

銀行審慎收緊估值 疫情隱憂恐更保守



近日市場不斷出現蝕讓盤，反映樓市正在調整，銀行估值也在收緊。香港文匯報所追蹤十大屋苑網上銀行估值，發現接近全線下跌，以港島區物業跌幅最明顯，例如香港仔中心估值跌幅高達5.46%。有按揭代理指，在九成按揭帶動下，千萬元以下物業估價得到支持，跌幅較大碼屋苑輕微，但提醒成交稀疏的小型屋苑有機會偏離成交價約3%至4%。此外，第四波新冠肺炎疫情爆發隱憂，銀行對物業估值及審批貸款或更為保守。

■香港文匯報記者 黎梓田

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，最近物業估值下跌表現主要分兩種，大碼(1,000萬元以上)物業跌幅有3%至5%，而細碼(1,000萬元以下)物業則只有1%至2%跌幅。他指，估值跌幅明顯物業主要集中在大碼屋苑及豪宅，相信是因為九成按揭條件下帶動1,000萬元以下物業的交投。

1千萬以下物業影響較小

曹德明指出，如果想「佔到價」機會大些，最多成交量的是大型屋苑。如果是成交稀疏的單幢樓，估值有機會低於造價約3%至4%，但如非要買不可，最好有2至3個月的同屋苑成交期，方便銀行估價時作出參考，又或者預備更多首期。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，屋苑估值窄幅上落維持數個月，幅度約在1%至2%左右，但不認同估值有下跌趨勢。雖有減價個案出現，但數量不多，而且需求支持，因此樓價仍跟年初保持同一水平。

經濟疫情隱憂致「保守」

王美鳳認為，本港經濟在面對疫情出現隱憂，而第四波新冠肺炎疫情爆發可能隨時出現，故銀行在審批今年內提取貸款的按揭時均會較保守，但不影響明年提取貸款的按揭申請。但如果失業率再上升，相信銀行在批核貸款時會再提高警覺性。

王美鳳又表示，銀行對物業估值下跌，主要因為各大屋苑成交基數細，出現數宗低價成交後便會拉低屋

苑整體估值，但隨著新盤帶動樓市以及用家需求支撐樓價，料第4季銀行估值牛皮，在窄幅之間上落。

估值跌幅最大的香港仔中心，最近出現估價不足個案。據土地註冊處資料，屋苑J座中層3室，面積448方呎，近期以680萬元易手，呎價15,179元。中銀香港對上址估值為640萬元，估值較成交價低約5.9%。

美聯物業范浩銘表示，受美國大選局勢未穩及本港疫情影響，太古城本月暫錄約12宗買賣，較上月同期約17宗略減，平均呎價19,426元，大致持平。范浩銘表示，剛錄同區用家斥1,480萬元承接723實呎泳池及海景優質單位，呎價20,470元，為市價。

大好友林奮強劈價沽貨

正當大批買家入市新盤，新冠肺炎疫情面臨再次爆發危機之際，連被稱為「樓市大好友」的前行政會議成員、香港黃金50創辦人林奮強趁高位出貨。消息指，大埔聚豪天下單號屋，原叫價3,000萬元，終劈價至2,768萬元易手，按該宅面積2,706方呎計，呎價10,229元。資料顯示，洋房由興佳發展有限公司於2004年以約1,560萬元購入，公司董事包括林奮強及其妻蘇載鈞，現賬面獲利1,208萬元或77%。

值得注意的是，林奮強過去數次出貨均為樓市出現危機之時，早在2008年金融海嘯後連沽3幢聚豪天下洋房，合共套現約6,260萬元，全部獲利離場。而今年3月疫情爆發初期亦曾減磅，以約2,600萬元沽出九龍站擎天半島一伙3房單位，持貨16年賬面賺2.9倍。

十大屋苑11月網上估價一覽

單位：萬元

單位(面積)	中銀(較8月變幅)	滙豐(較8月變幅)	恒生(較8月變幅)
鯽魚涌太古城恒山閣低層G室(581方呎)	1,093(-2.9%)	1,027(無變化)	1,027(-0.3%)
香港仔中心海龍閣N座低層2室(438方呎)	589(-5.5%)	638(-2.0%)	638(-2.0%)
北角和富中心14座中層A室(1,031方呎)	1,774(-5.3%)	1,875(0.9%)	1,875(0.8%)
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室(850方呎)	1,148(-0.4%)	1,179(-0.8%)	1,179(-0.9%)
觀塘麗港城4期20座高層B室(517方呎)	782(-0.4%)	806(-1.7%)	806(-1.7%)
牛頭角淘大花園F座低層8室(375方呎)	548(無變化)	528(-2.9%)	528(-2.9%)
沙田第一城4期43座高層A室(284方呎)	553(-2.0%)	557(-1.1%)	557(-1.1%)
元朗YOHO Town 1期8座高層G室(545方呎)	848(2.5%)	918(-1.6%)	918(-1.6%)
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方呎)	573(-0.9%)	557(0.9%)	557(0.9%)
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方呎)	532(-4.7%)	561(2.6%)	561(2.6%)

註：11月估價數字在17日查詢。

資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處

錄冊，該盤1座18樓D單位則於2015年11月以1,069.9萬元一手售出，面積1,160方呎，現時中銀香港對上址估值1,194萬元，5年僅升值約11.6%。

如比較同區的海堤灣畔，中原地產網頁顯示，2015年11月的平均成交呎價為10,321元，而今年10月平均呎價為12,240元，屋苑呎價5年期間累升約18.6%，仍高於昇薈大約7個百分點。

西鐵鐵路盤升幅分歧大

鄰近西鐵朗屏站的元朗世宙同樣於2015年11月開售，根據成交記錄冊，該盤2座22樓F室於2015年11月以567.3萬元一手售出，面積約431方呎，現時中銀香港對該址估值為656萬元，5年期內升值約15.6%。

以靠近鄰近站元朗站的YOHO Midtown作比較，中原網頁顯示2015年11月的平均呎價為11,516元，而今年10月平均呎價為16,297元，屋苑5年內升值41.5%，拋離世宙升幅約25.9%。

由此可見，不論是入市新界、九龍、港島的新盤，持貨數年後의升幅分鐘跑輸二手樓，而上述部分個案五年的升幅只有10%以下，如果是以建築期付款入市，即使申請高成數按揭，仍有機會要補錢上會。事實上，買家們均把一手樓的美觀價值與真實投資價值混淆在一起，在5年內入市新盤的買家，料有不少的財富增長實際上落後於二手樓市，甚至部分買家最後要蝕讓離場。

5年前一手盤買入價與現時網上估值對比

單位	一手買入價(五年前)	現時銀行估值*	五年升幅
紅磡環海·東岸1A座28樓P室	430.1萬元	458萬元(花旗)	6.5%
香港仔登峰·南岸6樓B室	473.9萬元	490萬元(花旗)	3.4%
東涌昇薈1座18樓D室	1,069.992萬元	1,194萬元(中銀)	11.6%
元朗世宙2座22樓F室	567.3萬元	656萬元(中銀)	15.6%

*估值於11月19日查詢

資料來源：一手住宅物業銷售資訊網、花旗銀行網頁、中銀香港網頁



■經絡按揭轉介首席副總裁曹德明指，單幢樓最好有2至3個月同屋苑成交期予銀行作估價參考，又或者預備更多首期。資料圖片



■中原按揭董事總經理王美鳳稱，如失業率再上升，相信銀行批核貸款時會再提高警覺，並料第4季估值窄幅上落。資料圖片

安居有價 雜費開支小心計

香港文匯報訊(記者 黎梓田)去年高成數按揭的出現，買家可以低首期入市1,000萬元以下的住宅，選擇大大增加，但大筆一簽後，將要面對長達20至30年的供樓「長期作戰」。一旦息口上升，供款也必上升，屆時多出來額外利息支出或令業主失去預算，面臨被收樓困境。

加息1厘 供款增幅逾一成

雖然市場預期低息環境長期持續，但不代表「永遠」，現時息率下調空間已非常有限，換言之，美聯儲有意調整息率的話，加息機會相當大。以

買600萬元上車盤的業主為例，貸款九成，以現時按息約2.5厘計，月供約22,400元。假設加息至3厘，供款開支將增至約23,900元。但如果加息1厘至3.5厘的話，則供款就變成約25,460元，開支增幅達13.7%。

差餉管理費動輒數千元

不過，如果利率維持穩定，加上人工增幅，業主供樓支出將「越供越平」。近期也有網民表示，單純以按揭貸款來看，供樓即使不算息供愈輕鬆，負擔也不會明顯增加。不過，供樓除按揭之外，還有差餉，租值愈高

其費用愈高。他以自己為例，指其2009年買入時值500萬元的單位，七成按揭分25年供，每月還1.3萬元左右。11年後的今天，單位市值1,300多萬元，每月按揭還款仍是1.3萬元，但差餉地租扣除1,500元減免，仍升至3,900多元，證明供樓開支仍會增加。另外，業主每月還要支付管理費、水電費等，特別是現在的一手盤，每呎管理費動輒要價4至5元，一個400餘呎2房單位，每月管理費便可能高達2,000元以上。上述雜費左計右計，足以左右一個普通業主的財政狀況。

穩陣上會 專家：最好儲足樓價5%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)資深投資者吳賢德比喻，買新樓就像在網上識女仔，只看圖片是完美無瑕，容易吸引買家入市。不過，不少新盤開價都「吃掉」至少一兩年的升幅，因此看見新盤切勿「口水直流」，應先衡量大環境和自己實力才考慮入市。

如已心急簽約入市的買家應怎麼辦？經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，近期不少買家以建築期計劃入市新盤，並打算承造高成數按揭，但未來經濟仍有隱憂，建議買家最好趁這段時間儲多些「子彈」，金額應是樓價的5%以上，以免承造按揭時因出現差額而無法上會。

香港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，以現時的經濟狀況來

看，用家入市前亦應「計好數」，最好供款佔收入四成或以下，因為一旦簽了約買樓，就回不了頭。

他指，就算採用建築期付款辦法入市，但距離收樓的時間卻非常有限，如果是手頭僅得一成買樓預算的買家，相信也做不了多少事情，最積極做法就係多利用空餘時間做兼職，盡可能賺取額外收入。

兼職儲錢勝胡亂投資

如果手上預算較充足的買家，也最好預留大約半年至1年的供款資金，也切勿因為想增值資金而進行投資，始終現市況，對買賣投資產品而言，是非常高風險。