

「悲情音樂」鬆動樓市 市民爭攬仔執平貨

汪敦敬：樓市新年後或迎小陽春

踏入新一年，本港疫情陰霾未除，業主在恐慌下多願意減價出貨，即使港島傳統地段亦難避免，個別屋苑更出現雙位數減幅，香港文匯報記者所追蹤的十大屋苑估值也幾乎全線下跌（另見稿）。不過，有樓市專家認為，短期內的樓市低位已過，隨着新盤攻勢殺到，預計農曆年會迎來小陽春。「樓市大好友」祥益地產總裁汪敦敬接受本報專訪時指出，樓市恐慌就有如「爭攬仔」遊戲的音樂般，只是把本來應在去年出現的升勢推遲，市民「音樂一完」就要爭攬仔上車，預計農曆年「小陽春」將持續至少半年。

●香港文匯報記者 黎梓田

汪敦敬表示，雖然一二手樓表現有上升勢頭，但樓市現在還不能算是「小陽春」，只能說是有條件進入「小陽春」。他解釋，現在業主態度相比以前樂觀，加上多年累積而來的財富效應支撐市場，預計在沒有其他壞消息的情況下，農曆年前後樓市會進入小陽春。

供滿樓人士購買力充裕

汪敦敬又表示，市場上不少人均擔憂失業率高企對樓市產生負面影響，但樓市並非單純「鐵板一塊」，買家之中除了打工仔之外也有高收入人士。事實上，高收入人士以及貧窮人士的數量亦同步增長中，這亦反映貧富懸殊加劇。

他也提到，本港在七成人供滿樓的情況下，業主購買力不斷增加，即使是未供滿樓，也有不少業主已供掉大部分樓貨。假設全港有約110萬個業主供滿樓，只要有3%的人走出來實現購買力，香港每年僅有的新增供應已應付不了。

疫情恐慌只能推遲升勢

因此，香港樓市仍然面對長期供不應求的基調，供應嚴重失衡加上港府對住宅供應的危機感不足，已成為樓市上升的主因之一。即使疫情出現亦未有動搖香港的經濟實力以及金融地位。在住屋需求仍在的

情況下，疫情恐慌只能讓樓市升勢推遲而非消失，因此市民亦應支持政府造地建屋，勿把樓市問題政治化。

市場上有人指出二手放盤量增加，汪敦敬指出，自政府放寬按揭成數後，樓市不同的板塊均有增加流動，部分業主有換樓打算。而二手放盤裏面也有部分是業主想換樓而放盤，因此二手放盤量增加不足以成為樓價下跌的因素。

金融市場穩健支撐市場

汪敦敬指，近期樓市的調整是源於市場上出現的悲觀想法，但這股「悲情音樂」就像「爭攬仔」遊戲般，當音樂一停大家就要爭攬仔，搶不到攬仔的就是上不到車的買家。

他認為，現時所有隱憂已盡見，有信心今年樓價會有可觀升幅，如沒有更悲情的事發生，料升勢會在3月更展開。

至於這股小陽春在何時完結，汪敦敬稱要視乎「悲情」程度，但提醒香港金融結構強勁，且是世界看重的金融中心，紐約及倫敦等金融中心表現也欠穩定，預料流入本港的資金會繼續增加，加上香港背靠的祖國內地控制疫情理想，經濟復甦亦較其他國家好，估計本港樓市小陽春可持續半年至一年。



●汪敦敬認為，住宅供應嚴重失衡加上港府危機感不足，已成為樓市上升主因之一。資料圖片

湯文亮：疫情不消 樓市不升

香港文匯報訊（記者 黎梓田）紀惠集團行政總裁湯文亮近日表示，以現時情況來看，並不知道是否可以用「小陽春」來形容。但他認為有部分買家見二手樓樓價合理，利息偏低而入市，亦有部分買家擔心政府撤辣，內地人買樓付較少印花稅而入市。湯文亮估計，下半年政府有機會取消內地人買樓的部分印花稅，由30%下降至15%。

至於今次小陽春，湯文亮認為不會具備爆炸性，而是具有韌力，時間會比較長一些。如三、四月內地與香港進一步開放關口，小陽春將會持續，今年樓市料升5%至15%。但若然疫情不消退，樓市則不會真正上升，甚至可以說「唔跌已經偷笑」。



●湯文亮估計政府有機會取消內地人買樓的部分印花稅。資料圖片

十大屋苑估價平均跌2%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）2020年剛度過半個月，根據本報記者追蹤十大屋苑估值所得，接近所有屋苑的估價均現下跌，平均幅度約2%。其中，港九市區二手住宅表現最差，部分屋苑跌幅超過4%，新界屋苑則跌約0.4%至2.5%之間。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，根據前線反映，屋苑估值平均下跌3%至5%，跌幅較大的類別主要是新界村屋或是銀碼大的單位，特別是成交疏落的屋苑。然而，上述估值反映臨近歲晚的樓市成交，數字屬於滯後，而今個月成交回暖，短期內估價料回升約1%至2%，但低位是否已完全過去，則要視乎情況，如新冠肺炎疫情會否再爆發。

小型銀行「搶客」較積極

曹德明也透露，新年伊始，小型銀行對按揭市場態度較大型銀行積極，「搶客」都以它們為主，而「Quota」（配額）亦較去年持平或微增。曹德明指，年初時銀行的配額較為充裕，審批貸款相對「手鬆」，比起年尾或下半年申請按揭較為穩陣。

談及銀行按揭，他提醒，由於銀行也實施在家工作的關係，申請按揭時最好先備齊文件，成交期最好預3個月左右，以免因時間不夠或文件未齊而未能申請樓按，甚至撻訂離場。如果是手頭預算較充裕的買家，貸款期應先以25年開始，如果未能滿足條件，才考慮把貸款年期增至30年，避免「去得太盡」。

至於早前有律師樓被接管，曹德明指屬於個別事件，但估計資金被凍結的無辜買家，至少要等2至3年才有望追回資金，他們很大機會要撻訂離場。他指，律師樓突被接管，風險上乃「避無可避」，而律師樓託管

資金也只有數日的事，因此這是一場「意外」，不排除在今次事件後會有相關的保險產品推出。

律師樓被封促本票買賣

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝亦指，律師行被接管情況罕見，個人建議準業主可在臨時買賣合約上新增條款，若買賣任何一方律師行被接管或停業，成交可自動延長2至3個月，讓受影響的一方及時委託另一間律師行，修改銀行指令及貸款信，以繼續完成交易。

他又指，受今次事件影響，有準業主考慮以銀行本票直接進行物業買賣，抬頭填寫賣方名稱，並由買方律師行保管。假若不幸律師行遭接管，協助處理的中介律師行只是需要從該行取得本票文件，本票仍可兌現，避免資金遭到凍結。

港島樓處處減 宜貨比三家

香港文匯報訊（記者 黎梓田）多區均現二手住宅減價情況，不少造價低於市價或銀行估值，準買家應趁勢貨比三家始入市。利嘉閣地產雷敏儀透露，該行新近錄得堅尼地城綠意居中層D室成交，面積約535方呎，3房設計，去年8月初叫價1,200萬元放盤，近日終減價160萬元或13%至1,040萬元沽出，呎價19,439元。據網上初步估價，單位估價為1,071萬元，成交價較之低2.9%。

原業主於2004年以約368.5萬元購入單位，賬面獲利671.5萬元或1.8倍。

雲景台千呎盤減逾300萬

傳統豪宅地段出現大幅劈價。中原地產陳家鴻透露，北角半山千萬元內單位雖然成交暢旺，但樓價千



●堅尼地城綠意居中層D室以1,040萬元沽出，從2004年至今賬面獲利1.8倍。資料圖片

萬元以上的優質單位，亦有業主讓步減價。北角半山雲景台高層D室，面積1,065方呎，屬3房套間隔，業主叫價2,700萬元，放盤3個月，最終減價約11.2%，以2,398萬元連車位易手，呎價22,516元。

同類高層單位曾於2019年5月以2,800萬元沽出，是次成交較此低402萬元或14%。網上對上述單位初步估價至少2,500萬元以上，換言之最新造價低於估價4%以上。

原業主於2000年以690萬元購入單位，賬面仍獲利1,708萬元或248%。

鯉景灣3房低估價8%沽

利嘉閣地產林敏儀表示，西灣河鯉景灣怡昌閣中低層B室錄得成交，單位面積666方呎，屬3房1套間隔，去年10月叫價1,196萬元，經議價後減價146萬元或約12.2%，最終以1,050萬元沽出，折合呎價約15,766元。

網上對該單位的初步估價為1,141萬元，即造價較估價低約8%，而該單位市價大約1,150萬元，即成交價比市價低8.7%。

原業主於2007年3月以約410萬元購入單位，持貨多年賬面獲利640萬元或1.6倍。

新界方面，利嘉閣地產黃偉樂表示，荃灣立坊中高層12室，面積293方呎，1房間隔。單位放盤約三個月，原業主開價610萬元，經議價後減價36.5萬元或約6%，最終獲573.5萬元以交吉沽出，呎價19,573元，較同類單位市價低約3%。

據悉，原業主於2017年7月以約465.8萬元購入單位，賬面獲利107.7萬元或23%。

十大屋苑網上估價一覽(萬元)

單位	中銀(變幅)	滙豐(變幅)	恒生(變幅)
鯽魚涌太古城恒山閣低層G室(581方呎)	1,076(-1.6%)	982(-4.4%)	982(-4.4%)
香港仔中心海龍閣N座低層2室(438方呎)	589(0.0%)	622(-2.5%)	622(-2.5%)
北角和富中心14座中層A室(1,031方呎)	1,774(0.0%)	1,828(-2.5%)	1,828(-2.5%)
美孚新邨4期百老匯街107號中層B室(850方呎)	1,148(0.0%)	1,131(-4.1%)	1,131(-4.1%)
觀塘麗港城4期20座高層B室(517方呎)	782(0.0%)	782(-3.0%)	782(-3.0%)
牛頭角淘大花園F座低層8室(375方呎)	534(-2.6%)	529(0.2%)	529(0.2%)
沙田第一城4期43座高層A室(284方呎)	543(-1.8%)	543(-2.5%)	543(-2.5%)
元朗YOHO Town 1期8座高層G室(545方呎)	848(0.0%)	914(-0.4%)	914(-0.4%)
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方呎)	573(0.0%)	562(0.9%)	562(0.9%)
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方呎)	545(2.4%)	555(-1.1%)	555(-1.1%)

註：估價數字在今年1月14日查詢，並與去年11月比較

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



●買家採用借九成、還款期30年H按揭購買嘉湖山莊樂湖居2房單位，月供15,686元。資料圖片

月供貴租樓五成 上車要量力

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市因應新冠肺炎疫情作出調整，惟隨着美國總統當選人拜登上場在即，加上疫情漸受控，政經有望走出困局，不少「幫人供樓」的租客有意趁低息環境搶先在樓價反彈前上車。香港文匯報記者分析大屋苑中的上車屋苑，把租樓開支及供樓開支作出比較，發現不少情況是租樓平過供樓，入市需量力而為。

嘉湖兩房租1萬供1.5萬

天水圍嘉湖山莊屬十大藍籌屋苑，由於位置較遠，租金較外區大眾化，吸引不少客人前來租住。祥益地產林家倫表示，日前分行錄得嘉湖山莊翠湖居「即睇即租」個案，租金回報率達2.5厘。單位為3期(翠湖居)5座高層F室，面積449方呎，屬於2房單位。租客為區內家庭客，因業主有500元讓價空

間，遂決定以1.05萬元「即睇即租」，呎租23.4元。

至於買入上述同類單位的開支是如何？據悉，現時同類單位的銀行估價約505萬元，以借九成貸款、樓按利息約1.5厘(H按)、還款期30年計算。買家需先付50.5萬元首期，每月供款額約15,686元，每月支出相比租樓多出五成，惟計及實際成交價可能低於估值的因素，料實際開支較租樓多約四至五成。若使用P按計劃(按息約2.5厘)，借七成、貸款期25年的話，首期就要151.5萬元，則每月供款為15,859元，同樣較租樓多約五成，而首期則較H按高出兩倍。

另一個上車藍籌屋苑沙田第一城，中原地產侯惠良表示，47座中層F室2房單位近期連租約以512萬元易手，按面積284方呎計算，呎價18,028元。單位租約月租為1.1萬

元，買家料享約2.6厘租金回報。

P按入市首期支出大

如上述例子比較，假設買家要買入單位，借九成、樓按利息1.5厘(H按)、還款期30年計算，首期為51.2萬元，每月供樓開支約15,903元，僅比租樓多約四成半。若以P按(按息約2.5厘)入市，假設借七成、貸款期25年的話，首期要153.6萬元，月供16,078元，與H按供款相差無幾。

雖然住宅租金在近期有所下調，不過樓價亦出現相應調整，而且息率也長期保持低位，比起高位時的樓價以及息率，供樓負擔更為輕鬆。再者，本港住宅供不應求的基調不變，供樓亦比「幫人供樓」強，因此要是遇到優質盤，收入及手上資金許可的話，亦不妨入市。