

# 銀行保留資金抗疫 十大屋苑估價續跌 呼吸Plan一族恐掀破產潮

## 專家點睇樓市



### 經絡曹德明：

部分發展商為保銷量，有機會推「4年白吃白住」(超長成交期)計劃促銷，不建議採用。



### 中大莊太量：

更差的經濟數據仍未出現，如失業率升至6%或更高，對樓價會有明顯影響。



### 泓亮張翹楚：

現時樓價雖較「值博」，但未來走勢未明，除非職業穩定，如公務員，否則不要入市。

環球爆發新冠肺炎疫情下，美國以「無限QE」救市，惟醫療問題尚未解決，大市仍處恐慌狀態。本港銀行拆息不減反升，亦反映銀行保留資金的意慾。香港文匯報記者追蹤十大屋苑估價，大部分屋苑估價下跌。有業界表示，大碼物業估值回落較急，如從事高危「炒魷魚」行業人士借發展商「呼吸Plan」，未來轉按至銀行或遇上困難，隨時要繼續捱貴息或見血離場。如疫情惡化下去，預料8月至9月會出現一輪破產潮，增加的宗數或會過千。

香港文匯報記者 黎梓田



十大屋苑之中，銀碼較大、被視為最保值的鯪魚涌太古城成為今次估價跌幅之冠，跌幅達4%至5%。資料圖片

香港文匯報訊(記者 黎梓田)根據香港文匯報記者追蹤的十大屋苑估價，發現整體銀行估價均有下跌，平均跌幅大約1%至2%，但銀碼較大、被視為最保值的鯪魚涌太古城卻是今次跌幅之冠，高達4%至5%，相比去年中時，累積銀行估價跌幅為13%左右。

## 銀行估值不足 低層戶最蝕底

### YOHO Town少33萬

新界方面，本報追蹤的元朗YOHO Town 1期單位估價亦錄得下跌，跌幅介乎2.5%至4.5%。中原地產王勤學稱，最近元朗區整體屋苑銀行估價均有下跌，部分單位估價均不及業主放盤叫價，其中以低層單位最易出現估價不足情況。

王勤學透露，本月錄得YOHO TOWN 1座低層A室成交，面積516方呎，3房間隔，叫價750萬元，新近議價至725萬元成交，呎價14,050元。根據網上估價服務，中銀、匯豐及恒生對單位分別估價為725萬元、717萬元及717萬元，反映銀行估價不足。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，新冠肺炎疫情令不少打工仔停薪停職，影響供樓情況，不過幸好銀行推出「頂一頂」，推出「還息不還本」計劃，讓業主平安度過災年。最近查詢有關計劃人數增多，但申請有關計劃的人數沒有明顯增加，原因是不少業主不希望支付貴息，只把它視為最後一步而已。

被問及哪種買家是樓宇按揭的「高危一族」，曹德明稱，主要是申請「呼吸Plan」之中從事「高危」行業的人，例如酒店、旅遊、銷售這些最受疫情影響的職業，發展商有「呼吸Plan」的財務公司會有個別跟進，否則就要看看申請人是否有本事自己轉按，不然就只有捱貴息或者蝕售物業離場。

### 用家或需「被迫」住落去

最近出現不少使用「呼吸Plan」2年至3年的業主蝕離場個案，曹德明相信個案大多都是投資者，財務彈性較大可選擇「跳車走」，如果是自住買家就只能「爛住要住落去，輪晒就無」。曹德明提到，發展商各有不同的取態，有部分發展商以進取價推盤，但為保持銷量，很大機會推出「呼吸Plan」，甚至例如「4年白吃白住」(即超長成交期)計劃促銷，

個人不建議買家採用這些計劃入市。中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量表示，肺炎疫情確實為經濟帶來影響，入市要看個人能力及需求，其中政府公務員最為穩妥，其次是需求大的運輸及金融。不過，更差的經濟數據仍未出現，所以「可以再等吓」。

### 失業率見6%將重挫樓價

失業率超過4%，會否對樓市造成重大打擊？莊太量認為，可參考1997年及2003年失業率，當時失業率分別為6%及8%，如失業率數字上升至同一水平或更高，對樓價會有明顯影響。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，銀行對按揭業務保守的做法不難理解，始終失業率都正在上升，可能會造成新一輪的斷按潮。不過最近金管局調低逆周期緩衝資本，即是間接放水，包括住宅物業按揭及中小型企業借貸，對物業市場有一定幫助。但如果銀行不斷調低估值，當然會對樓價有一定壓力。

張翹楚又指，上述情況只會令貧富懸殊加劇，貨幣貶值於無形，僅持有現金的市民的購買力便會減少。張翹楚認為，雖然現時樓價較「值博」，但未來數年走勢未明，除非職業穩定，例如從事公務員，否則就不要考慮入市。

## 十大屋苑網上估價資料一覽(單位：元)

單位(面積)	1月15日(比較去年11月)			4月23日(比較今年1月)			其間屋苑呎價		
	中銀	匯豐	恒生	中銀	匯豐	恒生	去年11月	今年1月	今年4月*
鯪魚涌太古城	1,114萬	1,097萬	1,100萬	1,086萬	1,038萬	1,040萬	19,294	18,900	18,663
恒山閣低層G室(581方呎)	(-5.4%)	(-3%)	(-0.9%)	(-2.5%)	(-5.4%)	(-5.5%)			
香港仔香港仔中心	593萬	627萬	627萬	593萬	608萬	614萬	14,883	14,357	15,627
海龍閣N座低層2室(438方呎)	(-2%)	(-2.5%)	(-0.9%)	(0%)	(-3%)	(-2.1%)			
北角和富中心	1,847萬	1,851萬	1,850萬	1,837萬	1,787萬	1,790萬	16,569	20,536	20,056
14座中層A室(1,031方呎)	(-2.5%)	(-5.9%)	(-5.6%)	(-0.5%)	(-3.5%)	(-3.2%)			
荔枝角美孚新邨	1,136萬	1,188萬	1,190萬	1,147萬	1,193萬	1,190萬	13,506	13,547	13,409
百老匯街107號中層B室(850方呎)	(-2.5%)	(-3.8%)	(5.3%)	(1%)	(0.4%)	(0%)			
觀塘麗港城	755萬	776萬	776萬	758萬	783萬	783萬	14,216	13,693	14,030
4期20座高層B室(517方呎)	(-2.3%)	(1%)	(5.4%)	(0.4%)	(0.9%)	(0.9%)			
牛頭角淘大花園	527萬	537萬	540萬	534萬	526萬	526萬	16,292	16,305	16,025
F座低層8室(375方呎)	(0%)	(1.9%)	(-4.6%)	(1.3%)	(-2%)	(-0.26%)			
沙田沙田第一城	545萬	575萬	575萬	542萬	559萬	559萬	16,709	16,118	16,819
4期43座高層A室(284方呎)	(-0.5%)	(-2.5%)	(-5.7%)	(-0.6%)	(-2.8%)	(-2.8%)			
元朗YOHO Town	798萬	907萬	907萬	802萬	879萬	879萬	15,089	14,933	15,044
1期8座高層G室(545方呎)	(-2.9%)	(-1.4%)	(8.6%)	(0.5%)	(-3.1%)	(-3.1%)			
天水圍嘉湖山莊	549萬	558萬	558萬	558萬	549萬	549萬	10,501	10,263	10,461
樂湖居4座中層H室(549方呎)	(-3.3%)	(-1.4%)	(-2.8%)	(1.6%)	(-1.6%)	(-1.6%)			
粉嶺花都廣場	540萬	550萬	550萬	557萬	542萬	542萬	12,595	12,958	12,899
2座高層F室(413方呎)	(-6.3%)	(-7.7%)	(1.5%)	(3.1%)	(-1.5%)	(-1.5%)			

資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處 \*為臨時數字

製表：香港文匯報記者 黎梓田

## 明年銀主盤 隨時飆逾2000伙

香港文匯報訊(記者 黎梓田)世紀21測量師行董事蔡漢陞認為，由於銀行推出「還息不還本」安排，拖慢Call loan(要求業主即時償還按揭貸款)步伐，銀主盤貨源被一直堆積。如果疫情持續的話，預計明年第2至3季，這批「被寬限」的銀主盤釋出時，數量將出現爆發性增長，數量或逾2,000伙。

### 銀行收樓動作未見提速

蔡漢陞表示，目前銀主盤未有急速增加，截至上星期二約有102伙滾存，相比2018至2019年的80伙至90伙增加一成以上。由於銀行推出「還息不還本」，業主供樓壓力減輕，而銀行亦未有提速收樓的動作。

### 法庭避疫積壓銀主盤數量

目前銀主盤數量增加的原因是由於買賣兩閒，蔡漢陞解釋，疫情下法庭僅維持有限服務，非緊急案件需押後處理，部分預計在明年第2至3季會變成銀主盤，屆時數量將出現爆發性

增長，數量約有1,000伙以上，最悲觀時或逾2,000伙。至於銀主盤將會出現多少，蔡漢陞透露，全港4月滾存的102伙銀主貨之中，有28項減價，物業包括車位、工商舖及住宅，其中車位減最多，減幅介乎20%至30%。當中，商場舖減10%以上、地舖減10%、寫字樓及工廈減8%至10%，而住宅減5%至7%。



東區法院大樓 EASTERN LAW COURTS BUILDING

疫情下法庭僅維持有限服務，銀主盤屬非緊急案件需押後處理。

## 中小企大陣亡 樓價大調整



### 特稿

過去1年經歷修例風波，以至新冠肺炎疫情，兩者已對本港實體經濟產生巨大破壞，中小企接連倒閉，不少人甚至被迫賣樓還錢。不過，這兩隻黑天鵝厲害之處不在於即時的破壞，而是有如武俠小說中「化骨綿掌」般緩緩襲來，中招者時間一久便化為一攤血水。本港雖正面臨空前的經濟危機，惟最奇怪的是，有不少市民仍生活如常，樓市亦繼續「歌舞昇平」，在新冠肺炎疫情出現後短短一兩個月，樓價只是「象徵式」回調一至兩成，其後個別屋苑成交價甚至回升。很多地產代理向筆者表示，不少買家正以低價撈貨，而新盤近日也銷情理想，完全感受不到大難臨頭的氣氛。

### 「還息不還本」業主未最危

有按揭代理認為，申請「還息不還本」的業主不多，暫時他們比較安全，現在最危險反而是申請中小企貸款的老闆們。這群中小企老闆率先承受疫情所帶來的經濟受損，他們正在抵禦着大風浪，不斷有人「陣亡」。

再說回樓市，銀行估價是一項重要觀察指標，除反映最近成交價，也反映銀行對樓市信心。其跌幅雖然未有如股市般波動，不過亦見



徐徐下跌，最近更有銀行收水，停批或收緊部分職業之按揭申請。而住宅價值本來就是一種滯後的經濟指標，但對於外圍經濟最為敏感的銀行，其取態卻值得參考，估值下跌及銀行收水同時出現，為近年少見。

### 估值下跌銀行收水齊出現

此外，有拍賣行透露，現在銀主盤存量逾100伙，不少是銀主貨尾，而法庭在有限服務下亦未能排期審理破產案，所以不會有新增的銀主盤。值得注意的是，其間已有不少中小企結業清盤，由此可推斷，如法庭恢復正常運作，這段期間堆積的銀主盤便一次過釋出，數

字會有井噴式的增加，並創多年新高。隨着中小企老闆陸續「陣亡」，估值下跌銀行也可能要追收差額或Call loan(要求業主即時償還按揭貸款)，其手上的物業便要急售套現，甚至淪為銀主盤。跟着老闆搵食的打工仔也不好過，失業無收入，隨時斷供失去「瓦遮頭」變埋銀主盤，更遑論追收差額或Call loan的風險，一時間樓市投資及用家的需求雙雙消失。今回兩隻黑天鵝打出的「化骨綿掌」正從實體經濟滲透至樓市，時辰一到樓價很可能就要面臨大調整。

香港文匯報記者 黎梓田