以致一二手買賣延遲登記。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，此舉影響1月一手及二手私宅買賣登記數字，均創出新低。當中，二手私宅登記暫錄1,989宗，總值153.4億元，較去年12月下跌14.1%及20%，分別為四個月及十三個月新低。

上月二手登記跌14%

黃良昇指，由於12月聖誕長假期是傳統樓市買賣淡季，二手成交下調，加上土地

註冊處工作日數減少，導致二手登記回落到二千宗以下。而新春前有買家搶先入市，二手交投增加，而且部分買賣將延遲登記，期望2月數字可回升。

至於大型屋苑方面，1月嘉湖山莊、沙田第一城、美孚新邨及太古城分別暫錄27宗、19宗、17宗及16宗買賣登記。

一手總額近四年新低

至於1月一手私宅買賣合約登記暫錄605宗，總值72.6億元，較去年12月下跌6.3%及34.5%。

黃良昇解釋指，雖然天水圍大型新盤熱賣，並開始於1月陸續登記，但土地註冊處工作日數突然減少，拖慢登記速度，影響一手宗數創出十三個月新低。而一手總額是創2016年2月30.0億元後的近四年按月新低，是因為買賣登記以低價上車新盤為主。

1月登記宗數最高新盤為天水圍Wetland Seasons Park，暫錄206宗，總值13.56億元。啟德嘉匯錄52宗，排名第二，總值5.20億元。啟德尚·瑋溫錄28宗，位列第三，總值3.87億元。