



本港樓市在第一季交投接近停頓，根據香港文匯報追蹤十大屋苑網上銀行估價所得，首季全線屋苑估價下跌，跌幅介乎2%至5%左右，跌幅較大的屋苑主要是港島區屋苑或大型屋苑，其中沙田第一城估價跌幅達7.6%。第五波疫情確診個案高位回落，政府日前宣布，最快下月21日起分三階段解除大部分社交距離措施，意味經濟活動可有序地恢復正常，樓市第二季料將逐步重啟，香港文匯報邀請多位專家為新形勢下的樓市把脈。

◆香港文匯報記者 黎梓田

防疫限制下月逐步放寬 經濟復常現曙光

十大屋苑估價齊跌 專家把脈下季樓市



◆首季十大屋苑估價全線下跌，其中沙田第一城的估價跌幅最大。

資料圖片

首季十大屋苑網上估價一覽

	中銀	變幅	滙豐	變幅
鯽魚涌太古城恒山閣低層G室(581方呎)	1,107萬元	↓5.8%	1,051萬元	↓4.9%
香港仔中心海龍閣N座低層2室(438方呎)	653萬元	↓2.5%	655萬元	↓5.3%
北角和富中心14座中層A室(1,031方呎)	1,876萬元	↓5.3%	1,976萬元	↓4.0%
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室(850方呎)	1,086萬元	↓5.9%	1,127萬元	↓1.1%
觀塘麗港城4期20座高層B室(517方呎)	791萬元	↓3.9%	820萬元	↓3.0%
牛頭角淘大花園F座低層8室(375方呎)	588萬元	無起跌	538萬元	↓3.9%
沙田第一城4期43座高層A室(284方呎)	536萬元	↓7.6%	580萬元	↓2.8%
元朗YOHO Town 1期8座高層G室(545方呎)	915萬元	無起跌	984萬元	↓2.0%
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方呎)	592萬元	↓2.5%	588萬元	↓3.4%
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方呎)	583萬元	無起跌	574萬元	↓3.0%

註：估價數字於2022年3月21日查詢，並與2021年12月作比較

資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處

製表：香港文匯報記者 黎梓田

香港第五波疫情嚴峻，經濟停頓，俄烏衝突升級，美國加息及中概股風暴等，令港股在2、3月份大幅波動，亂世下心慌放盤的業主，如非低過市價或銀行估價也難以將單位售出。根據香港文匯報追蹤十大屋苑網上銀行估價所得，首季全線屋苑估價下跌，跌幅介乎2%至5%左右，跌幅較大的屋苑主要是港島區屋苑或大型屋苑，其中沙田第一城估價跌幅7.6%最大。

第一城首季估價跌逾7%最劇

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，銀行對住宅物業估價仍然是反覆偏軟，受疫情影響，二手成交量少，業主要大減價先賣到樓，並進一步影響銀行估價。但他認為，銀行審批物業貸款態度仍然積極，保守的主要是估價行，因為市場上有不少業主都以低於銀行估價出貨，其中成交量愈多的屋苑例如將軍澳區屋苑及太古城，其估價跌幅都會比較大。

資深投資者伍冠流則認為，第二季樓市看來還是會繼續走向下跌，因為疫情未曾舒緩。美國加息，肯定會對樓市有負面影響，加上近期樓盤成交減少，樓價下跌，人人預期供款會增加，想入市的都會先駐足觀望。目前市面有不少減價放盤，部分甚至低於銀行估價，反映業主持貨實力已因疫情而減少了。社交距離措施將由4月21日起分三階段放寬，各發展商回應指，已開始積極部署各種新盤項目。看來跌價現在才開始，預計後市會繼續下跌，他預計第二季還會出現持續三幾個百分點的跌幅。

股市及失業率走勢預示樓市下行

伍冠流又指，除疫情之外，股市和失業率對地產市道影響極大，根據過去經驗，股市的起落變化會於半年後重複反映在樓市上。現今股票市場下跌，失業率又再回升，半年後樓市大有可能會隨之下跌。

香港浸會大學財務及決策系副教授麥萃才則從多角度作出分析，政府是次宣布暫緩全民檢測，下月並分三階段放寬社交距離措施，意味經濟活動可逐步復常，然而疫情變化難料，故他認為暫緩全民檢測對樓市影響僅屬中性。但隨着本港市民接種率上升，加上感染過新冠肺炎的市民本身有「天然的一針」，估計將來疫情受控的速度會愈來愈快，長遠對於樓市仍然是正面；惟俄烏地緣局勢緊張，當中的政治變化亦相當難預料，對樓市同樣會有正面及負面影響。

好淡交織 或第四季才見起色

麥萃才續指出，美國加息幅度未來會進一步加快，屆時港息不得不跟隨，加上大部分供樓人士選用H按，故整體供樓負擔會加重，對樓市產生利淡作用。不過，全球通脹也會利好資產價格上升，特別是物業，對本港樓市也會有利好作用。他認為，樓價是升是跌則視乎哪一邊力量較大。今年首季樓價會有大約5%的下跌，而第二季方面，由於4月至5月會延續疫情的影響，不過季尾估計疫情會受控，因此預測第二季樓價會持平，另外，他又估計最快第三至第四季，樓價才會出現輕微反彈。

專家分析影響下半年樓市因素



資深投資者伍冠流：

根據過去經驗，股市的起落變化會於半年後重複反映在樓市上。現今股票市場下跌，失業率又再回升，半年後樓市大有可能會隨之下跌。

中銀香港首席經濟學家鄂志寰：

香港銀行體系流動性充裕，短期內銀行調高最優惠利率(P)的誘因有限。香港最優惠貸款利率或在美國加息4至5次後才有機會調整，近期調整最優惠貸款利率的幾率不大。



經絡按揭轉介首席副總裁曹德明：

如果4月本港疫情轉好，第二季樓價有機會追回首季的跌勢，料有0%至3%的升幅，而銀行估價也會相應跟隨。

香港浸會大學財務及決策系副教授麥萃才：

隨着本港市民接種率上升，加上感染過新冠肺炎的市民本身有「天然的一針」，估計將來疫情受控的速度會愈來愈快，長遠對於樓市仍然是正面。



泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚：

4月放寬入境限制，海外人才來港機會增加，甚至能留住打算離港的海外人才，對本地租務交投有帶動作用，第二季樓價跌幅會收窄或趨向平穩。

香港中文大學劉佐德

全球經濟及金融研究所常務所長莊大量：

隨着4月份疫情回落，樓市購買力會陸續被釋放，加上電子消費券帶動經濟，第二季樓價料有3%的上升空間。



港資金充裕 料不隨美大幅加息

息口向來被視為影響樓市的一大因素，美國本月中如期加息0.25厘，為4年來再度加息，市場普遍預期美國在今年內還會加息5至6次，令息口上升約2厘。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，美國3月份的加息對香港銀行及按揭市場影響不大，即使今年加息7次，預計香港年底的實際息口為1.9厘，未必會影響到最優惠利率(P)，不過H按Hibor的變化則會較大，但相信銀行的封頂息率仍會維持不變。

港息口升跌看兩項指標

曹氏認為，觀察美國加息對香港樓市的影響，有兩項指標可以參考，首先是美聯儲的加息幅度，如果將來加息幅度增加，而加息步伐亦在明年持續的話，息率有可能升至2.5厘或以上，則很可能導致香港的最優惠利率(P)上調。另一項因素是本港銀行結餘的變化，如果跌至1,000億元以下，則銀行很可能面對資金不足的問題，有可能會上調最優惠利率；如果跌至500億元以下，則肯定本地銀行息口會緊貼美國息口而行。資料顯示，香港銀行結餘現時約3,375億元。對於第二季展望，曹德明認為疫情尚未完全受控，預料樓價走勢會以平穩為主。他指，首季樓價因為疫情爆發下調約2%至3%，料第二季疫情將出現緩和趨勢，如果4月本港疫情轉好，第二季樓價有機會追回首季的跌勢，料有0%至3%的升幅，而銀行估價也會相應跟隨。

美明年加息步伐料放緩

中銀香港首席經濟學家鄂志寰認為，面臨地緣政治、供給側因素持續帶來的高通脹，美聯儲不會在短期內過快地大幅提高息率，以避免美國經濟硬著陸，故他預料美聯儲有機會在今年餘下6次會議中，每次加息0.25厘，到明年加息的步伐將會放緩。香港方面，鄂志寰認為，鑒於目前香港銀行體系流動性充裕，短期內銀行調高最優惠利率(P)的誘因有限。她指，事實上，自環球金融危機後，香港利率的調整慢於美國利率調整。因此，香港最優惠貸款利率或在美國加息4至5次後才有機會進行調整，近期調整最優惠貸款利率的幾率不大。

調整入境限制有利租務

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，按本港目前每日仍有上萬宗新冠確診個案的態勢，相信要短期內做到「動態清零」是不可能的，特首宣布下月調整入境限制，香港能與內地正常通關的機會非常小，反而跟其他國家及地區通關的時間會拉長，經濟活動也有機會因此進一步復甦。對外通關意味着人才來港機會增加，且能留住人才，對本地租務交投有帶動作用。今年首季樓價「埋單」下跌大約3%，預計第二季樓價跌幅會收窄或趨向平穩。

香港中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊大量表示，政府暫緩全民檢測，相信是因為看到疫情會改善，這也是一個有利樓市的消息。他指，預料隨着4月份疫情回落，樓市購買力會陸續被釋放，加上電子消費券帶動經濟，相信第二季樓價會有3%的上升空間。

高收入群組入市 寬按保後「借到盡」個案增



◆市場對新一份財政預算案放寬申請按揭保樓價上限措施反應正面。資料圖片

新一份財政預算案放寬申請按揭保險計劃的樓價上限(又稱「財爺Plan」)，有關措施迄今推出已屆一個月，以首月(2月23日至3月22日)對比放寬措施前一個月(1月23日至2月22日)，市場反應正面，顯示市場上有大批高收入但乏首期的購買力，事關以樓價1,000萬元計，借盡九成的話，每月供款需3萬多元，連壓力測試的每月入息要求達8萬多元。

涉按保申請個案超三成創新高

據經絡按揭轉介研究部資料顯示，透過經絡按揭轉介申請按揭的個案當中，客人平均按揭成數63.3%，對比放寬措施前一個月的61%增加2.3個百分點，為自2020年5月即近2年的月度新高。在申請按揭的客戶當中，涉及按揭保險計劃的申請個案

突破三成，佔整體個案的32.7%，對比放寬措施前一個月的25.4%增加7.3個百分點，創下有紀錄以來新高。

當中申請按揭保險計劃的逾半客戶(51%)申請八成以上至九成或以下按揭；其次為申請七成以上至八成或以下按揭，佔36%；申請六成以上至七成或以下按揭則佔10%。

若以樓價劃分，申請按揭保險計劃的個案中，最多人購入樓價介乎400萬元以上至600萬元或以下的物業，佔30%，但對比放寬措施前一個月的佔比，則由37%下跌7個百分點；其次為樓價介乎600萬元以上至800萬元或以下物業，佔比為27%，對比放寬措施前一個月，則由35%回落8個百分點；樓價介乎800萬元以上至1,000萬元或以下的物業佔比為23%，對比放寬

措施前一個月，由24%跌1個百分點。

涉逾千萬元個案急增

而其餘比重則增加在1,000萬元以上物業，樓價介乎1,000萬元以上至1,200萬元或以下物業的佔比為12%，1,200萬元以上至1,400萬元或以下物業的佔比為4%，1,400萬元以上至1,600萬元或以下物業的佔比為1%，即千萬元以上物業佔整體按揭申請個案中，由放寬措施前一個月的0%急增為18%，某程度上可反映「財爺Plan」加快了中高價物業的流轉。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明指出，近月樓市交投受疫情影響大跌，但上述統計發現當中申請按揭保險計劃的個案比例卻創紀錄新高，特別是1,000萬元以上的物業表現突出，反映「財爺Plan」的確幫

助到一些鍾情千萬元以上物業的置業人士以較低首期上車，促進換樓市場的交投。

經濟改善料更多人高按入市

曹德明指，若未來疫情轉好，料經濟有見改善，將吸引更多人以高成數按揭入市，當中1,000萬元以上的物業涉及按揭保險個案比例便再有上升空間，而選用按揭保險計劃的比例將「價量齊升」。

今年2月23日公布的財政預算案，宣布放寬申請按揭保險計劃的樓價上限，可申請最高九成按揭貸款的樓價上限由800萬元提升至1,000萬元，最高八成按揭貸款的樓價上限由1,000萬元提升至1,200萬元，另價格1,200萬元以上至1,920萬元的合資格物業，按揭成數最高為五至八成，並以960萬元為上限。