

士在樓宇買賣時無往而不利。  
不獲銀行估價？本文幫助大家認識物業估價相關知識，好讓準備置業人  
銀行如何對物業進行估價？銀行估價為何會出現不足？甚至物業為何  
間違規拆去部分主力牆，最新消息指5大銀行已暫停對該單位估價。究竟  
將軍澳日出康城首都一個中層單位在未向屋宇署入則申請下，在裝修期

## 改動主力牆會影響按揭？

銀行處理按揭申請時，會委託測量師行進行估價，如果測量師行發現主力牆或其他單位結構上有改動情況，會通知銀行。如銀行發現違規情況，確實會有機會不批出按揭申請。

## 為什麼物業需要估價？

因為銀行對物業估價可反映物業的最新市值，當置業人士向銀行申請按揭，銀行會委託測量師行為該單位進行估價，如果物業出現嚴重估價不足，銀行批出的貸款額有機會比預期低，置業人士便需要增加首期資金。

例如：買家打算買入一個800萬元的物業，想申請六成按揭，即480萬元貸款額，但原來銀行估價物業只值700萬元，便根據700萬元批出六成按揭，即只批出420萬元，買家便要額外給60萬元才能上會。



## 置業第一步： 網上估價

準備置業人士買樓申請按揭前，其實可以先行在網上進行估價，從而對單位樓價有個預算。現時市場有不少物業估價網，以及各大銀行自設的免費網上物業估價服務，能為大家置業作有用的參考。現時坊間各家按揭中介公司都會提供免費物業估價服務，買家只要登入如經絡按揭網頁 [www.mreferral.com](http://www.mreferral.com)，或中原按揭網頁 [www.centamortgage.com](http://www.centamortgage.com)，均可進行免費網上物業估價服務。

## 估凸價也有問題？

如果估價比成交價高出超過一成，銀行批核按揭時也會產生疑問，理論上業主就算急於套現，亦不會隨便蝕讓單位，銀行會考慮是否涉及隱藏事故或其他爭拗等，買家有需要補充更多資料。

## 哪些因素會令估價不足？

相信很多置業人士或多或少都會遇過銀行對心儀物業出現估價不足情況。究竟什麼因素會影響銀行估價？其實原因有很多，例如估價會受到以下4大因素影響：

1. 市況欠佳下銀行估價會較保守，相反，市況好時銀行估價又會貼價或估價更高。不過，在樓市升得太快時，銀行也會因為跟不上而出現估價滯後，但此情況下估價仍是貼價的。
2. 業主叫價過分進取。當樓市回升時，業主開價過度進取，銀行估價難以跟上。
3. 物業類型。如村屋估價多不足，單幢樓成交較疏難貼市估價，凶宅多不獲估價。
4. 物業質素較差，或樓齡過高。



買家在買二手樓時，應先進行物業查冊。

## 如何避免估價不足？

買家在買入單位前可以先找銀行作口頭估價，在買二手樓時更應先進行物業查冊。透過查冊，可以更了解物業的背景，包括有沒有未解除的按揭，以及有沒有關於該單位的訴訟發生，例如銀行向業主追討過期未還的按揭貸款，這些因素都有機會影響到樓宇價值。

要成功申請按揭，由於每間銀行的批核準則不一，買家可以向多間銀行查詢估價，找出估價合適的銀行，增加成功批核的機會。

如估價與成交價相差不少，可向銀行提供已簽署的買賣合約，有機會可將估價稍為調高。



盛傳日出康城首都違規拆走部分主力牆單位，被部分銀行拒絕估價。

資料圖片



圖中的日出康城首都單位違規拆去部分主力牆。

資料圖片

