

黑暴疫市 上半年銀行估價保守

港島中價樓估值跌7.3% 學者預計續受經濟下滑拖累

上半年本港樓市於新冠肺炎疫情中度過，期內購買力被準買家「睇定D」心態鎖死。中小型單位及貴價盤表現出現兩極化，幾個月內就出現大量新低及新高價成交。反映銀行對樓市取態的銀行估價，亦跟隨大市上上落落，其中港島區中價屋苑表現最差，半年以來估值跌幅高達7.3%，顯示銀行態度保守。有學者預計，樓價跟隨GDP調整的機會較大，今年全年或將有一成跌幅。

■ 香港文匯報記者 黎梓田



■ 今年上半年九龍區（上圖）屋苑估值表現最佳，港島區（下圖）中價屋苑表現則最差。資料圖片

根據香港文匯報記者追蹤的十大屋苑網上銀行估值表現，大部分屋苑估值對比3月份錄得升幅，其中以九龍區屋苑表現最佳，全數錄得升幅，介乎2.5%至7.2%；至於新界區屋苑，有個別屋苑估值升幅高達8.9%，不過亦有屋苑錄得1.2%跌幅；至於港島區表現較為遜色，個別屋苑錄得2.2%的跌幅，而最大升幅亦僅得5.1%。

太古城半年估值跌逾7%

至於半年以來的估值變化，大部分屋苑呈先跌後回升，不過面積較大的鯉魚涌太古城及北角和富中心卻出現跌幅，其中太古城半年估值跌幅高達7.3%，而和富中心則錄得2.7%的跌幅；新界區方面，沙田第一城及粉嶺花都廣場半年估值錄得微跌，跌幅介乎0.5%至0.7%。

「還息不還本」撐住樓價

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明直言，現時的樓價對比上年初「好似無跌過咁」，不過對比去年高位仍有跌幅，雖然失業率上升，但失業的戶主尚可向銀行申請最多半年「還息不還本」，令本來要出現的劈價盤大幅減少，支撐整體樓價。曹德明表示，估價行對於未來樓市有點「睇不通」，物業估價相對保守，但現在的估價對比5月仍有大約2%至3%升幅，物業估價亦開始追上年初水平。

被問及銀行對貸款的取態，曹德明指，雖然樓市回暖，但銀行對放貸的「Quota」卻未有增加，而且正逐步削減優惠，例如1,000萬元以下的貸款，由本來最高1%現金回贈，現已減少至0.8%，未來料會進一步削減優惠。他解釋，銀行樓按貸款的邊際利潤微薄，「做十單蝕一單都有排追」，加上樓市前景未明朗，因此銀行的取態均以保守及追求利潤為主。

首5月按揭宗數四年新低

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，2020年5月份現樓按揭宗數為5,033宗，較4月份的5,555宗下跌522宗或9.4%，創下49個月即逾4年新低。

以首5個月比較，現樓及樓花同時創四年新低，現樓按揭宗數錄得28,361宗，對比去年同期的37,917宗減少9,556宗或25.2%。今年首5個月樓花按揭宗數則為3,489宗，比去年首5月的3,769宗減少280宗或7.4%。

十大屋苑網上估價近期變化 單位：萬元（變幅）

	2020/01/15			2020/06/15		
單位	中銀	滙豐	恒生	中銀	滙豐	恒生
鯉魚涌太古城恒山閣低層G室	1114 (-5.4%)	1097 (-3%)	1100 (-0.9%)	1103 (3.6%)	1017 (-2%)	1020 (-1.9%)
香港仔中心海龍閣N座低層2室	593 (-2%)	627 (-2.5%)	627 (-0.9%)	623 (5.1%)	633 (2.9%)	633 (2.9%)
北角和富中心14座中層A室	1847 (-2.5%)	1851 (-5.9%)	1850 (-5.6%)	1874 (1.5%)	1804 (-2.1%)	1800 (-2.2%)
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室	1136 (-2.5%)	1188 (-3.8%)	1190 (5.3%)	1182 (7.2%)	1224 (2.6%)	1220 (2.5%)
觀塘麗港城4期20座高層B室	755 (-2.3%)	776 (1%)	776 (5.4%)	785 (7.2%)	819 (5.7%)	819 (5.7%)
牛頭角淘大花園F座低層8室	527 (0%)	537 (1.9%)	540 (-4.6%)	548 (7.2%)	552 (4%)	552 (4%)
沙田第一城4期43座高層A室	545 (-0.5%)	575 (-2.5%)	575 (-5.7%)	564 (6.2%)	558 (-0.7%)	558 (-0.7%)
元朗YOHO Town 1期8座高層G室	798 (-2.9%)	907 (-1.4%)	907 (8.6%)	827 (5.9%)	924 (5.1%)	924 (6.7%)
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室	549 (-3.3%)	558 (-1.4%)	558 (-2.8%)	589 (8.9%)	569 (3.6%)	569 (-1.2%)
粉嶺花都廣場2座高層F室	540 (-6.3%)	550 (-7.7%)	550 (1.5%)	571 (5.7%)	547 (0.9%)	547 (0.9%)
註：估價數字在2020年6月15日查詢，並與3月作比較，而1月則與2019年11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：記者 黎梓田		

特稿 香港文匯報訊（記者 黎梓田）「歷史不會重複，但它會押韻」，是西方大文豪馬克·吐溫常被引用的一句名言。樓市經歷多年的大升浪後，樓價新高一破再破然後再破，彷彿已升穿大氣層準備進入外太空，樓價要像沙士年般下跌似乎已經不可能，最近更有外資行發表報告，香港的樓價繼續拿下全球第一，樓市仍然歌舞昇平，到底狼來了沒有？

失業率嚴峻勢影響消費

很多客觀的事實顯示，樓價要大跌的機會會很微，而2003年沙士的歷史也不會在今天

樓市前景難料 需防「狼出沒」

年「重複」，但歷史告訴我們，它有一定的規律。最近官方公布的失業率高達5.9%，創下近15年以來最高，政府亦預告下次的失業率會超過6%，此水平已開始接近2003年的8.6%水平。

翻查資料，金融海嘯2008年爆發後，影響逐漸蔓延至香港，不過失業情況卻在翌年6月至8月期間才最嚴峻，失業率高見5.5%。

事實上，滙豐直至近日才公布重啟曾經暫緩的大規模裁員計劃，將於全球削減3.5萬人員，加上政府的保就業計劃令不少老闆推遲裁員或結業的計劃，反映企業的裁員動作也有「滯後」的條件，當打工仔無

飯開亦勢必令消費減少，拉低本港的GDP，對於失業數字的影響亦不容太過樂觀。

市況變數多勿掉以輕心

經歷2019年的中美貿易摩擦、修例風波以及今年初爆發的新冠肺炎，坊間不少專家曾撰文或接受訪問時警告樓價將會大跌，不過往往就像《伊索寓言》中《狼來了》的故事般，每次樓市都會安然無恙，又或者出現輕微下跌後繼續向上破頂，樓市不跌的神話再次得到肯定。

不過有留意《狼來了》就知道，故事寓意並非叫大家取笑在山上大叫「狼來了」

的牧羊男孩，而是警告大家切勿輕易放下戒心。當樓市繼續一帆風順，市民覺得樓價升到火星都是理所當然，甚至大家都放開戒心，不惜孤注一擲置業的時候，往往就是最容易「狼出沒」的時候。

再者，《狼來了》的故事其實亦告訴世人，「狼」到來的時間總是難以預測，即使警告多次，「狼」還是沒有出現，但如果以輕視的態度待之，吃大虧的往往就是自己。至於睇淡後市的人，他們就正好是牧羊男孩，但切勿因為他們「預測失準」而忘記歷史教訓，「狼」始終都會再來，減少不必要的消費及加強儲蓄，準備隨時迎接大轉變才是上上之策。

專家展望全年樓市

浸大財務及決策學系副教授麥萃才

◆失業率高企對心理上有所影響，觀乎現時市場氣氛平和，市面上的經濟活動亦開始恢復，市場相信經濟狀況會較快回歸至正常水平，因此樓價至今僅出現較窄的百分比跌幅。不過即使樓價能保持，但樓市肯定不是旺，在經濟衰退下，樓價跟隨GDP而調整機會較大，預計今年全年錄得10%以內的跌幅。

冠域商業及經濟研究中心主任關焯照

◆預計今年8至9月公布的失業率會上升至7%至7.5%，不過市場對此預期已有一定的消化，相信對樓價也不會有重大打擊。關焯照提到，供完樓的業主多達七成，加上辣招稅令換樓成本增加，他們不會輕易放售物業。目前樓價難升亦難跌，會維持拉鋸狀態，但如果失業率上升持續至年底就「大件事」，失業率增加至10%以上的話，就會對樓價產生重大影響。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚

◆失業率達到5.9%的近年新高，已構成一個經濟壓力。不過樓市在疫情下，成交量亦被限制，所以未有釋放購買力出來，而疫情緩和後亦正好是這些購買力出現的時候，加上供應太少，反而逆市下樓價仍回升，經濟的負面影響未有完全反映出來。經濟下行必定會對樓市構成壓力，預計在明年的第1季至第2季會出現明顯的負面影響。

嶺大潘蘇通滬港經濟政策研究所高級研究員何樂生

◆失業率上升一定會對樓價產生影響，料最高升到百分之6點幾。不過樓市同時有多個好淡因素爭持，利好因素包括低息環境、全球量寬、本地房屋供應少；利淡因素包括新冠肺炎疫情未消滅、中美爭拗等等。由於本港居住需求仍然殷切，今年相當大機會只錄得個位數百分比的升跌幅。

製表：記者 黎梓田

黑暴重臨 估價指數三連跌

香港文匯報訊 近期社會黑暴事件重來，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，上周中原估價指數（主要銀行）CVI報75.52點，較對上一周的82.03點下跌6.51點。CVI連跌3周共14.58點，由90點跌至75點水平，銀行按揭取態明顯降溫。但CVI仍高於60點好淡分界區間上限，銀行按揭估價取態仍然保持理性樂觀。預示樓價將由連升轉為反覆向上，並非轉勢下跌的訊號。

樓價走勢料仍反覆

黃良昇又指，CVI結束連續4周於40點爭持的局面，由39.45點連升4周至90.10點，一口氣升穿40點至60點好淡分界區間，上升趨勢明確。但樓市受社會事件重來，以及疫症干擾影響，銀行對樓按的積極性有所降溫。CVI由高位回軟，跌穿80點水平，但未有跌穿60點好淡分界區間上限，預告樓價升勢將放緩。

業主不願減 6月交投回落

香港文匯報訊（記者 黎梓田）市況隨疫情好轉而回暖，不少買家因而入市，今年首5個月的三區樓價指數錄得逐步回升。惟銀行估價仍未追上成交價回升速度，個別屋苑估價及成交價更相差約6%，影響買家出價，業主不願讓步下，6月份成交氣氛稍為回落。

美聯物業范浩銘表示，鯉魚涌太古城最近的銀行估值出現下跌，跌幅約2%至3%，影響不少買家出價，買家還價幅度與估價相若，惟業主少有讓步，整體成交陷入拉鋸。本月至19日錄約16宗買賣成交，較上月的30宗大跌近半。而今個月較多低層戶成交，平均呎價由上月的2.03萬元回落至本月的1.98萬元。

范浩銘指，太古城1月時呎價約1.94萬元，直至2、3月市況最差時跌至1.86萬元，其後因應新冠肺炎疫情緩和，市況得以復甦，並逐步回升至目前的1.98萬元，不過銀行的初步估價相對保守，加上將軍澳新盤吸去部分客源，令6月成交氣氛轉淡。目前屋苑約有200間放盤，2房及3房入場價分別為830萬元及1,200萬元。

太古城中層高估價2.6%易手

范浩銘稱，剛錄得太古城為智星閣中層D室單位，單位實用面積約為502方呎，為2房間隔，原業主叫價約1,050萬元，議價後以「齊頭價」1,000萬元成交，折合呎價約為19,920元。買家為同區用家，見價格合

預算，故斥資入市作換樓之用。不過，滙豐對上址估價為974萬元，估價較成交價低2.6%。

美孚2房高估價3.2%沽

九龍區方面，荔枝角美孚新邨也出現估價不足的情況。美聯物業林海成表示，該屋苑的估價較今年2月至3月低位微升約3%，但仍然追不上成交價，特別以2房單位最為明顯，一般2房估價大約每方呎1.36萬元，而同類成交價約為1.45萬至1.48萬元，屋苑2房估價較成交價低約6%至8%。林海成指，如果買家承造8至9成按揭購買2房單位的話，大多數要補錢上會。

林海成透露，近日錄得美孚新邨恒柏街

15號低層C室易手，單位實用面積532方呎，屬2房設計，以755萬元易手，實用呎價14,192元。而滙豐對上址估價為731萬元，較成交價低約3.2%。林海成補充，美孚新邨本月至19日錄約18宗買賣成交，平均呎價14,066元。

新界區方面，中原王勤學指，元朗區近日因天水圍新盤帶動，成交表現不俗，但不同銀行估價水平參差，差距達5%，亦有部分出現估價不足的情況。

近日YOHO Midtown 錄得2座低層G室，實用面積443方呎，屬2房間隔，獲買家斥資723.8萬元承接，折合呎價16,339元。滙豐對上址估價為681萬元，低成交價約5.9%。



■ 分析指銀行對太古城的初步估價相對保守。資料圖片