



# 大行傳收緊住宅估價 狼劈半成

## 二手減價盤增加 沙田樓呎價穿1萬

在市場氣氛欠佳、經濟未完全復甦以及加息因素影響下，本港樓市交投淡靜，市傳有大型銀行下調住宅物業估價，幅度起碼有5%。以上種種負面因素持續發酵，加上銀行近日收緊按揭優惠，影響買家入市意欲，二手放盤業主不得不向現實低頭，不惜蝕讓將物業大幅劈價沽出。其中，沙田翠湖花園3房單位累積減價287萬元，減幅超過三成，最後以633萬沽出，呎價跌穿1萬元。

◆香港文匯報記者 黎梓田

整體二手交投放緩，個別業主大幅調整叫價吸引買家。世紀21奇豐物業袁麗詩表示，新近錄得沙田翠湖花園成交，單位為F座低層7室，面積661方呎，屬3房間隔，坐向南望園景，單位放盤1年，原叫價920萬元，最後累積減價287萬元，獲買家以633萬元承接，減幅達31.2%，呎價僅9,576元。據了解，原業主於2019年10月購入上址，當時作價640萬元買入，持貨4年至今沽售，賬面虧蝕7萬元，單位期內跌1%。

### 沙田第一城失守「4球」

此外，藍籌屋苑之一的沙田第一城亦跌穿「4球」。美聯物業黃錦瀚表示，日前有投資客以377.8萬元吸納沙田第一城一個284實呎筍盤，個案來自43座中層B室單位，2房間隔，折合呎價13,303元。其他地區方面，祥益地產執行董事盤嘉茵表示，屯門單棟式物業「置樂三寶」入場門檻較低，成為不少用家的上車之選。日前錄得一宗麗寶大廈的成交個案，成交單位為高層G室，面積248方呎，1房間隔，獲外區首置客垂青，在自行參考銀行估價後有感售價比估價低，遂決定以268萬元「即睇即買」上址作自住之用，呎價為10,806元，屬稍低市場價成交。

祥益地產黃慶德表示，日前屯門新屯門中心錄得一宗區內首置客的買賣成交個案，所錄成交單位為5座高層C室，面積462方呎，屬兩房間隔，原業主放盤僅8日便獲區內首置客垂青。原業主調整價格，累積減價達62萬，減幅13.8%，上述買家有感單位價格吸引，遂決定以388萬元購入上址自住，呎價為8,398元，屬市價。

### 美孚移民盤實蝕150萬

美孚新邨也錄得移民盤蝕讓買賣。香港置業吳志輝表示，美孚新邨三期百老匯街52號中層C室，面積853方呎，屬於套三房間隔，望內街景。據悉單位業主已移民，於4月以1,028萬元放盤，因想盡快賣樓而持續減價，累積減價208萬元(約20%)，由同區客以820萬元買入，呎價9,613元。

原業主於2016年2月以838萬購入，是次成交賬面蝕18萬元，如計入當日釐印費、裝修費及買賣費，更需蝕約150萬元左右。數間大銀行對該單位估價約940萬元，成交價比銀行估價低約14%。吳志輝透露，目前整體銀行估價較上月下調大約3%。



◆沙田第一城跌穿「4球」，有投資客以377.8萬元吸納一伙2房單位。資料圖片

專家：準備多些「錢防」借唔足

香港文匯報訊(記者 黎梓田)經絡按揭轉介首席副總裁曹德明最新表示，隨着樓市持續向下調整，二手放盤業主叫價反覆偏軟，而銀行估價亦開始有回落跡象，買家要小心銀行估價調整後「借唔足錢」，最好事先向銀行查詢估價事宜。他也提醒，如果要借高成數按揭買樓，涉及香港按揭公司(HKMC)的話，則估價會以按揭公司所得估價為準。

### 借500萬 最好有50萬現金

曹德明稱，以目前息口水平來看，最理想入市按揭成數為七成或以下，最起碼把按揭保險費用省去，也最好手上留點資金以備不時之需或額外開支。他舉例，借500萬元最好有50萬元現金在手，當然情況沒有這麼理想，但最少應有15萬至25萬元現金在手。

早前政府因應時機，有序地放寬首置人士樓花按揭成數上限，曹德明相信能帶動樓花市場回穩，對樓按市場有正面支持作用。他指，建期付款需要在物業落成後才可上會，由於簽約與成交的日子較長，當臨近上會時，樓市有顯著下跌，買家申請按揭時便有機會遇上估價不足的情況。而現時樓花按揭成數上限放寬後，想鎖定現時樓價的樓花買家，建議可選用即供付款方法，即時上會申請高成數按揭，避免日後遇上估價不足的問題。

## 中秋國慶假期一二手靜局

### 貨尾盤推優惠難大量去貨

儘管各大發展商夥拍地產代理為旗下貨尾盤推出置業優惠，惟交投依然淡靜，過去3日假期一手盤僅沽約15伙。其中，遠東發展位於沙田畢架·金峰沽2伙，套現約3,929萬元。至於恒基地產旗下紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH亦沽2伙，套現約千萬元。此外，中洲置業旗下火炭星凱·堤岸以1,470萬元沽出第2座11樓F室，面積774方呎，三房套連工作間，呎價18,994元。二手樓交投方面，中原地產十大屋苑過去周末錄得6宗成交，較上周增加5倍，太古城及海怡半島各2宗，黃埔花園及嘉湖山莊各錄1宗，而中秋節及國慶3天假期成交仍維持6宗。

### 代理料市民待施政報告「減辣」

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，最新周末十大屋苑成交量顯著升幅，主因是上一周基数低所致，現時樓市成交量仍處於極低水平。雖然近日有風聲指新一份施政報告或會為樓市「減辣」，買家入市信心略見回升，不過他們普遍繼續觀望新

政策出台才作入市決定，只有減價筍盤才能吸引買家大膽作入市決定。

據美聯物業分行統計，在剛過去的中秋國慶3日假期10大藍籌屋苑共錄得約6宗買賣成交，若只計周六同樣是錄得6宗，較對上一周約2宗回升約200%。至於按15大屋苑計算，3天共錄得7宗買賣成交，而周六同樣錄得約7宗，較上周錄得約3宗約133%。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，不少港人藉中秋國慶假期外遊，加上新一份施政報告將於本月出爐，市場普遍預期或將有樓市「減辣」措施出台，樓市觀望氣氛濃厚，部分準買家靜待房策明朗化，才再作入市決定，令本周二手交投持續低位靠穩。但值得注意的是，在憧憬樓市「減辣」下，近期不乏買家蠢蠢欲動「搶開」入市，市場亦錄得不少大額成交。

另一邊廂，市場聚焦一手，相信隨着10月不少全新盤粉墨登場，屆時有望帶動整體樓市氣氛向上。布少明預期，新一份施政報告的樓市政策將成為未來樓市「分水嶺」，假如政府落實調整「辣招」，相信一、二手樓市大有機會「追落後」；否則第四季樓市交投將繼續受挫，全年樓價甚至「倒跌」告終。



◆美聯物業布少明表示，假如新一份施政報告沒有調整「辣招」，全年樓價有機會「倒跌」告終。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)不少香港市民把握中秋及國慶長假期出境外遊，加上息口走勢未明朗，市場又關注施政報告會否為樓市減辣，以及未有大型新盤推售，過去3日假期(9月30日至10月2日)一、二手樓交投都相當淡靜。期內，全港一手盤僅沽約15伙，按年大跌約67%；綜合各大地產代理行統計，全港十大屋苑二手成交只錄單位數。

## 新地信和商場长假生意增20%



◆新地apm加推1元電影票優惠吸客。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年中秋連國慶黃金周假期，政府和商界齊心合力推出各式催谷夜間消費優惠，加上國慶煙花闊別5年後復辦，令市民留港「做節」消費及旅客重臨香江，新地及信和旗下商場於長假之生意亦見升20%。

### 年尾嫁娶 珠寶手錶旺場

新鴻基地產旗下15大商場包括apm、大埔超級城及上水新都廣場等於中秋國慶黃金周安排夜間市集、戶外電影觀賞，直播杭州亞運及賞燈晚會等表演及活動，再加上「新地夜行賞」無門檻的120元節日優惠，apm現場加推1元電影票、1元紅白酒等優惠，以及免費泊車至零晨等，令中秋國慶4天黃金周人流及



◆市民預定尖東美食餐廳觀賞煙花。

生意旺，按年上升逾20%。當中以餐飲、智能手機及節慶送禮產品較受捧，平均生意按年升20%至25%。珠寶手錶向來因年尾嫁娶而旺場，加上金價回落，有在旅遊區的珠寶店錄得多宗旅客消費，平均單價為2萬至3萬元起。信和集團資產管理董事蔡碧林表示，集團商場響應政府振興經濟，推出連串夜間消費活動及夜泊優惠，在剛過去的3日中秋國慶長周末假期，旗下商場人流及生意額均按年升20%。她續稱，受惠於相隔5年再辦的國慶煙花匯演，該集團的遊客區尖東美食里，於國慶當晚多間餐廳出現爆滿情況，有餐廳表示早於一個星期前已收到90%預訂煙花觀賞座位，長周末假期生意比平日高20%。

仲行：市道好轉刺激舖位租務

香港文匯報訊(記者 岑健樂)隨着香港對內地與海外恢復免檢疫通關，香港零售與旅遊市道表現逐漸復常。特區政府數據顯示8月零售業總銷貨價值的臨時估計為324億元，按年上升13.7%，首八個月合計的零售業總銷貨價值的臨時估計則按年升19.3%。另外，今年首八個月合計的訪港旅客數字為20,550,155人次，按年大升逾110倍。物業顧問仲量聯行指出，香港經濟表現回暖，市場上對面積1,000至2,000平方呎商舖的租務需求因而增加，租金較疫情時低位反彈至少四成。

### 啟超道海防道租金反彈40%

仲量聯行指出，以銅鑼灣啟超道及尖沙咀海防道為例，租金較疫情期間低位反彈約40%。該行商舖部董事鄭偉傑指出，現時商舖租務市場以本地中型租戶最活躍，他們更傾向在較二線的購物區租用面積介乎1,000至2,000方呎的舖位，帶動當區商舖租金上揚，與一線街舖租金的差距收窄。鄭偉傑續指，第四季一向是零售市道傳統旺季，利好零售市道表現，但對零售物業的影響可能要明年第一季後才能夠反映。

按揭熱線 經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

## 放寬樓花按揭 減少估價不足風險

日前香港按揭保險公司宣布，對樓花住宅物業的按揭保險計劃作出修訂，修訂後樓價1,000萬元或以下的樓花物業，最高按揭保險成數為九成；樓價1,000萬元以上至1,500萬元的樓花物業，最高按揭保險成數為八成或以按揭貸款上限900萬元計算的成數，以較高者為準；以及樓價1,500萬元以上至3,000萬元的樓花物業，最高按揭保險成數為七成或以按揭貸款上限1,200萬元計算的成數，以較高者為準。

修訂後，樓花物業的按揭保險成數上限雖然與已落成住宅物業(現樓)看齐，但亦有兩點要注意：(一)只適用於提取按揭貸款起計12個月內之落成樓花物業；以及(二)只適用於預售樓花同意書以下的項目，即重建項目不適用，如樓花物業未能符合上述要求，按揭保險公司會因應風險而作個別考慮。

自2019年10月及去年2月政府兩度修訂按揭保險計劃的樓價上限(簡稱新按揭)，市場的反應正面，申請按揭保險計劃的個案及比例更一度創下紀錄新高，反映新按揭措施能讓更多首置人士以較低的首期上車，輕鬆置業。

### 高成數按揭有需求

新按揭成效顯著，但過往只適用於現樓，並不適用於樓花。根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，今年首8個月樓花按揭宗數為1,135宗，對比去年同期的3,074宗大跌1,939宗(63.1%)，創近17年的首8個月新低。而今年部分大型新盤銷售情況理想，但透過經絡按揭轉介研究部內部統計，該些新盤逾八成買家採用建築期付款方案(建期)，反映大多數新盤買家欲透過建期並使用高成數按揭入市，因此使樓花市場走勢偏弱。而是次政府因應時機，有序地放寬首置人士樓花按揭成數上限，相信能帶動樓花市場回穩，對樓按市場有正面支持作用。

建期付款需要在物業落成後才可上會，由於簽約與成交的日子較長，當臨近上會時，樓市有顯著下跌，買家申請按揭時便有機會遇上估價不足的情況。而現時樓花按揭成數上限放寬後，想鎖定現時樓價的樓花買家，建議可選用即供付款方法，即時上會申請高成數按揭，避免日後遇上估價不足的問題。