

筭盤清倉成交驟升 銀行估價尚未跌完

磚頭至上不合時 心急買樓債難纏

買樓易接火棒 市民宜買改租

資深投資者吳賢德

疫情對經濟造成實質破壞，惟小市民以為「樓市不死」借高成數按揭買入，這才是最危險的地方。過去以「林鄭 PLAN」、「財爺 PLAN」一推出便引起轟動，旋即吸引大量買家借八九成按揭入市新盤及二手樓，特別是近年以建築期付款辦法入市新盤的買家比例更高達七成。吳賢德認為，樓市比起高位實際上已下跌了大約14%，未來仍有下跌空間，近年入市的這批買家都很大機會變成負資產。

他強調，市民勿讓固有的思維綁架自己，樓市的剛需（剛性需求）不是理所當然，面對樓價下跌及經濟衰退，不少市民的真實選擇都是寧願減少租屋開支，或者買樓開支，住大一點跟住小一點對生活不會影響很大。樓市已出現明確的下降軌道。樓市前景暗淡，有買樓預

算的市民也可能選擇觀望而改為租樓住，所謂的樓市剛需便會一下子消失。

資深投資者伍冠流

整體住宅物業銀行估價比上月下跌大約3%至5%，實際上成交價比銀行估價要低大約10%才能把物業賣出。銀行也是參考成交價而作出估價，但是銀行做法比較保守：市道漲價的時候，估價的漲幅不會跟足市場的漲幅，同樣地市道跌的時候，銀行也不會跟足跌幅，最多都係降三五厘來估價。不過不會一成不變的，稍後時間銀行會再降兩三厘來估價。

伍冠流指，近日股市大幅波動，不過亦開始出現見底回升的趨勢。股市的波動是很快且敏感的，樓市則不然，比股市緩慢而且遲鈍得多。參照以往的紀錄，樓市的起落會在半年後跟隨現在股市反映出來。現在股市開始見底回升，估計樓價都會有見底的趨勢。另外，影響樓價最關鍵的因素是美國加息，市民要密切留意加息的頻率，另一個重要因素是經濟情況，切勿見樓價大跌而心急入市。

經過多年疫情困擾以及外圍經濟拖累，樓市疲態盡現，動輒數百萬蝕讓比比皆是，惟近日股市由谷底抽升，加上市民尋寶執貨心態再現，成交量開始回升，樓市波動未完，現在入市有機會因估價急劇下滑而無法「上會」。據香港文匯報追蹤的十大屋苑估價表現，所有屋苑銀行估價均錄得下跌，跌幅介乎約0.9%至9.7%不等。樓市專家表示，樓市面臨的變數還有很多，包括歐美金融危機、能源危機，以至美國加息頻率、各國經濟衰退等，現在買樓「執平貨」仍是危機四伏，籲市民勿被「磚頭至上」的傳統思維綁架，令自己身陷重重債務。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆樓市氣氛低迷，入市者望「執平貨」，但專家提醒置業人士注意風險，當估價低過樓價時，物業會變成負資產，加重債務負擔。資料圖片

本季負資產數字料破千

金管局日前公布負資產住宅按揭最新調查結果顯示，負資產住宅按揭在2022年第三季末急升至533宗，較2022年第二季末55宗增加8.69倍，涉及金額由3億元按季急增9倍至30.06億元。情況已經反映了樓市前景相當不妙，預期第四季負資產數字將進一步上升至4位數字水平，當中以借九成按揭買家最高危。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚提醒，一般銀行在批出住宅按揭貸款 offer 的有效日期只有約一個月，若然情況波動，銀行估價也會加快調整，不論一手或者二手，樓價跌得急的情況下，成交愈急愈容易「出事」，而銀行亦會對物業重新估價，買家有機會因估價下調而需要抬錢上會，市民最好待市況回穩才考慮入市，即使錯過了樓市最低位，也能保障自己可以順利「上會」。

港島區屋苑估價跌幅最大

根據本報追蹤的十大屋苑估價表現，所有屋苑銀行估價均錄得下跌，跌幅介乎約0.9%至9.7%不等，表現較差的主要集中在港島區，包括香港仔中心、和富中心及太古城，當中以和富中心表現最差，14座中層A室估價較上月下跌9.7%，而香港仔中心N座低層2室以及太古城恒山閣低層G室則分別按月下跌5.9%及4.7%。

港島區屋苑表現持續疲弱，美聯物業范浩軒表示，鯉魚涌太古城同日連錄筭盤成交，同區客以低市價易手，成交價1,160萬元，原業主2010年持貨至今轉手賬面升值逾六成半。太古城本月暫錄得約7宗買賣成交，剛成交的景天閣中層E室單位，實用面積約715方呎，為3房連套房開隔，原業主因睇淡後市，近日叫價下調至市價約1,200萬元，議價後減價至1,160萬元沽出，實用呎價約為

16,224元。翻查資料，對上同類單位今年以1,442萬元易手，同類單位一年內成交價下跌大約300萬元或接近兩成。

根據中銀香港對上述單位估值，該單位初步估值為1,367萬元，成交價比估值低15.1%。范浩軒指，屋苑放盤普遍叫價比樓市高位下調大約10%至15%，而買家「埋枱價」又會再劈價，或者是根據銀行估價選擇，一般都會比估價再低5%以上，最終成交價一般比樓市高位低大約20%。范浩軒透露，撇除問題單位或者質素欠佳放盤，屋苑2房最平叫價由800萬元起，3房則由1,050萬元起。

市區上車盤4年貶值兩成

近日市區大型屋苑再有高位入市業主讓讓沽貨。利嘉閣鮑允中表示，牛頭角淘大花園M座高層4室，實用面積約322方呎，屬2房開隔，望遠山景附觀裝修，10月底叫價538萬元，

議價後終以478萬成交，呎價約14,845元。原業主於2018年6月以約600萬元入市，是次轉售賬面蝕約122萬元，期內貶值約20.3%。而中銀香港對物業估值為545萬元，成交價比估值低12.3%。鮑允中透露，屋苑11月錄約5宗成交，平均實用呎價約13,756元，目前有約167個放盤，叫價480萬至998萬元不等。

新界方面，中原地產林偉明表示，近期錄得粉嶺花都廣場1座低層D室成交，單位實用面積370方呎，屬2房開隔，放盤時間約465萬元，多番落價後，減至419.8萬元易手，實用呎價11,346元。

據了解，原業主則於2017年以429.5萬元購入上址，持貨約5年，是次易手賬面蝕讓約9.7萬元離場。屋苑現時有約84個放盤，入場費約430萬元水平。根據中銀香港對物業估算，上述物業估價為456萬元，成交價較估值平約8%。

十大屋苑網上估價一覽(萬元)

單位(面積)	18/10/2022			16/11/2022		
	中銀(變幅)	滙豐(變幅)	渣打(變幅)	中銀(變幅)	滙豐(變幅)	渣打(變幅)
鯉魚涌太古城恒山閣低層G室(581方呎)	1,054(-7.2%)	971(-6.2%)	971(-6.2%)	1,034(-1.9%)	925(-4.7%)	925(-4.7%)
香港仔香港仔中心海龍閣N座低層2室(438方呎)	632(-7.1%)	598(-6.9%)	598(-6.9%)	632(0.0%)	563(-5.9%)	563(-5.9%)
北角和富中心14座中層A室(1,031方呎)	1,962(3.0%)	1,903(-3.0%)	1,903(-3.0%)	1,962(0.0%)	1,719(-9.7%)	1,719(-9.7%)
荔枝角美孚新邨百老匯街107號中層B室(850方呎)	979(-10.8%)	980(-10.4%)	980(-10.4%)	969(-1.0%)	956(-2.4%)	956(-2.4%)
觀塘麗港城4期20座高層B室(517方呎)	753(-5.4%)	729(-9.2%)	729(-9.2%)	746(-0.9%)	708(-2.9%)	708(-2.9%)
牛頭角淘大花園F座低層8室(375方呎)	544(-7.2%)	510(-4.0%)	510(-4.0%)	544(0.0%)	490(-3.9%)	490(-3.9%)
沙田第一城4期43座高層A室(284方呎)	487(-13.3%)	499(-10.7%)	499(-10.7%)	478(-1.8%)	482(-3.4%)	482(-3.4%)
元朗YOHO Town 1期8座高層G室(545方呎)	858(-7.1%)	955(-3.9%)	955(-3.9%)	845(-1.5%)	904(-5.3%)	904(-5.3%)
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方呎)	560(-7.9%)	548(-4.9%)	548(-4.9%)	555(-0.9%)	529(-3.5%)	529(-3.5%)
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方呎)	550(-5.2%)	542(-5.9%)	542(-5.9%)	550(0.0%)	526(-3.0%)	526(-3.0%)

註：估價數字在2022年11月17日查詢，並與2022年10月作比較，而10月則與8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

專家：港息或繼續加 二手樓未跌完

香港文匯報訊（記者黎梓田）本港經濟尚未恢復，加息步伐亦未見停止，美國最新CPI數字回軟，但這是由於美國釋放石油儲備而壓低通脹所致，真實通脹數字仍然未受控，因此很可能繼續加息，市場估計美聯儲加息步伐會持續到明年年中，目標息率大約5.5厘至6厘。有專家認為，港銀很可能會繼續跟隨加息，二手住宅估價仍有下跌空間。

大劈價盤才有承接

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，樓市目前最大的問題是無成交，業主想賣樓要「劈得動」才成交。然而，受到樓價下跌影響，整體物業估價比上月下跌3%-5%，幅度與樓價下跌幅度相近，但實際上叫價要比銀行估價低大約10%才能賣出。

曹德明認為，預期明年美國加息幅度會在25點子至50點子左右，樓價及物業估價仍有下跌空間。如果美國在明年停止加息步伐，即使息率在高位徘徊，但亦代表釋利好訊號，樓價最快明年第一季至年中止跌回穩，但樓價回升速度不會太快。

曹德明提醒，近日有不少二手物業出現劈價成交，但要留意物業成交價與銀行估價會否相差太遠，一般銀行對於成交價與銀行估價的容許相差範圍為5%至10%，視乎不同銀行而定，如物業成交價低於或高於估價逾10%，則在審批上會「睇多點資料」又或者審批會更嚴格，有心執平貨的買家需小心留意。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，銀行對物業的估值主要是依賴估價行所得，而估值本身也會受到市場成交影響，因此估值會比市價有所滯後。在跌市下，只要銀行估值跌幅不超過樓價跌幅，估值不影響樓價。如果在轉角市，樓價開始見底回升，銀行估值未追得上最新成交的話，就會影響二手成交量。

全年樓價料跌12%

張翹楚提到，股市和樓市關係不大，最實際影響樓市的因素仍有很多，包括歐洲能源危機、美國加息步伐等，來年3月剛好是歐洲冬季的完結，屆時能源問題將會「見真章」，會是一個觀察樓市的關鍵時間。他預計，今年全年樓價「埋單」下跌大約12%至13%，而明年會再跌多3%-5%左右。

業主心急套現 低估價成交大量湧現

香港文匯報訊（記者黎梓田）近期樓價跌幅擴大，置業門檻明顯下降，不少用家趁機入市上車。有代理透露，買家主要是「睇住銀行估價嚟減」，而且一還價就是低估價5%至10%或以上，加上業主心急套現，因此除了十大屋苑之外，其他屋苑亦出現不少低估價成交。

將軍澳中心兩房累減110萬易手

美聯物業冼國章表示，該行近期促成將軍澳中心2房戶交收，單位累計劈價110萬元，以710萬元易手，成交價較估價低約一成。成交單位將軍澳中心13座高層D室，實用面積465方呎。據了解，原業主最初於年中以820萬元放盤，面對近月市況下滑，最終累減110萬元或約13%，以710萬元成交，實用呎價15,268元。

他補充，今次單位買家的雙親先去睇樓，有感單位適合，加上價錢較銀行估價低約一成，故決定協助女兒上車置業。資料顯示，原業主早於2006年2月以265萬元購入上述單位，持貨超過16年，賬面獲利445萬元，單位升值近1.7倍。

中原地產莊鈞雄表示，土瓜灣雲峰亦錄得低價成交，單位為3座高層B室，實用面積521平方呎，採兩房開隔，向東北，望啟德景，最初叫價948萬元，議價後以910萬元易手，造價較銀行估價約低8%。實用呎價17,466元。莊鈞雄指，原業主於2012年以545萬元購入單位，持貨已10年，近日決定沽出單位等待投資機會，現轉手賬面獲利365萬元離場，單位升值67%。

海峽灣低估價120萬成交

美聯物業丘志權表示，馬鞍山海峽灣亦錄得低於估價的成交個案。成交單位為馬鞍山海峽灣的5座中層D室，實用面積495方呎，屬2房開隔。買家睇樓已有約一年，心儀單位樓層，間隔方正實用，加上價錢較估價低約120萬元，故睇樓後即拍板落訂，買家以688萬元購得心頭好，實用呎價13,899元。原業主於2014年以510萬元購入，持貨8年，賬面獲利178萬元，期內物業升值約35%。

中原地產曾日昇表示，新近促成葵涌大廈中層K室成交，實用面積388方呎，屬2房開隔，9月叫價385萬元，業主見單位乏人問津，11月減至362萬元，近日終獲上車客洽購，最終以333萬元易手累減約13%，造價較銀行估價約低27萬元或7.5%。