

近期美國兩次大幅加息後，香港跟隨加息無可避免，本港樓價拾級下跌，單在本月首十天已經出現至少數十宗蝕讓成交。香港文匯報追蹤的十個大型屋苑的銀行估價接近全線下跌，其中太古城，沙田第一城及嘉湖山莊估價的跌幅更超過半成，後市不容樂觀。有專家指出，在剛性需求強勁下，本港樓市要下行必須要有多重負面因素來牽引，包括美國加息導致按息急升之外，疫情對環球經濟的傷害及營商環境改變，而政府預期全年經濟可能出現負增長，以及地緣政治風險等。本港市民若有意撈底執平貨，則要留意投資風險，務必量力而為。

◆香港文匯報記者 黎梓田

據本報追蹤的十個大型屋苑的銀行估價，多個主要屋苑估價都比起今年一月時全部下跌，跌幅較多的包括鯽魚涌太古城、香港仔中心、荔枝角美孚新邨、觀塘麗港城、牛頭角淘大花園、沙田第一城、天水圍嘉湖山莊，跌幅介乎4%至6.4%。其中太古城、沙田第一城及嘉湖山莊估價的跌幅更超過半成。

大幅低於估價或拒批按揭

按揭專家指出，近日市場經常出現成交價大幅低於估價的成交。雖然聽說買家怕銀行估價不足影響成交，但原來成交價大幅低於銀行估價的單位有機會未能成功上會亦非好事，因銀行亦一樣有機會拒批按揭。如果銀行發現單位的成交價較市價低5%或以上，銀行審批按揭申請的態度會相對審慎，如成交價比估價低超過10%，銀行有可能會視為不合理成交而拒絕審批按揭。市民若有計劃入市，必須計算好自己財務能力，以及一旦失業能否持續一段時間供樓，免得一旦被迫斷供輸了首期兼供款之餘，還要付出一筆款項租樓安身。

近月樓價持續下跌，銀行估值不斷下調，不少業主對前景感到悲觀。蝕讓潮於8月變得更明顯，藍籌屋苑更加群盤減價蝕住走，包括鯽魚涌太古城、康怡花園、九龍灣德福花園、沙田第一城等，都出現零星蝕讓個案。太古城更於一週內連續出現2宗蝕讓，其中一宗蝕讓金額接近300萬元，為疫情後屋苑最大額蝕讓個案。

太古城連環損手 最誇蝕兩成

鯽魚涌太古城近日連環出現兩宗蝕讓，其中一宗賬面蝕讓金額更高達212萬元或約15%，為疫情後屋苑最大額蝕讓個案，連使費實際蝕逾292萬元或逾兩成。單位來自怡山閣高層F室，美聯物業范浩軒表示，單位面積685方呎，三房兩廳，原業主2019年4月以約1,420萬元購入物業，近日以1,208萬元易手，折合呎價17,635元，3年多時間賬面大幅蝕讓約212萬元或約15%。

值得留意，近期多宗蝕讓個案都有共通點，大部分於近3至4年前購入。據差估署指數，當時屬樓市高位，2019年5月樓價指數曾登上396.9點，為前一個歷史高峰。但之後遭逢疫情衝擊，今年樓價更因加息陰霾及外圍經濟不穩等而出現明顯下跌，最新6月份樓價指數只約380.5點，較2019年高位跌4%，因此如現在因為額外印花稅3年期「鬆綁」想沽樓，會較容易損手。

二手蝕讓增 銀行估價冧

經濟恐衰退 執平貨要三思



◆本港經濟前景不明朗，加上息口趨升，二手樓減價不絕。 記者黎梓田 攝



◆本港樓價拾級下跌，本月首十天已經出現至少數十宗二手蝕讓成交。 資料圖片

十大屋苑網上估價(萬元)

單位(面積)	27/1/2022		9/8/2022	
	中銀	滙豐	中銀(變幅)	滙豐(變幅)
鯽魚涌太古城恒山閣低層G室(581方呎)	1,175	1,094	1,136(-3.3%)	1,035(-5.4%)
香港仔香港仔中心海龍閣N座低層2室(438方呎)	670	672	680(+1.5%)	642(-4.5%)
北角和富中心14座中層A室(1031方呎)	1,924	1,996	1,905(-1.0%)	1,962(-1.7%)
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室(850方呎)	1,120	1,140	1,098(-2.0%)	1,094(-4.0%)
觀塘麗港城4期20座高層B室(517方呎)	823	840	796(-3.3%)	803(-4.4%)
牛頭角淘大花園F座低層8室(375方呎)	588	557	586(-0.3%)	531(-4.7%)
沙田第一城4期43座高層A室(284方呎)	563	597	562(-0.2%)	559(-6.4%)
元朗YOHO Town 1期8座高層G室(545方呎)	915	1,004	924(+1.0%)	994(-1.0%)
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方呎)	607	609	608(+0.2%)	576(-5.4%)
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方呎)	568	586	580(+2.1%)	576(-1.7%)

註：估價數字在2022年8月9日查詢，並與2022年1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：記者黎梓田

吳賢德：樓市正陰乾式下跌

資深投資者吳賢德(圖)向香港文匯報記者表示，樓市跌法有兩種，一種是短時間急跌，一種是陰乾式下跌。前者往往在大跌之後，很快出現承接，即代表樓市很快就能尋底；後者現象多數是業主不肯減價，但奈何成交量太少，經過拉鋸後被迫減價賣樓，最後周而復始，成交價逐級下跌。不幸的是，現在樓市就是陰乾式下跌，除了會維持一段時間之餘，估計將來還有「終極一跌」。

外圍陰霾未散 籲勿入市

樓市交投自5月份開始突然轉淡，原因是美國開始加息。吳賢德指，美國加息令本港業主利息支出上升，亦進一步壓低了租金回報，投資者會認為倒不如把資金放在最高息的定期存款換取更高回報，亦造成樓市交投疲

弱。他估計，外圍許多負面因素仍在醞釀，而且並未進入最壞階段，認為市民勿趁現在撈底入市。

吳賢德稱，觀乎現在的蝕讓個案，以豪宅地段新盤的蝕讓情況最為嚴重，原因是發展商以高溢價定價，蝕讓的大多數是2018年或之後購入。他提醒，環球政治氣候影響下，樓市調整不會這麼快完結，在過去3年內買樓打算升值的業主很可能會「南柯一夢」。

股市大冧將觸發終極一跌

「終極一跌」會在何時出現呢？吳賢德認為，股市將會是壓垮樓市的「最後一根稻草」，他認為，股市有一點跟樓市很相似，就是它們在逆市中都靠低息支撐着，現在息口上升，低息環境不再，企業借貸成本上升，



加上疫情中本已破壞的經濟，只要再有一次黑天鵝或者灰犀牛，令大戶跟散戶都一起「拋貨」，恒指就很可能下試16,000點水平，並將所有優質單位業主的財務問題都「迫出來」，屆時預料會有很多人需資金周轉而被迫賣樓，到這時候就是「撈底良機」。

專家意見

張翹楚：按息未見頂 入市量力而為

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚(圖)表示，美國加息速度比市場預期快，而且影響到按息急速上升，這股「殺埋身」的氣勢嚇走不少業主，亦預視到港P會「好快郁」，導致他們整體心理轉弱。再者，美國的加息目標是3.5厘，現在只是2.5厘，意味尚有至少1厘的加息空間。

供樓利息增 業主寧願蝕讓

張翹楚也認為，在這一波加息周期下，可以預見到本來很穩定的港P，以後將會有恒常的變動，亦影響大部分業主的供樓預算，加上租金回報率偏低，因此有業主寧願割價甚至蝕讓售出手上物業。

至於這一波減價蝕讓潮會持續多久，要視乎美國會在何時放緩加息，或者何時停止加息，因此經過了兩次大幅加息之後，按息已大幅上升，並超過H按2.5厘的封頂位，即使美國未來只加0.25厘，也會對按揭市場以及

樓市產生不小影響。

另外，假設香港未來能與內地恢復正常通關，惟內地疫情仍有起伏，加上內地經濟受創，內地人來港也未必有如以往般大手掃貨，因此「通關」消息也未必會對樓市產生很大憧憬。

他指出，現時許多市民因按揭上升，擔心遲買過不到壓測而提早入市。他提醒，市民應清楚了解自己的財政能力是否能真正應付日後潛在的加息風險，勿單純為了通過壓測而盲目入市。



2018年入市 蝕讓個案最多

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，目前銀行對住宅物業估值有向下趨勢，惟估價仍有滯後，特別是在美國兩次大幅加息後，二手成交價急跌，因此近期有不少二手成交都明顯低於銀行估價，亦反映業主心態愈來愈弱，或者受疫情影響行業的業主，因財務問題急於放盤的現象。他指出，最近出現的蝕讓個案多數是2018年至2019年樓市高位購入。

曹德明指，由於新盤成交動力強，加上市民上車需求殷切，估計樓價及銀行估價正在反覆尋底。他估計，現時新界有兩大盤主打中小型單位，開盤價也相當克制，相信對於呎價較高的二手納米

樓會有一定壓力，並影響其成交價。

全年樓價料跌逾3%

曹德明並提到，早前銀行結餘跌至1,200億元左右水平，但銀行仍然積極搶佔生意，原因是「未做夠 quota」。目前H按息口封頂位仍未上調，在銀行拆息成本上升下，有可能銀行要蝕住做，但相信下個月有很大機會調升最優惠利率P，銀行在加息周期中「蝕頭賺尾」。曹氏預期，本月底銀行結餘將會跌穿1,000億元，到了9月份之後或者銀行結餘跌穿500億時，本港的息口有可能跟隨美國息口而急速調升，估計全年樓價將會比去年下跌3%至5%。

豪宅半新盤重災 傲瀧蝕385萬

樓市波動下，本港陸續出現不少蝕讓個案，蝕幅最嚴重的多數集中在豪宅市場，不少投資者已經中伏。西貢豪宅屋苑傲瀧20座地下連花園單位，實用面積1,109方呎，連567方呎花園，屬3房連工人套房間隔，單位原叫價2,200萬元，曾一度降價至1,900萬元，在業主急於放盤下，再狠劈120萬元至1,780萬元易手，累積減幅19%，實用呎價約16,050元。據了解，原業主轉手賬面蝕約385.3萬元，蝕幅約17.8%。

此外，其他地區半新盤都有錄得蝕讓，並集中在3至4年前購入的新盤，其中大埔白石角嘉熙7座地下連花園特色戶，實用面積653方呎，獲外區換樓客以

1,180萬承接，呎價約18,070元，原業主持貨3年，沽售後賬面蝕約34萬元。

維港頌5年貶值一成

何文田皓啟近期錄得蝕讓成交，6座高層B室面積約1,477方呎連車位，最近以4,980萬元沽，呎價約3.37萬元。據了解，原業主於2018年2月以5,670萬元一手買入上址，同年再以350萬元買入車位，入市金額約6,020萬元。撇除車位，原業主持貨4年半，現賬面蝕約690萬元，貶值12%。原業主買入單位時付稅約241萬元，若計及賣出時的佣金約49.8萬元，實際蝕讓金額料高達約981萬元。

向來是蝕讓重災區的北角，該區半新盤近期也錄得誇張蝕讓。北角維港頌本月初錄得成交，單位為1座低層B室，實用面積約1,595方呎，屬4房雙套房間隔及工人套房間隔，坐享郵輪碼頭至維港一帶海景，屬罕有單邊維港煙花海景單位。據了解，原業主半年前叫價6,000萬元放售單位，最終累減750萬元或約12.5%，至5,250萬元易手，呎價約32,915元。

據悉，買家屬於居家，按原業主於2017年以5,850萬元買入價計，持貨5年轉售，賬面蝕600萬元，單位期內貶值約10%。計及使費，估計實蝕超過900萬元離場。