

天水圍新晉屋苑多短炒



天水圍本月二手交投顯著加快。地產代理表示，區內樓齡較新的屋苑更頻錄短炒獲利成交。

中原地产天水圍副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍區新晉屋苑備受買家追捧，例如YOHO WEST本月錄得9宗二手買賣成交，平均實用呎價13,569元，入伙約兩個月的第二期YOHO WEST PARKSIDE佔最多，錄得6宗。當中包括1A座低層A6室，單位實用面積303平方呎，一房間隔，業主叫價450萬元，以428萬元沽出，實用呎價14,125元。原業主持貨約1年半，賬面賺105.58萬元，升值32.7%。另外，YOHO WEST第一期2A座低層A6室，單位實用面積302平方呎，一房單位，叫價458萬元，以435萬元成交，實用呎價14,404元。原業主持貨2年多，賬面獲利40.98萬元，升幅10.4%。

伍耀祖續稱，最近入市氣氛不俗，天水圍栢慧豪園2期栢慧豪庭7座中層F室剛錄得成交，單位實用面積510平方呎，兩房間隔，屬鎖匙盤，成交價512萬元，實用呎價10,039元。原業主於2013年10月以320萬元買入單位，單位13年間升值192萬元，升幅



■天水圍新晉屋苑YOHO WEST本月錄得9宗短炒成交。 資料圖片

60%。

伍耀祖又指，區內老牌屋苑嘉湖山莊成交亦見踴躍，其中美湖居7座低層B室亦錄得二手成交，單位實用面積623平方呎，三房套間隔，叫價530萬元，議價後以485萬元沽出，實用呎價7,785元。另外，分行另錄得嘉湖山莊景湖居頂層戶交易，單位實用面積1,407平方呎，三房套間隔，業主叫價1,350萬元，最新以1,080萬元成交，實用呎價7,676元。原業主賬面賺578.1萬元，升值1.2倍。

祥益地產高級分行經理林家倫表示，嘉湖山莊5期麗湖居10座低層B室，實用面積630平方呎，三房間隔，新買家鍾情單位

屬三房戶，加上原業主增加議幅，減價15萬元，買家考慮到樓價比外區便宜，同時認為單位整體條件符合要求，遂決定以485萬購入上址，實用呎價7,698元。

天富苑兩房綠表客承接

林家倫續稱，天水圍居屋天富苑P座低層8室早前錄得二手成交，單位實用面積506平方呎，兩房間隔。新買家為區內綠表客，熟悉環境故無須重新適應，而且單位內籠方正實用且附梗廚，更連企理裝修，考慮到收樓後無須大執即可入住，加上業主提供議價空間，雙方最終達成共識，以368萬元(居二價)成交，實用呎價為7,273元。

估價不足可申請上訴？



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

申請按揭貸款時，銀行需要為物業進行估值，物業估值影響實質批出的按揭成數及金額，原因是銀行會以成交價與物業估值作比較，以低者為準；若遇上估價不足，按揭成數需以較低的估價作計算基準，實際貸款額因而縮減，買家需補付首期差額方可上會。

若銀行初步回覆估價不足，買家的首要對策是向多間銀行查詢，銀行之間或採用不同估價行，對同一單位的估值或有差別，差幅可達1%至10%或以上不等。然而，對於申請高成數按揭(如八成或九成)的買家未必管用，原因是按揭申請需要「過兩關」，對於物業估值及按揭審批亦需先由銀行繼而再由按揭公司確定。基於按揭個案涉及高成數按揭，涉及之信貸風險相對高些，很多時按揭作最後把關的審批尺度較銀行會審慎一些，當中偶爾發生的就是按揭對物業的估值低於銀行，即使銀行到價，最終成數仍必須以按揭公司的較低估值為計算基準。

找出拉高估值原因

物業估值主要以市場成交價作為參考基礎，另外亦包括景觀、坐向、樓層高低、物業質素、物業狀況等作為評估因素。面對上述情況，借款人可嘗試提出「估價上訴」，但當中需替物業找出應拉高估值的原因，例如從地產代理獲得同一屋苑甚至類同坐向景觀的最新市場成交紀錄，顯示最新成交價已高於有關物業估值，只是基於最新成交並未完成登記，故未能反映最新市價水平，有關最新紀錄或對拉高估價有幫助。

一般而言，估價不會計及裝修作為評估因素，但對於新裝修，有時按情況主動提交作為輔助依據亦可對拉高估值帶來幫助。引用一個轉按申請真實個案，銀行替物業估足價500萬，然而按揭公司表示估值僅達450萬，轉按申請需以450萬計算八成按揭，貸款額較借款人預期少40萬，令其卻步。經過按揭轉介公司深入向客戶了解，發現客戶原來新近花了約50萬為單位重新裝修，遂嘗試以此據作為拉高估值的支持，請客戶找回裝修報價單及內部裝修相片，以便向按揭公司提出估價上訴。結果按揭公司接納將物業估值拉高至銀行估值水平500萬，客戶亦因此順利獲批足按揭金額成功轉按。

內地上月70城市樓價跌幅收窄

內地上月70個大中城市房價指數按年跌2.8%，續創今年來最慢降幅。路透根據國家統計局公布數據測算，9月70個大中城市新建商品住宅價格指數按年下降2.8%，續創今年來最慢降幅，上月跌3%；按月則下降0.1%，已連續4個月保持該水平。

經測算，9月70個大中城市中，新建住宅價格指數按月上漲的有17個，8月有15個；下跌49個，8月有49個；持平的4個，8月有6個。

一線城市房價按月上漲

國家統計局城市司高級統計師楊彩芳解讀稱，9月份，70個大中城市中，一線城市商品住宅銷售價格按月繼續上漲，二三線城市按月降幅總體收窄，一二三線城市按年降幅均收窄，按月上漲城市個數比上月增加。

9月份，一線城市新建商品住宅銷售價格按年下降0.5%，降幅比上



■內地上月70城市樓價按年降幅均收窄。 資料圖片

月收窄0.4個百分點。其中，北京、廣州和深圳分別下降2.7%、1.1%和1%，上海上漲2.8%。二、三線城市新建商品住宅銷售價格按年分別下降2.4%和3.9%，降幅分別收窄0.3個和0.2個百分點。

按月比，一線城市新建商品住宅銷售價格上漲0.1%，漲幅與上月相同。其中，上海、廣州和深圳分別上漲0.2%、0.2%和0.3%，北京下降0.2%。二線城市新建商品住宅銷售價格按月由上月下降0.1%轉為持平。三線城市新建商品住宅銷售價格按月下降0.2%，降幅與上月相同。

團結基金倡活化IP融資交易

為使社會大眾更清楚了解粵港澳大灣區最新行業發展情況，團結香港基金預告於本周四(22日)公布《大灣區行業發展指數2026》完整內容。團結香港基金早前率先披露部分內容表示，今年聚焦知識產權(IP)與檢測認證兩大主題，承接企業出海趨勢，為政策與企業提供前瞻參考。

在知識產權(IP)主題，團結香港基金高級研究經理、大灣區發展研究主管麥穎聰受訪時指出，無形資產價值日益重要，IP已從單純保護工具延伸為可估值、融資及交易的資產，助力創科成果轉化及企業出海。現時IP融資及交易這兩個環節仍面對一些複雜痛點，包括銀行審批IP融資面對實質困難、IP買賣雙方難以配對，及跨領域複合型人才短缺問題值得關注。因此，他認為特區政府未來可以採取更多措施解決上述痛點，藉以將香港建設成為區域知識產權貿易中心。

團結香港基金研究員梁容剛亦認為，檢測認證是企業產品合規並進入海外市場的關鍵。他指出，相關議題包括「TIC」三個重

要部分，即測試(Testing)，以科學方法量化產品的成分、性能和安全程度等特性；檢驗(Inspection)，由專業人員檢查產品、設施或工序，判定是否符合相關規定；認證(Certification)，由獨立第三方發出證書，證明該企業的產品、服務或管理能持續符合標準。他透露絕大部分已出海或有意出海的企業認同TIC服務重要性，而香港在國際標準接軌方面具優勢。

梁容剛同時指出，現時大灣區內地九市質檢公司最新數目平均按年錄得近兩成增長，而且部分地方政府積極推出券式資助；相對而言，香港高昂的成本，使本地服務難以在價格上與內地正面競爭。此外，他表示「灣區標準」作為大灣區推進「軟聯通」的突破性舉措，首批標準已推出超過三年，惟市場採用率及認可度仍待進一步加強。因此，他認為特區政府未來可以採取措施推動高質量的檢測認證服務發展，推動更多香港標準納入「灣區標準」，以及推動更多企業採用「灣區標準」。