

劈價盤湧現 銀行估價滯後

GDP持續收縮 樓價跌逾15%恐「走唔甩」

中美關係再度惡化，本港亦遇上疫情第三波爆發，本港經濟大幅收縮，對本港樓市甚至經濟無疑是一場重大考驗。不過樓市最近卻出現大量劈價個案，部分減幅高達兩成，而反映銀行取態的物業估值卻維持不變或輕微上升，二手成交價與估價產生背馳，樓市轉角是否已經出現？香港文匯報為此邀請各專家為樓市把脈，有測量師認為本港經濟已大傷元氣，亦有投資者指短期內形勢難以好轉，直言樓價跌15%至30%是「走唔甩」。

香港文匯報記者 黎梓田

由香港文匯報記者追蹤十大屋苑銀行估值所得，發現大部分屋苑估值均與6月份相若，部分更有輕微上升，平均升幅大約1%至3%左右。不過，根據中原地產數字，不少屋苑價在過去30日出現跌幅，其中港島著名屋苑薄扶林貝沙灣及鯉魚涌南豐新邨更出現高達一成的跌幅，其放盤數量亦出現增加趨勢。

疫情打擊冀降持貨成本

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，最近的二手劈價潮受着多方面因素影響，例如近期因全球疫情關係，來港工作的專家以及留學生人數大幅減少，以致租金下跌，也令不少投資者想減持物業，以降低持貨成本。

張翹楚又表示，由6.2%的失業率可看出，疫情已令本港經濟大傷元氣，估計有部份人會因此減輕負擔而沽貨，甚至計劃移民、投資海外物業。但他認為，有移民想法的人多數由情緒主導，相信最終真正落實的人未必佔多。

中美關係惡化影響信心

至於中美關係，張氏坦言對此有擔心，美國最近對香港主要官員實施制裁，並限制有美元業務的公司與被制裁人士的交易，相信會導致外資公司或員工產生離港的想法，租務需求減少或進一步拖低樓價，但相信本地人不會因為這個原因而放棄香港物業。

政府下調今年本地生產總值預測。浸大財務及決策學系副教授麥萃才表示，最主要的是看第三波疫情何時會得以抑制，準買家的收入將會跟GDP的調整

成正比，因此樓價走勢很視乎未來一至兩年經濟是向上還是向下，樓價跌幅會跟隨GDP調整，預計樓價會有5%至10%之間的跌幅。

疫苗未面世樓價續跌勢

麥萃才補充，第四季是傳統消費旺季，如到時未有疫苗，則跌勢可能持續。但他也認為明年第一、二季會有疫苗面世，所以對樓價走勢不會太悲觀。

不過，中文大學經濟學系副教授莊太量曾經表示，GDP升跌從來不是影響樓價因素，重要的是失業率會不會上升，影響市民的買樓意慾。莊太量稱，GDP的組成主要由外貿、消費、資本形成等組成，最初的下跌會由商家及僱主承受，視乎他們消化到幾多，之後才傳遞在失業率上面。

一手定價吸引增持貨力

莊太量認為，近期成交的二手單位雖然出現劈價，但不能以叫價為準，應該屋苑同類單位成交價作參考。不過他認為，樓市的確出現一手定價能力較二手強的情況，前者具有持貨能力，未必有壓力減價，加上提供的付款計劃吸引，故最近疫情好轉也有很多買家入市一手樓。

莊太量又不排除有部份業主股市輸錢，或者是因失業需要賣樓應急，所以出現劈價個案，而且打工仔收入下跌影響租樓預算，租金下跌亦是導致近期成交價下跌的成因之一。莊太量指，如本港繼續「封關」、失業率上升，並且動搖到金融業以至公務員的購買力的話，則樓價有機會跌一成。



匯豐和恒生於8月12日對天水圍嘉湖山莊樂湖居的估值下調了3%。



中銀於8月12日對觀塘麗港城4期20座高層B室的估值上調7.2%。

十大屋苑網上估價一覽(單位：萬元)

單位(面積)	15/6/2020			12/8/2020		
	中銀(變幅)	滙豐(變幅)	恒生(變幅)	中銀(變幅)	滙豐(變幅)	恒生(變幅)
鯉魚涌太古城恒山閣低層G室(581方呎)	1103(3.6%)	1017(-2%)	1020(-1.9%)	1126(2.1%)	1027(0.1%)	1030(0.1%)
香港仔中心海龍閣N座低層2室(438方呎)	623(5.1%)	633(2.9%)	633(2.9%)	623(0%)	651(2.8%)	651(2.8%)
北角和富中心14座中層A室(1031方呎)	1874(1.5%)	1804(-2.1%)	1800(-2.2%)	1874(1.5%)	1858(3%)	1860(3.3%)
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室(850方呎)	1182(7.2%)	1224(2.6%)	1220(2.5%)	1153(-2.5%)	1189(-2.9%)	1190(-2.5%)
觀塘麗港城4期20座高層B室(517方呎)	785(7.2%)	819(5.7%)	819(5.7%)	785(7.2%)	820(0.1%)	820(0.1%)
牛頭角淘大花園F座低層8室(375方呎)	548(7.2%)	552(4%)	552(4%)	548(0%)	544(-1.4%)	544(-1.4%)
沙田第一城4期43座高層A室(284方呎)	564(6.2%)	558(-0.7%)	558(-0.7%)	564(0%)	563(0.9%)	563(0.9%)
元朗YOHO Town 1期8座高層G室(545方呎)	827(5.9%)	924(5.1%)	924(6.7%)	827(0%)	933(0.9%)	933(0.9%)
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方呎)	589(8.9%)	569(3.6%)	569(-1.2%)	578(-1.8%)	552(-3%)	552(-3%)
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方呎)	571(5.7%)	547(0.9%)	547(0.9%)	558(-2.3%)	547(0%)	547(0%)

註：估價數字在2020年8月12日查詢，並與2020年6月作比較，而6月則與3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

經濟滑坡 樓市無運行

香港文匯報訊(記者黎梓田)受中美關係緊張以及疫情影響，本港經濟大滑坡，失業人士越來越多，樓市由旺轉弱，其中港島區大型屋苑成為重災區。薄扶林貝沙灣近期出現大幅減價沽貨，有3房單位劈價「4球」才能沽出；而南豐新邨亦連錄低市價成交，呎價按月下跌近一成。



受中美關係緊張以及疫情影響，本港經濟大滑坡，市場對樓市前景不樂觀。

市場消息指，薄扶林貝沙灣一期6座高層A室，實用面積1,365方呎，為3房1套間隔，原業主開價4,100萬元，但因睇淡後市，故劈價400萬元，減幅接近一成，以3,700萬元套現離場，亦較市價低200萬元，呎價27,106元。據悉，上個月有一宗同類單位2期2座中層A室成交，造價4,068萬元，相差一個月賣平370萬元。

貝沙灣業主減價意願擴至1成

利嘉閣地產陳漢白表示，貝沙灣近日有較多業主願意減價，減幅大約一成，亦遠高於過去只有2%至3%減幅，「以前嘅反價都偷笑」。陳漢白稱，除了減幅增加之外，亦有部分投資者沽貨，涉及大約20間，大多都是連租約放盤。他也提到，手上也有兩三個放盤來自內地投資者，沽貨原因都是覺得樓價升得差不多以及中美摩擦升溫。

他舉例，最近錄得貝沙灣6期1座低層B室成交，實用面積459方呎，1房間隔，坐享全海景。原業主叫價約1,200萬元，之後減價至1,133萬元將單位易手，折合呎價24,684元。他指出，該盤放盤時「可租可買」，很大機會是投資者貨。原業主於2009年6月以607萬元買入單位，持貨11年，賬面獲利526萬元，單位升值87%。

此外，呎價跌幅也接近一成的鯉魚涌南豐新邨，最近放盤量亦有所增加。利嘉閣地產陳家豪表示，由於政治及疫情原因，多了投資者放盤，令目前放盤量增至約66間，較之前多一成半。陳家豪也指，放盤業主相比以前態度放軟，議幅擴至3%至5%。

南豐新邨放盤量增至約15%

陳家豪透露，屋苑錄得9座中層F室低市價成交，單位實用面積390方呎，屬2房設計，日前以670萬元售出，呎價17,179元，較市價低約5%。市場消息指，日前錄得10座低層H室單位，實用面積570方呎，屬3房間隔，開價910萬元放售，最後劈價70萬至840萬元沽出，呎價約14,737元，造價料為屋苑3房戶今年最低。

新界區來說，雖然有上車購買力承接，但仍有一部分屋苑跌幅超過半成。以粉嶺中心為例，呎價對比一個月便下跌了6.4%。利嘉閣地產莫永澤透露，粉嶺中心最近錄得B座19樓6室成交，實用面積535方呎，並以640萬元售出，呎價11,963元，對比上個月同類成交呎價的12,700元，一個月相差約5.8%。

投資者對下半年樓市看法悲觀

香港文匯報訊(記者黎梓田)資深投資者伍冠流認為，疫情對香港還不至於傷及經濟元氣。現在有一部分人處於擔心、對前景無信心，另外有些又覺得即使不擔憂，但是為安全起見，賣減部分不動產以求心之所安，所以賣樓之人和劈價之人是多了。伍冠流又指，中美政治爭議是一個影響樓價的主因，疫情反而排到第二。

伍冠流稱，有不少投資者有沽貨套現的想法，也有投資者問他不想移民，而他的想法是「一動不如一靜」。伍冠流料下半年的走勢都是不樂觀，可能還會有幾個百分點的跌幅，原因是中美爭拗有增加的趨向，而疫情的後遺症還會持續。

續封關對樓價影響負面

紀惠集團行政總裁湯文亮表示，由於疫情持續，沒有內地買家到香港，

又有一些香港人或者內地人因為有需要而賣樓，樓價的確受到壓力。不過，所謂雙位數字劈價只不過是叫價太高，正式成交可能低市價大約5%，但若果疫情令香港仍然要封關，樓價下跌是必然的事，直至通關為止。

湯文亮又指，投資者明白，如果現在在賣樓，即是「話界人聽自己財困」，或者會引起不必要的麻煩，例如銀行追數，所以，非迫不得已，投資者在現階段是不會賣樓，就算賣都會以輕鬆心態，低調賣樓。

他又表示，現在樓市除了住宅樓之外，其他類型的物業已經有相當跌幅，所以現在買樓不算接火棒，通常在樓市下跌時比較容易買到優質單位，不過可能要準備接受15%跌幅，這決定於疫情是否能夠受控，如下半年仍封關，樓價一定下跌，反過來說，如解封，樓市一定會短時間內反彈。

新晉投資者、前補習天王吳賢德認為，樓價自從去年修例風波起便緩慢下跌，直至今年新冠肺炎在全球爆發，環球央行「瘋狂印錢」救經濟，貨幣貶值令資金流入實物資產，好壞相抵之下便令住宅物業價值不至於大幅回落；但他直言，實際上樓價已由高位跌了大約10%至15%，樓價由高位跌15%至30%是「一定走唔甩」。

美打金融戰玩殘零售業

吳賢德認為在11月美國總統大選前很大機會爆發金融戰，預計會有不少外資公司及專才撤走，亦會對本地消費意慾產生負面影響，直言零售「死硬」。至於2021年樓價會否繼續下跌，則需視乎會否有更壞的事發生。他認為貴金屬，特別是黃金，現階段比起住宅更值得投資，投資外幣的話則可考慮人民幣。

大型屋苑成交多 可支持估值

香港文匯報訊 對於近日部分屋苑出現劈價潮，而銀行估值出現上升或維持，經絡按揭首席副總裁曹德明直言有點「揸唔頭」。他指出，前線同事反映最近銀行估價仍然維持大約同一水平，相信銀行的批貸取態不變，但仍會對部分高危行業(例如零售、酒店等)的人士「睇得緊啲」，加強風險管理。

至於如何看待銀行估價走勢，曹德明認為，銀行估價主要反映數個星期前的成交，如果成交多，而且成交價持續下跌，就會影響銀行估價。二手市場持續有劈價個案，相信最快一兩

星期後就會在估價中反映。曹德明指，由於各項經濟數字均不理想，所以未來估價將有下行壓力，估計大型單位估價將有5%至10%跌幅。而大型屋苑因成交量較大，仍對估值有一定支持，下跌速度比起小型屋苑緩慢。

創新高個案有緩衝作用

中原按揭董事總經理王美鳳指出，最近2個月的銀行估價呈現窄幅上落，平均上落幅度在2%內，雖有劈價個案出現，但同時也有創新高個案，對整體估值產生支持作用。

王美鳳認為，2人限聚令大大限制睇樓活動，單是買家、業主及代理已有3個人，的確對二手造價產生影響，亦令業主有急於賣樓的心態。她指，部分屋苑亦因此出現6%至7%的估值跌幅，港九新界都有。

至於樓價方面，她稱「見唔到轉勢」，疫情由之前每天確診逾百宗跌至現在數十宗，前線同事反映已有不少準買家有入市意慾，反映置業需求強大。不過，她也認為，未來實際走勢仍要視乎疫情，如疫情再次惡化，則今年第4季的樓價表現將會較第3季更差。