

息疫夾擊

差估指數挫2.26% 45個月最慘

樓價跌回3年半前 負資產惡夢輪迴

股樓動盪

新冠肺炎疫情持續打擊全球經濟，加上美國瘋狂加息禍延全球，環球市場近月大幅波動，香港更是股市、樓市齊挫。最新8月差估署私宅售價指數（樓價指數）按月急跌2.26%，連跌3個月兼創自2018年12月以來的45個月最大單月跌幅。由於9月美國及香港加息負面情緒困擾，樓市跌勢加劇，業界料9月差估指數有機會錄2.5%至3%跌幅。今年首8月樓價指數已累跌6.52%，至下月隨時累跌逾10%，以近年政府放寬至1,000萬元物業可借九成按揭推算，不少新晉業主料陷入負資產惡夢。

（尚有相關新聞見A2版）

◆香港文匯報記者 顏倫樂

2021年9月
398.1點

最新
368.2點

差估署樓價指數
自去年高位累跌7.5%

2020年2月
373.4點

2020年12月
379.9點

差餉物業估價署昨日公布，8月私人住宅售價指數報368.2點，較7月的376.7點下跌2.26%，連跌3個月兼創自2018年12月以來的45個月最大單月跌幅。按月跌幅明顯加快，6月、7月、8月跌幅分別為0.86%、1.44%、2.26%。而累計今年首8個月，樓價指數已累跌6.52%，如對比去年9月時的歷史高位398.1點，更累跌7.51%。

首8月樓價指數累跌6.52%

各類型單位中，面積1,075方呎或以下的A、B及C類單位跌幅較大，最新私宅售價指數報370.6點，按月跌2.29%。至於面積1,076方呎或以上大型單位（D及E類單位）按月跌0.83%，按年跌6.22%。租金走勢則與樓價相反，8月私宅租金指數報179.7點，連升2個月，按月升0.73%，按年跌1.59%。今年首8個月，私宅租金指數累跌1.64%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨指出，8月樓價指數已跌至2019年3月以來的42個月（即3年半）新低。值得注意的是，政府數據有所滯後，8月指數主要反映7月中旬至8月上旬的實際市況，當時美國再次大幅加息0.75厘，加上本港疫情升溫，令市況進一步轉淡，二手業主加大減幅，導致樓價跌幅顯著加劇。

9月市場更負面 跌幅加劇

而自8月下旬以來，疫情持續反彈，按日連番增至突破萬宗水平，而本地銀行亦相繼上調H按的封頂息率，樓市氣氛一沉百踩，業主減價之聲此起彼落，市場憂慮香港加息周期正式展開，樓市近期跌勢加劇，故預料下次公布的9月樓價指數有機會進一步下跌2.5%至3%，屆時整個第三季的樓價料單季錄約6%跌幅。而今年首8月樓價指數已累跌6.52%，換言之至下月隨時累跌逾10%，以近年政府放寬1,000萬元物業可借九成按揭來推算，料有不少新晉業主陷入負資產惡夢。（負資產情況詳見另稿）

期望內地及香港有好消息

展望第四季，陳海潮認為樓市氣氛依然疲弱，但10月兩個重要轉捩點，一個是中共二十大，期望會有穩經濟及內地恢復對外正常通關的方案出台，料可惠及香港市場。另外，市場亦期望香港特區政府10月的施政報告有振興經濟及優化樓市的措施出台，有利提振整體市場氣氛。如市場期望的好消息能出現，樓價跌幅可望在第四季喘穩，預期全年樓價跌幅約在9%左右，否則樓價有機會下跌10%至12%。

另外，疫情開始緩和，入境防疫措施變為「0+3」，對整體大市氣氛帶來好消息，預期入境人士數量開始慢慢回升，對住宅長租及短租均有支持。而且，部分本地準買家亦開始轉買為租，相信住宅租金走勢平穩向上。但短期內購買力仍然不足，整體成交量維持在低水平，預計全年一二手成交量50,000至53,000宗，按年下跌約三成。

冀施政報告振經濟穩樓市

業界期盼



中原地產 陳永傑



利嘉閣地產 陳海潮



美聯物業 布少明

香港文匯報訊（記者 黎梓田）受到疫情及加息雙重夾擊，物業市場成交低迷，減價盤湧現下，差估樓價指數繼續尋底。地產界人士認為樓價下調壓力不散，期望特區政府新一份施政報告有振興經濟及提振樓市措施，如推出「0+0」入境檢疫措施。

港股累跌巨 樓市添壓力

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨指出，差估指數反映8月市況，由於9月時香港3年多來首度加息，物業市場成交量更見低迷，相信9月指數將繼續下調。特區政府於上周開放「0+3」入境檢疫限制同時亦降低按揭壓測門檻，他認為此兩措施僅對置業人士心理上稍有正面作用，但不足以扭轉樓價下跌趨勢，始終物業市場與整體經濟環境相連，如失業率、港股、匯率等表現皆直接左右樓市走向。港股昨日下午跌低見17,184點，今年高位累跌30%，相信對樓市亦造成一定壓力。

他認為，如10月施政報告提出振興經濟措施，或為樓市減辣，相信樓價可於

10月尋底回升。他相信，政府於眾多樓市辣招中，只需鬆綁數項，已足以令樓市轉活，救樓市以穩經濟，第四季樓市表現審慎樂觀。相反，如不減辣救市，樓市將陷冰封，料錄3%下調。他建議，除考慮進一步放寬入境限制外，亦可再度開放投資移民，引入外資。

取消BSD有利人才來港

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明亦指出，除非新一份施政報告推出「減辣」措施，或推行「0+0」入境檢疫措施，否則樓價將持續下跌。他建議政府應考慮撤銷已失效的「辣招」，包括將15%從價印花稅（DSD）回復至雙倍印花稅。此外，可以考慮買家印花稅（BSD）下調稅率或取消，以吸引環球人才及資金來港，以及取消額外印花稅（SSD）等。

至於利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，市場期望新一份施政報告有振興經濟及優化樓市的措施出台，如有好消息出現，樓價跌幅可望在第四季喘穩，預期全年樓價跌幅約9%左右，否則的話就有可能跌10%至12%。

預備充足彈藥 應對樓價插水

業主自保

近月樓價持續下跌，除官方樓價指數外，坊間的中原城市領先指數CCL亦已連跌數月，最新報169.93點，較去年破頂位大跌11.2%。這意味部分去年以高成數按揭入市的買家，今天可能已跌入負資產範圍。提到負資產，相信大家會想起2003年沙士時的慘況，當年負資產達到頂峰的10.56萬宗，有業主因此破產甚至輕生。前車之鑑，如何應對可能出現的大跌市，避免負資產大量產生，或許是接下來政府需要面對的課題。

金管局最新公布數據顯示，今年第二季負資產個案只有55宗。但不可忘記，最新差估署樓價指數對比高位已跌7.5%，隨著本港進入加息周期，加上外圍經濟動盪、美國因應高通脹而持續大幅加息，以及能源危機、俄乌局勢等等仍未有緩和的跡象，可以想見本港樓市跌勢還未停止，比對2008年的情況，幾可肯定今年第三季及第四季的負資產數字將倍升。

「唔要問樓 倒欠一身債」

翻查資料，對上一次單季樓價急跌，出現在2018年第四季，當時因中美爆發貿易戰、英國脫歐及美國加息等各種負面消息紛至沓來，導致當時按季跌幅約7%，負資產個案亦由第三季0宗，大幅飆升至第四季的262宗。

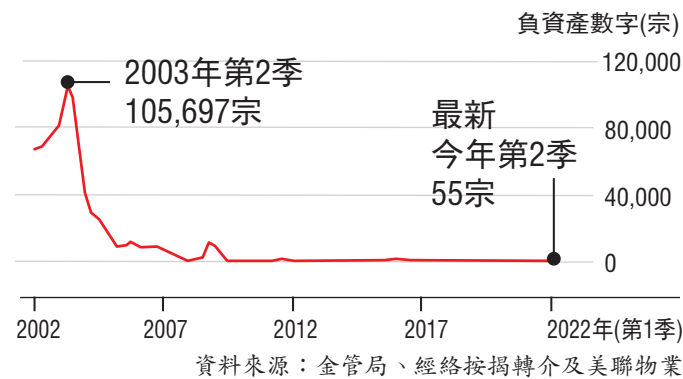
負資產，顧名思義即「資不抵債」，當樓價跌穿尚欠銀行的貸款額，便成為「負資產」。由於樓宇涉及的金額大，是高槓桿產品（如可借90%，甚至出現過123%的按揭計劃），其恐怖之處是「就算唔要問樓，還倒欠銀行一身債」，若出售的金額不足以償還銀行的貸款，業主便需掏錢補回差價。

本港負資產的歷史高位出現在2003年沙士時期，隨著樓價急跌至谷底，2003年第二季的負資產個案急速攀升至10.56萬宗，不少樓宇價值較當年高位大跌五至七成，造成當年不少業主因此破產，甚至選擇輕生。

例如被市場稱為「浩劫灣」的青衣瀨景灣，1997年7月發售第一期，當時收逾3萬票，惟撞上亞洲金融風暴，呎價由近8,400元急跌至翌年約5,500元，「沙士」時個別呎價更跌至3,300元，換言之，當日以呎價8,400元購入的買家，樓宇賬面價值已蝕至少六成，如果1997年有向銀行借貸，相信大部分都成為負資產。

此外，負資產亦等於一個樓市轉差的信號，會窒礙買家入市，買賣膠着下，樓市雪球式下跌的速度就加快。而負資產亦會對市場帶來負財富效應，令市場消費信心減弱，從而令經濟進一步下

本港過去20年負資產數字



跌。2003年本港就曾進入經濟蕭條的境地，幸而當年7月中央開放自由行，才令一蹶不振的經濟得以重生。

按時供樓 銀行會寬容

要應對負資產的到來，不外乎三招，減少借高成數按揭、準時供樓及保持充足現金應對。業主亦不用太擔心變為負

資產會被銀行「Call loan」，因為只要業主繼續按時供樓，其實銀行一般亦不需要買家補差價，原因是「Call loan」行政成本高，還要負責重售物業，如果業主最終無能力償還，欠下的貸款額便容易成為壞賬。但一切的前提是，業主能夠準時供樓。

◆香港文匯報記者 顏倫樂