

「息」「疫」雙至 買家宜增儲備防不測

十大屋苑估價連跌兩個月

北角和富中心



◆滙豐及恒生銀行對追蹤單位網上估價為1,996萬元，較上月下跌3%，上月按月下跌2%。屋苑日前錄得15座中層B室減價易手，面積1,073方呎，3房連工人房間隔享海景，原開價2,150萬元，議價後減價153萬元或7.1%，以約1,997萬元易手。

荔枝角美孚新邨



◆中銀對追蹤單位網上估價為1,120萬元，較上月下跌2.9%，上月亦按月下跌5.3%，兩個月估價跌幅接近一成。近日屋苑三期百老匯街61號極高層戶以低市價易手，實用面積約657方呎，業主將叫價降至780萬元沽出，成今年首宗呎價低於1.2萬元成交。

沙田第一城



◆中銀對追蹤單位網上估價為563萬元，較上月下跌2.9%，而上月亦按月下跌3.5%。屋苑50座高層F室錄得大幅減價成交，實用面積284方呎，屬大1房間隔，放盤叫價628萬元，累減70萬元或11%，獲買家以558萬元承接，呎價19,648元。

粉嶺花都廣場



◆中銀對追蹤單位網上估價為568萬元，較上月跌2.6%，上月亦按月跌2.8%。屋苑新近錄得2座低層E室低價易手，實用面積約370方呎，屬2房間隔，原叫價510萬元，及後減價24萬元或約4.7%，以486萬元成功沽出，成交價為近期同類新低。



息疫下之樓市部署 (二之一)

美聯儲暗示3月起加息，香港又爆發第5波疫情，加上國際局勢緊張，美股或現股災等，令樓市負面因素籠罩。香港文匯報將一連兩日，透析「息」「疫」之下樓市的變化及部署。今日先從銀行估價開始，記者按訪問「十大屋苑」名單查詢銀行的網上估價，發現所有追蹤的單位估價都按月下跌或橫行，其中大型單位走勢較弱，如北角和富中心，滙豐及恒生的估價便由上月的2,058萬元，下跌3%至1,996萬元。估價下跌，反映銀行預期未來樓價下跌，專家建議買家需留意或要預備更多首期才能上會，而若將來加息，供樓負擔亦會增加。

◆香港文匯報記者 黎梓田

常言道，銀行為百業之母，銀行對物業估價高低，可反映樓市的風險程度。香港文匯報記者一直有追蹤十大屋苑特定單位的估價走勢，發現近日相關單位的估價大致出現下跌或持平（見附表），沒有單位估價按月上升，其中北角和富中心14座中層A室(1,031方呎)的估價各銀行的下調幅度都近3%。估值趨下調這種情況已持續兩個月，反映銀行對物業估價已跟隨樓市進入下行階段。如美國在3月加息，勢必會影響樓市交投信心，從而影響估價表現。

大家莫輕視兩三個巴仙的估價下調，因為以動輒近千萬元的物業，兩三個巴仙的樓價已達二三十萬元，可能是一般打工仔要用數年時間才可儲到。

年內每月供款料逐步增一成

中原按揭董事總經理王美鳳認為現時樓市確實有不少不明朗因素，買家可能要預備更多首期及防守儲備以備不測。她表示，為應對持續性通脹率高企問題，美國聯儲局已表示最快於3月加息，並於加息數次後縮減資產負債表，預期今年美國加息三至四次後於年中進行縮表。聯匯制度下，美息一旦上升，香港不可避免要跟着由低位回升，拆息將會較先上調，而拆息上升幅度及速度是否跟貼美息視乎本地資金水平及流向變化。現時H按主導下，市場按息將會上升。

她預期，今年拆息以至按息逐步由「超低水平」回升，料今年按息仍主要處於2厘附近或以下水平，未觸及現時P按之封頂息率，仍屬低息水平；但即使如此，供樓人士年內每月供款較大機會逐步增加約一成。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，

即使美國開始加息，香港未需立即跟隨。參考美國上一輪加息周期，美國加息9次達2.25厘，香港才加息1次為0.125厘，相信香港銀行體系結餘大幅回落至1,000億元以下水平，銀行才有機會考慮加息。

大新銀行高級經濟師溫嘉煒表示，本港利率水平偏低，加息對本港樓市短期影響不明顯，但如果加息步伐持續到下半年，則本港按息有機會明顯向上，買家入市亦會「諗多啲」，加上近期股市出現明顯調整，這些資產價格波動會減慢買家入市步伐，估計今年樓價會有大約5%的下調。

現實樓價跌得快過銀行估價

不過近日成交個案更顯示，現實中樓價下調幅度及速度較銀行估值下調得更急，市場已出現多宗成交價低於估價個案，例如天水圍栢慧豪園銀主盤6座高層B室，面積502方呎屬2房，近日拍賣行開價408萬元，獲3組買家出價競逐，最後搶高60萬元或約14.7%，以468萬元成交，呎價約9,323元。該單位銀行估值約670萬元，是次成交價較估價大幅低約202萬元，低出幅度超過三成。

再者，業主對前景信心不足，物業叫價開始「鬥平」，有代理透露，青衣盈翠半島11座低層戶，實用面積526方呎，2房間隔，叫價820萬元，放盤超過9個月，原業主眼見單位仍未有承接，農曆新年將至，近日決定減價，最終以808萬元沽出，實用呎價15,361元，較主要銀行估價低超過20萬元。

加息對供款開支影響

太古城 樓價：1,175萬元 貸款額：587.5萬元(借五成) 貸款年期：30年				
H按計劃息率：H+1.3厘（上限P-2.5%，P=5%）壓力測試要求\$55,596				
	27/1/2022	HIBOR升40點子	HIBOR升80點子	HIBOR升120點子
1個月銀行同業拆息(HIBOR)	0.2厘	0.6厘	1厘	1.4厘
實際按息	1.5厘	1.9厘	2.3厘	2.5厘（封頂息率）
每月供款	\$20,276	\$21,423(增加\$1,147)	\$22,607(增加\$2,331)	\$23,213(增加\$2,937)

麗港城 樓價：823萬元 貸款額：658.4萬元(借八成) 貸款年期：30年

H按計劃息率：H+1.3厘（上限P-2.5%，P=5%）壓力測試要求：\$63,844				
	27/1/2022	HIBOR升40點子	HIBOR升80點子	HIBOR升120點子
1個月銀行同業拆息(HIBOR)	0.2厘	0.6厘	1厘	1.4厘
實際按息	1.5厘	1.9厘	2.3厘	2.5厘（封頂息率）
每月供款	\$23,284	\$24,601(增加\$1,317)	\$25,961(增加\$2,331)	\$26,657(增加\$3,373)

嘉湖山莊 樓價607萬元 貸款額：546.3萬元(借九成) 貸款年期：30年

H按計劃息率：H+1.3厘（上限P-2.5%，P=5%）壓力測試要求：\$54,282				
	27/1/2022	HIBOR升40點子	HIBOR升80點子	HIBOR升120點子
1個月銀行同業拆息(HIBOR)	0.2厘	0.6厘	1厘	1.4厘
實際按息	1.5厘	1.9厘	2.3厘	2.5厘（封頂息率）
每月供款	\$19,797	\$20,916(增加\$1,119)	\$22,073(增加\$2,276)	\$22,665(增加\$2,868)

十大屋苑網上估價一覽

	22/12/2021			27/1/2022		
	中銀（變幅）	滙豐（變幅）	恒生（變幅）	中銀（變幅）	滙豐（變幅）	恒生（變幅）
太古城恒山閣低層G室(581方呎)	1,175 -7.8%	1,105 -3.2%	1,105 -3.2%	1,175 0.0%	1,094 -1.0%	1,094 -1.0%
香港仔中心海龍閣N座低層2室(438方呎)	670 -4.8%	692 -0.6%	692 -0.6%	670 0.0%	672 -2.9%	672 -2.9%
和富中心14座中層A室(1031方呎)	1,982 0.0%	2,058 -2.0%	2,058 -2.0%	1,924 -2.9%	1,996 -3.0%	1,996 -3.0%
美孚新邨4期百老匯街107號中層B室(650方呎)	1,154 -5.3%	1,140 -4.4%	1,140 -4.4%	1,120 -2.9%	1,140 0.0%	1,140 0.0%
麗港城4期20座高層B室(517方呎)	823 -1.9%	845 -0.5%	845 -0.5%	823 0.0%	840 -0.6%	840 -0.6%
淘大花園F座低層8室(375方呎)	588 -4.4%	560 -0.4%	560 -0.4%	588 0.0%	557 -0.5%	557 -0.5%
沙田第一城4期43座高層A室(284方呎)	580 -3.5%	597 0.0%	597 0.0%	563 -2.9%	597 0.0%	597 0.0%
YOHO Town 1期8座高層G室(545方呎)	915 0.5%	1,004 0.5%	1,004 0.5%	915 0.0%	1,004 0.0%	1,004 0.0%
嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方呎)	607 -2.9%	609 -2.4%	609 -2.4%	607 0.0%	609 0.0%	609 0.0%
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方呎)	583 -2.8%	592 0.0%	592 0.0%	568 -2.6%	586 -1.0%	586 -1.0%

註：估價數字在今年1月27日查詢，並與2021年12月作比較，而去年12月則與同年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

前補習天王、資深投資者吳賢德



黑天鵝還未出現

在全球疫情爆發之後，樓市未見大幅下跌。他指，全世界都發生疫災，物業資產不可能沒有跌幅，欠的只是一個下跌的「爆發點」。他表示，物業投資最主要講「timing」，只要時機對，即使買錯東西都會賺。雖然目前細價樓大多數成交都離價離場，但2,000萬至3,000萬元之間的中價物業，大部分都是蝕讓狀態，業主想賣卻賣不出，上層換樓鏈停滯，這不是一個健康樓市應有的情況。

他認為，最佳的住宅物業買入點就是壞消息出盡、屍橫遍野的時候，而目前尚未到那個時刻，估計今年黑天鵝將會突然出現，而且這隻黑天鵝很可能就是美股股災，如非必要不要急於入市。他也表示，至於價格要跌多少才合適，自己並沒有水晶球，但投資住宅物業租金回報最好有3.5厘或以上才考慮。

美股爆股災或是黑天鵝

吳賢德以過去2003年沙士後樓市作比較，那時候樓市復甦，租金跟隨樓價同步上升，惟現在的租金卻比起4年前下跌，只有樓價獨升，反映物業的租務回報愈來愈低，個別物業在扣除管理費後只有1%左右回報，在欠缺租金回報支撐之下，樓價也不會一直無止境上升，不是一個最理想的投資工具，最好等到下半年再考慮是否入市。

凶宅大王、資深投資者伍冠流



入市等多半年

疫情持續擴散，二手樓盤的成交近期出現不少蝕讓。俄烏局勢緊張，如果事態升級及歐美介入等，會對樓市產生負面影響。以用家角度來說，最好觀望一下再作決定，起碼投資者都會卻步，不作行動。而美國3月即將議息，看來加息機會很大，但是對於樓市的短期影響不會很大，因為參照以往的做法都是逐少逐地地加，時

間上讓供款者慢慢適應，供款的加幅不至於造成很大的壓力。

伍氏又指，現時不至於是承接蝕讓盤的好時機，因為只不過平了幾巴仙，極其量是十個八個巴仙的跌幅，買了都不夠填補印花稅，其折扣都不足以讓人感到值得或者有吸引力，最好等多幾個月或者到下半年再看看。

入市不要沾手納米樓

他也認為，住宅物業仍然值得投資，不過最好不要沾手納米樓，只因供應陸續落成，呎價又貴，增值潛力低。

紀惠集團行政總裁湯文亮



不建議買蝕讓盤

俄烏局勢緊張，對香港樓市影響太遙遠，不過真的開戰的話，對香港樓市一定有影響。另外，美聯儲3月加息機會不大，最樂觀是今年不加息，悲觀是加息兩次，大約半厘。湯氏提醒，「千祈唔好諗住買蝕讓盤」，現在業主仍然有防守力，蝕讓盤的質素不佳。最好第四季才考慮入市。其中納米樓不應考慮，如果是優質舖位，又有長租約可以考慮。他指，樓市還未正式向下調整，不用太心急，最好等到第四季才考慮入市。