

住宅樓價難脫尋底格局 十大屋苑估價全線跌全年料挫3%

香港面對「樓市弱、地價低」的困境，樓價指數連續八周下跌，不少指標屋苑成交已跌穿心理關口，地產業界紛紛「跳出來」大喊「減辣」、「撤辣」，惟反映物業價值的銀行估價似乎未能配合，也相應愈調愈低，買磚頭不再「保值」。香港文匯報追蹤的十大屋苑估價也全線下跌，對比8月下跌最多一成。有業界指，銀行整體住宅物業估價較上季下跌大約半成，料今年內持續尋底，全年估價跌幅約3%。

◆ 香港文匯報記者 黎梓田

根據香港文匯報追蹤的十大屋苑估價，對比8月，全線住宅物業估價下跌，跌幅介乎2%至10%不等。其中，跌幅最大屋苑為香港仔中心（跌10.4%），其次為天水圍嘉湖山莊及鯉魚涌太古城，分別跌9.9%及9.8%。表現較佳屋苑有元朗YOHO Town及北角和富中心，跌幅僅2%至3%左右。

銀行做夠數「放慢手腳」

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，銀行對整體住宅物業估價較上季下調約3%至5%，個別單位下跌了大約一成。他指出，近期二手低價成交不斷，拖低屋苑呎價表現，亦相繼拖低銀行物業估價，估計銀行估價稍後仍有機會下跌。他指，銀行估價走勢大致跟隨樓價走勢，今年呈「先升後跌」，料全年銀行住宅物業估價跌幅大約3%。

曹德明稱，目前銀行審批物業按揭貸款取態持平，但比之前略為「放慢手腳」。他認為，臨近年尾，銀行「夠quota」不用「跑數」，故爭取按揭貸款生意不如以往積極。他提醒，面對銀行估價下跌，市民入市前最好比較多間銀行估價，如果成交價遠低於估價5%至10%或以上，則需小心影響銀行按揭批核。

美孚新邨534呎8年蝕6.4%

九龍區成交方面，香港置業吳志輝表示，荔枝角美孚新邨10月首宗成交已現蝕讓買賣，物業來自二期百老匯街28號中層B室，面積534方呎，原則1房改為3房，業主6月底以708萬放盤，因想盡快賣樓而持續減價，剛以550萬賣出，呎價10,300元，累積減價158萬或約22%。業主於2015年4月以588萬購入，持貨8年賬面仍需蝕38萬元或約6.4%。吳志輝補充，數間大銀行對該單位估價為598萬元，今次成交低銀行估價約8%。

此外，利嘉閣鮑允中指出，牛頭角淘大花園B座極高層3室，面積約375方呎，2房間隔，內籠裝修殘舊，由遺產承辦人放售，開價約538萬元，最後減至480萬元低價售出，呎價約12,800元。他指出，該單位兩間大型銀行網上估價約553萬及588萬元，今次成交價大幅低估價約13.2%及18.4%。

港島方面，部分用家趁施政報告前夕入市。中原地產王秀芬表示，太古城本月暫錄5宗成交，其中錄得逸天閣高層G室成交，面積685方呎，採3房1套間隔，望內園及少量海景，業主由最初高價開盤調低至1,500萬元，近日因市況淡靜再次下調至1,350萬元，及後業主見有買家攜票而來，誠意十足，遂減至1,218萬元沽出，累減282萬元或19%，折合呎價17,781元。據滙豐網上銀行估價，該單位初步估價為1,325萬元，成交價低估價約8.8%。

嘉湖3房高層低估價17%沽

新界方面，美聯物業陳振明表示，最新錄得天水圍嘉湖山莊本月首宗成交，為莊景湖居9座高層G室，面積547方呎，採3房間隔。據悉，單位早前以485萬元放售，獲首置客議價35萬元，以450萬元承接，呎價約8,227元。中銀香港對該單位網上估價為542萬元，成交價較估價低約17%。

不足8個月 估價指數跌近九成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）市場憧憬政府有機會「減辣」，惟短期二手成交疲弱，銀行按揭估價取態仍然維持保守審慎。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，中原估價指數（主要銀行CVI最新報11.23點，按周12.5點下跌1.27點。CVI向下迫近10點水平，預示樓價下調持續。10月25日將會公布新一份施政報告，CVI會否繼續尋底，仍有待觀察，惟如跌穿10點，則預告樓價有機會繼續向下尋底。

迫近10點水平 預示樓價續跌

今年3月美國爆發銀行危機後，CVI由90點以上（3月12日高見91.3點）高位逐步回落至現今11.23點，近29周下降趨勢明顯，反映本港銀行積極控制借貸風險，按揭取態持續降溫。同期樓價反覆下跌，CCL早前連續13周於165點至168點之間窄幅爭持，其後7周於162點至165點徘徊，近3周再跌至160點以下，跌幅加快，至今比年內高位累跌6.1%，樓價幾乎蒸發今年升幅。

楊明儀稱，本地經濟放緩，銀行按揭取態急速轉淡，6月CVI大幅向下，一口氣跌破50點好淡分界線及40點好淡分界區間下限。CVI跌勢未止，近4周處於10點左右，樓市向下調整未變。

2019年4月CVI亦曾出現相似情況。當時CVI由90點以上穩步回落，並跌穿80點，同期樓價由連升兼創新高轉為反覆向上，升勢明顯減慢。其後CVI持續下跌，跌入40點到60點好淡分界區間，同期樓價出現於高位爭持局面。CVI進一步向下跌穿40點好淡分界區間下限後，同期樓價才開始明顯向下調整。期間CVI跌穿20點，CCL由188點水平跌至180點，樓價連跌10周共4.98%。



對比8月，中大屋苑最新估價全線下跌，香港仔中心跌幅最大，幅度達10.4%。資料圖片

十大屋苑網上估價一覽(單位:萬元)

單位(面積)	中銀 (變幅)	滙豐 (變幅)	恒生 (變幅)
鯉魚涌太古城	882	866	866
恒山閣低層G室(581方呎)	-9.8%	-4.2%	-4.2%
香港仔香港仔中心	545	565	565
海龍閣N座低層2室(438方呎)	-10.4%	-1.6%	-1.6%
北角和富中心	1,683	1,681	1,681
14座中層A室(1,031方呎)	-2.0%	-2.0%	-2.0%
荔枝角美孚新邨4期	953	951	951
百老匯街107號中層B室(850方呎)	-2.1%	-2.7%	-2.7%
觀塘麗港城4期	706	675	675
20座高層B室(517方呎)	-3.0%	-4.0%	-4.0%
牛頭角淘大花園	504	445	445
F座低層8室(375方呎)	-1.9%	-4.1%	-4.1%
沙田第一城4期	489	487	487
43座高層A室(284方呎)	-3.0%	-3.6%	-3.6%
元朗YOHO Town 1期	818	845	845
8座高層G室(545方呎)	0.0%	-3.5%	-3.5%
天水圍嘉湖山莊	515	480	480
樂湖居4座中層H室(549方呎)	-5.0%	-9.9%	-9.9%
粉嶺花都廣場	503	523	523
2座高層F室(413方呎)	-4.9%	-2.4%	-2.4%

估價數字在10月3日查詢，並與8月作比較。資料來源：各銀行網上估價服務、土地註冊處。製表：記者 黎梓田

伍冠流淡市買樓策略 多問銀行 多備資金



伍冠流

香港文匯報訊（記者 黎梓田）銀行對住宅物業估價較以前普遍下跌，近日市傳有大型銀行下調估價5%以上。資深物業投資者伍冠流認為這是反映銀行看淡樓市，呼籲買家保守出價，最好簽臨時合約之前先向銀行查詢，討得一個口頭估價，同時入市前多預備資金，以防遇到估價不足的情況。

物業成交疏 估價逼保守

伍冠流指，看到發展商的新盤都減價，又加上受加息的影響，新盤銷路不見有好轉，而市場成交都出現蝕讓和低價出讓。銀行對樓按申請也改為謹慎策略，個人看來將持續下去。他認為，二手樓成交會進一步減少，買家承接按揭會面臨估價不足。原因是有些樓宇成交疏，銀行難以估價，被逼估得保守一點，引致出現估價不足，買家可能要增加首期負擔。

伍冠流表示，估價下跌的主要影響，就是準買家首期負擔增加。他提醒買家最好找多幾間銀行比較一下，好讓自己有得選擇。而且在簽臨時合約之前先向銀行查詢，討得一個口頭估價。此外，找按揭轉介公司做按揭也是一個對應的辦法。另一個估價下跌影響是二手樓成交價會進一步下跌。

對於政府早前放寬樓花按揭，與現樓睇齊，他認為對整體樓市會有點刺激，因為適逢美國聯儲局暫緩加息，應該對樓市有穩定作用。這個措施有待市場上的準買家消化，所以暫時未能看到其正面影響。發展商現在放慢步伐來賣樓，二手樓的業主頻頻減價放售，剛過鬆綁期的二手樓也頻頻出現減價蝕賣。

恒指下滑 樓價可跌5%

伍冠流也表示，看物業市場價格會有4%至5%的跌幅，參考一下去年同期的恒生指數19,000點和最近的17,300點，大約打了個九折，所以市場看跌是八九不離十。買家應該保守些，不要太進取的態度來出價。為要提防遇到估價不足，買家都要作好準備，入市前預備多點首期資金。

租平過供 金融又差 邵志堯「好友」變「淡友」



邵志堯

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近年由「好友」轉成「淡友」的測量師邵志堯接受香港文匯報訪問時提到，如以中原CCL及技術指標去看，樓價用了7年時間（2016至2023年）形成「頭頂頂」，而樓市2016至2023年之間業主已囤積大量蟹貨，在最近的成交之中，平均10宗有2宗屬於蝕讓，這些蝕讓幾乎都是2016年後購入的。他稱，目前樓價已跌破很多人的心理關口，並已回到2014至2015年水平，預計稍後樓價會進一步下跌，料CCL跌至150點水平，再加上預期美息會長期維持在5厘水平，故估計樓價會再橫行一段時間。

IPO 下滑 投行薪酬跌供樓難

他直言過去一段長時間「自己不賺都好友嚟」，但近年觀察到樓價上升趨勢已完結，自己亦在去年10月至11月轉為「淡友」。一方面原因是美國不斷加息令港銀有加息壓力，港銀亦於去年9月開始加港息，而且加得亦相當急速，至今已由「供平過租」變成「租平過供」，買樓收租無利潤之餘還可能要補貼給租客，變成置業意慾低下的關鍵原因。目前美國聯邦基金利率目標區間為5.25至5.5厘，料港銀很大機會會加，將令樓市低成交量的問題進一步惡化。

另一方面，隨著全球經濟環境轉變以及政治因素，香港IPO市場每況愈下，據德勤6月底發布的內地及香港首次公開招股（IPO）市場報告，今年上半年31隻新股登上港交所，共集資178億港元，同比下滑近10%，全球排名第六。在相關金融業之中，高管薪酬亦有所下跌，經理級減薪大約三成，董事級更要減薪五成，假設一個經理薪酬5萬元的話，減薪後便剩下3萬多元，拖低整體可負擔的樓價水平。

建議「減辣」先考慮刺激新需求

對於有聲音認為政府需減辣救市，邵志堯認為，如果沒有新的需求注入，政府「減辣」不一定幫到樓市。他認為，既然本地人口的需求無法改變，政府應從外來人口上着手，增加他們置業的誘因，例如取消海外人士買家印花稅（BSD），又或者向內地人推出協助置業措施，鼓勵更多內地人來港置業。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



受樓市氣氛觀望、經濟未完全復甦以及加息等因素影響，第三季交投淡靜，新取用按揭數字亦持續下跌。根據金管局住宅按揭統計調查，8月新取用按揭貸款金額及宗數錄得209.17億元及4,389宗，對比7月的263.26億元及5,401宗分別減少54.09億元（20.5%）及1,012宗（18.7%），均連跌2個月，創4個月新低。

新取用按揭數字雖跌，但新申請及新批出按揭的數字有所回升。新申請按揭宗數為8,617宗，比7月的8,086宗增加531宗（6.6%），連跌2個月後回升。而新批出按揭貸款金額及宗數分別錄得356.23億元及7,042宗，對比7月的280.76億元及5,754宗分別增加75.47億元（26.9%）及1,288宗

轉按急增七成 谷起新批按揭

（22.4%），同樣連跌2個月後回升。新批按揭的物業交易類別可細分為一手、二手以及轉按。8月新批一手按揭宗數為805宗，按月跌153宗（16%），連跌3個月，創18個月新低；新批二手按揭宗數為2,876宗，按月微升56宗（2%）。

反觀轉按數字大幅增加，貸款額及宗數分別錄得165.53億元及3,361宗，按月急升76.96億元（86.9%）及1,385宗（70.1%），貸款額創4年新高，宗數創近4年（47個月）新高。而轉按宗數佔新批按揭宗數比例更高達47.7%，連升5個月，創自2003年即該行有紀錄以來新高。可見新批按揭數字顯著上升是由於轉按數字急升所帶動。

轉按佔整體按揭市場比例高達近五成，

相信因政府於7月宣布大幅放寬按揭成數，以及銀行於第三季不斷調升現金回贈至有紀錄新高等因素帶動，轉按誘因增加下，使早前選用發展商按揭以及想「甩按保」的業主即時申請轉按取更多利息及賺取更高回贈。

誘因漸失 本季料逐步回落

然而，銀行超高回贈只屬短暫推廣策略，現時各大銀行已大幅調現金回贈。另外，上月多間銀行亦宣布大幅上調H按封頂息率，不少客戶已於近月趕及轉按優惠尾班車，相信在銀行收緊按息及現金回贈的情況下，轉按再次失去誘因，料第四季尾轉按數字將會由高位逐步回落。