收入驟減 缺錢供樓 銀行收緊按揭審批

失業大軍賣樓套現潮將出現

抗擊新冠肺炎

大圍站新盤銷情屢屢報捷，買家爭先恐後入市，造成一戶難求的逆市奇葩，並吸去大量二手購買力；在平行空間的另一邊，國泰宣布「大裁員」，失業大軍再添逾五千人，看似僅影響航空業界，連帶相關行業員工減省，失業大軍不斷壯大。在缺錢供樓租樓情況下，已加大樓市下跌壓力，二手樓市蝕讓退租個案不停出現。部分銀行已出現「估唔足價」情況，預計再有下跌空間。有資深投資者警告，二手樓市正處「風雨飄搖」的狀態，奉勸買家懸崖勒馬，待陰霾散去再作投資打算。

■香港文匯報記者 黎梓田

■ 航空業大蕭條，國泰上周宣布國泰港龍停業，逾五千名香港員工即失業，專家預料東涌或出現退租賣樓潮。 資料圖片

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，國泰港龍「消失」，本港銀行對所有港龍員工的樓宇按揭的申請已即時停批。他指，其餘航空公司員工的按揭審批亦會比較嚴謹，銀行會檢討申請人最近一個月的收入變化而釐定借貸額，隨着有部分航空公司員工放盤套現，預料銀行估價會在這次裁員潮後回落，預計有個位數跌幅，而東涌區私樓估值在稍後將有明顯跌幅。

旅遊零售飲食較難申請按揭

曹德明又指，早前受到疫情及新盤攤薄購買力的影響，銀行估價已有輕微下跌的跡象，其中大碼二手盤估值下跌大約5%，中小單位大約1%至2%。他指，由於早前銀行「搶得太多轉按生意」，所以傾向爭取新造按揭生意，而審批貸款的取態亦相對正常。

不過，曹德明提醒，銀行對於一些高危行業（旅遊、零售、飲食等）的樓按申請仍會較嚴謹，建議這類人士有充裕的預算才考慮入市，否則收入減少或者被裁員的話，則有斷供或者被CALL LOAN的可能，近一兩年入市的人士會比較「危險」。

他也提到，破產管理署於9月發出了778宗破產令，較8月上升約一半；強制清盤令則為44宗，按月急升83%。財經事務及庫務局局長許正宇在當時亦表示，數字反映本港宏觀經濟情況不理想，預計破產數字持續上升。

上周銀主盤拍賣 全部流拍

經濟不景，連「尋寶地」拍賣行也「出事」，即使業主率先調低底價也出現全流拍情況。環亞拍賣於上周二（20日）當日推拍多達40項物業，卻未有物業成功售出。其中競爭最激烈的是尖沙咀九龍站天璽月鑽璽低層D室，實用面積872方呎，業主連租約開拍價2,800萬元，每口叫價30萬元、獲2組人士承拍5口叫價至2,920萬元，搶高120萬元或約4.3%，惟未達底價而收回。

環亞拍賣行執行董事區蘊聰表示，近期仍有不少人士出席拍賣會，惟準買家出價十分保守，即使部分業主因應整體經濟氣氛不景氣而調低底價，仍未有單位成功售出。

有代理行也預料，本月二手成交量將錄得微跌。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截止至10月21日，2020年10月份二手私人住宅買賣合約登記暫時錄得2,468宗，總值240.8億元。預測整月登記約3,800宗及360.0億元，將較9月的3,883宗及320.5億元，分別微跌2.1%及上升12.3%。

基層受壓 二手公屋成交跌

同時，反映基層購買力的二手公屋成交也開始走下坡，香港置業行政總裁李志成表示，據土地註冊處資料顯示，本年至今(截至10月22日)錄597宗二手公屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)註冊，較2019年同期的686宗減少約13.0%。

若按金額劃分，價值逾300萬至400萬元二手公屋錄163註冊，較去年同期的207宗減少約21.3%；300萬元或以下二手公屋錄377宗註冊，較去年同期的425宗減少約11.3%；逾400萬元二手公屋則錄得57宗註冊，較去年同期的54宗增加約5.6%。

二手蝕讓 村屋蔓延至豪宅

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港經濟環境惡化，新界大碼物業成為重點拋售板塊之一。世紀21奇豐物業廖振雄表示，新近錄得西貢清水灣道大埔仔村雙號屋分層村屋地下成交，建築面積700方呎，3房2廳間隔，外望山景。單位原叫價728萬元，累減75萬元，成功以653萬元易手，建築呎價9,329元。據了解，原業主早於2016年11月購入上址，當時作價659萬元，持貨近4年至今將單位轉售，賬面貶值6萬元，物業期間貶值約1%。

利嘉閣地產林偉明透露，本月初錄得上水天巒加倫大道單號屋成交，單位實用面積約1,587方呎，為3套房間隔。單位原叫價2,000萬元，日前最終以1,820萬元獲承接，減價180萬元或約9%，折合呎價約11,468元。據悉，原業主轉手賬面蝕讓約379.9萬元或17%。

中原地產陳燮佳表示，上水歌賦嶺月初亦錄得蝕讓，屋苑最新錄銀杏徑雙號屋，單位實用面積1,315方呎，議價後以1,615萬元獲承接，實用呎價12,281元。陳燮佳指，原業主持貨8年，蝕約254萬元離場。

國泰空姐低市價30萬賣映灣園

香港文匯報訊（記者 黎梓田）自國泰宣布於全球裁員約8,500人，本港有逾5,000名員工亦受到牽連，包括旗下品牌國泰港龍亦「一夜消失」，其他航空公司估計會「有樣學樣」，跟隨炒人，短期失業率勢必再攀升。其中對機組人員依賴相當高的東涌區二手樓，亦出現不少機組人員急放盤套現個案，當中不乏蝕讓個案。而機場鐵路沿線亦是機組人員的集散之地，其私樓市場在國泰裁員後也受到影響。

東涌租盤 機組人員佔三成

美聯物業吳惠斌表示，國泰裁員消息早已流傳，故不少航空業從業員亦早已「聞到味」，作出賣樓、減租，甚或退租等動作。上月一名任職國泰20年、現居菲律賓的資深空姐，亦主動委託他放售一個映灣園2房單位，叫價590萬元，為當時市場同類戶型最平叫價，較市價足足平了約30萬至40萬元，最終成功獲承接。而她更因為擔心單位殘舊影響賣樓進度，花費約11萬至12萬元翻新地板、油牆、換門等，反映其出售意慾相當大。

該名空姐其後透露，接下來仍會有他同鄉空姐同事放盤，而她自己則索性提早退休。在2周後，又再有一名菲律賓籍空姐委託他放盤，單位本身為自住，質素相當優質，叫價790萬元，同樣地較市價平30萬至40萬元。

吳氏指，由於東涌一向為機組人員聚居地，不少航空業從業員早就在區內租樓或置業，單以東涌的租賃計，就有三至四成來自這批客人。他預期今次裁員潮之後，在接下來一至兩周，會越來越多這類減價放售、退租等，亦會出現租戶「大換細」的情況。

青衣深井 多機組人員住戶

利嘉閣地產彭錦添稱，有部分機組人員亦會在青衣區的租樓住或定居，但暫時未見大規模退租或放盤潮。他指，本來青衣區每月錄得2至3宗成交，不過自國泰裁員消息出現後，該區每天的二手成交幾乎是零，該區本月暫錄得27宗成交，上月則錄得61宗，估計本月全月共有約45宗成交，較上月成交減少約兩成。

彭錦添透露，本月初錄得有機組人員沽售青衣海欣花園6座高層C室，單位實用面積約463方呎，為2房間隔，望海景。原業主為機組人員，於今年8月底以叫價740萬元放盤，經議價後減價35萬元或約4.7%，最後以705萬元成交，折合呎價約15,227元。

至於奧運站，美聯物業何靜波表示，機組人員在奧運站不算是主流客源，而且分布較散，住戶主要從事投資銀行，因此未有任何動靜。

他以柏景灣為例，目前成交呎價維持在19,800至21,600元之間。

在九龍站豪宅方面，美聯物業彭文浩表示，該區甚少機組人員客源，暫時未見裁員後的影響。但有市場消息指，最近有銀主透過拍賣行出售天璽皇鑽璽高層D單位，面積1,070方呎，成交價約4,060萬元，呎價37,944元，比市價低約10%。

至於讀者較為陌生的深井屋苑，由於有航空公司穿梭巴士進出，因此亦是機組人員的熱門居住地區。晉誠地產古宏曦指出，該區未見退租個案，不過成交開始減少，該區本月暫錄27宗成交，估計未能追上上月的37宗成交。古宏曦指，由於深井不少住客為機組人員，預期租金會相應受壓，或有千多二千元的減幅。

專家意見

麥萃才：置業需求受壓

香港浸會大學財務及決策學系副教授麥萃才表示，最近政府公布失業率由6.1%升至6.4%，相信會對樓市有負面影響，但未必影響很大。他指，失業人士和置業人士都未必是「同一批人」，一般有能力置業的都是收入最高的20%至30%，而今次的失業人士的收入多數都只能買資助房屋，但不排除有一些飛機師、旅遊業及飲食業的高層在最近被裁員。

麥萃才指，整體可負擔供樓的人數減少，置業需求亦會相應減少，二手價格也會受壓，而發展商在這般環境下，開價也不會太進取，相信會以貼市價開價，並搶去二手購買力。到時，二手業主可能便要以低市價放盤，壓低二手樓價。他又表示，樓價由年初至今僅下跌數個百分點，仍維持全年樓價跌5%至10%的預測。

施永青：料房策再放寬

中原集團創辦人施永青早前撰文指，工商舖類別的樓宇可謂跌勢已成，租金已跌了三成，樓價亦跌了兩成，且至今仍不敢說已經調整完畢。住宅的樓價雖然仍在高位徘徊，但租金已守不住，遲早會拖累樓價。施永青指，正是為了避免樓市崩盤，政府已先後放寬了住宅與工商舖的按揭成數上限。如今再撤空置稅，可謂是一脈相承。相信今後政府對房地產的政策，只會進一步放寬，而不可能會又再收緊。

施永青認為，香港物業的使用價值，已因香港的角色受限制，而無可避免會進一步消散；至於香港物業的交換樓價，則視乎貨幣供應是否續有增加。香港的住宅樓價至今仍高踞不下，主因是全球都在QE，加上內地資金仍在不斷流入香港。如果沒有QE與北水南下，香港樓價一定沒法維持今天這個價位。他更坦言，「樓價宏觀啲去睇，應該睇跌。」

蔡宏興：新盤開價貼市

華懋集團行政總裁蔡宏興早前表示，相信大部分發展商希望貨如輪轉，不會囤積單位。樓市有剛性需求，即使受疫情影響，新盤銷情仍然理想，但要留意的是，消費者希望以合理價錢購入單位，預料發展商推售新盤時，或因此未必進取開價。他認為，低息環境持續，雖然有利樓市，惟要留意宏觀經濟環境，若情況轉差，自然影響地產市道。

投資者吳賢德：置業者如中「樓毒」

■ 吳賢德認為市民不應盲目入市。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）曾有三十多層樓揸手的資深投資者吳賢德向香港文匯報記者表示，現在的買家就像中了「樓毒」般，即使經濟陷入衰退、大裁員潮出現，市民仍然無懼風雨，爭相到售樓處大排長龍等6至8小時睇樓，甚至大呻一戶難求、難中過六合彩等，而大圍站新盤亦賣個滿堂紅，屢次沽清所有單位。

國泰日前宣布大裁員，甚至把在港屹立多年的港龍航空停運，接近6,000人「無飯開」，甚至那些被譽為高大上、月入十多萬的飛機師也「企咗喺度」。吳賢德警告，國泰大裁員對香港經濟是一個「標誌性事件」，現在的樓市已經是「風雨飄搖」。

吳賢德解釋，國泰以往是被譽為全球首屈一指的航空公司，但一樣被輕易「搞掂」，一夜之間解僱數千人，並把擁有中國內地航線經營權的港龍「摺埋」，做法已反映國泰高層對前景極度悲觀，連行業龍頭也「放棄明天」，勢必會有其他航空公司跟隨。

裁員潮蔓延 東涌樓首當其衝

他指，這波裁員潮很大機會延續下去，有蔓延至其他行業的可能。裁員潮第一波將會先影響東涌區的租務市場，機師及空姐數目減少，租盤供應過多，就會壓低租價及買賣價。當企業拿完9月至11月的保就業基金後，就會開始炒人，其他地區樓價也會受影響，不排除有更大的黑天鵝出現。

至於大圍站新盤為什麼能賣個滿堂紅，他分析指，大圍站新盤的位置上擁有不可取代的性質，加上息口低，所以買家為此爭先恐後。他也提到，大圍站項目曾經流標，第二次招標時的補地價金額被降低，因此新世界能以較低的補地價奪得發展權，以相對貼市的價錢推盤，故吸引大批買家入市。

吳賢德又表示，他不反對市民入市大圍站新盤，但反問為何要現在入市。他也向記者透露，認為該盤位置不俗，不排除三年後會有防守力較差的業主蝕讓，到時就可以考慮承接這些平盤。

樓價非只升不跌 買家宜三思

吳賢德也提到，普通市民投資前會先想「升幾多」，但投資者在投資前會先想「跌幾多」，如非「跌到盡」也不會入市，這就是他們的心態，買樓亦應如此。他建議市民不妨先把事情「想得負面少少」，然後再做投資決定，相對上會比較穩妥。如果非要入市，他也建議把買樓預算減低，例如由樓價700萬降低500萬，降低借貸風險。