

退潮見裸泳 虧售遍各區

港疫下二手劈價樓市攻防策略

勿「盲目入市」預年半儲備

■ 泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚：

香港二手屋苑出現虧售潮的原因主要是疫情，如市場擔心港府宣布禁止足令，不排除有身處外國或者主要生活在外國的業主選擇賣物業離開香港，又或者是經濟原因。而且，業主在沒有充分準備下，加上對於疫情發展及外國經濟比較悲觀，放盤的議價空間也會較大。

新一份預算案把高成數樓宇按揭放寬至800萬至1,200萬元（港元，下同），估計這類物業競爭較大，而往後住宅供應集中在中小單位，新界區供應也會比九龍區及港島區多，

在市區找到800萬至1,200萬元的二手放盤也是值得入市。

至於應否借到盡，個人認為要視乎當事人的工作是否穩定，建議最好預留12至18個月的供樓及生活資金（包括水電煤等雜費），以防一旦失業或生意出事產生斷供問題。未來變化除俄烏打仗、加息、油價波動，甚至中美形勢也會影響香港經濟及樓價，最好不要「盲目入市」。

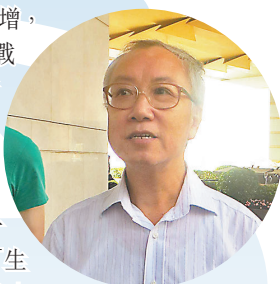


加息延長供款期最穩陣

■ 資深投資者伍冠流：

香港二手住宅的虧售潮，主要原因是疫情的暴增，而移民外流和預期美國加息因素，還有俄烏戰爭，都令投資者望步。個人估計，二手樓虧售潮將持續一段時期，時間長短要看疫情增減。如果想入市，又不想受到地緣政治風險或者其他風險波及到自己造成財務負擔，市民應該預留一年半以上的月供額來傍身，「生活得開心，貸款又供得安心」。

而入市最穩陣應該採用遇到加息會延長供期那種，因為供款額「定梗了」，遇到加息都不會失去預算，供款期大不了拖長來還。借幾多成最好那就最好看個人情況去決定，原則是量力而為。



做業主心要定 莫被鋤價嚇怕

在香港做業主，心理質素很重要。專家教路，賣樓可以是一個選擇，假如資金需求不太迫切，繼續持貨也是一個選擇，住宅是一種長線投資，勿因一時心急而平售物業。假如自用，更加沒有需要急賣，以免「下錯車」。要避免自己因心急而「下錯車」，首先要了解有哪些人會減價賣樓。

移民盤換樓客心急套現

其中一種，是業主持有物業數以十年計，成功放售會以倍數大賺計算，他們的心態上因為已經是大贏家，或多或少會願意賺少一點，平多一點出賣。另一種業主，是放盤多時仍未出售，此類盤源業主大可能已減價多次仍未出售，心態上已經淡了下來，為求盡快轉手套現，不介意再減價出售。

此外，近年出現不少移民盤，便是急於離開香港，因此希望盡快轉手，減價幅度自然較大。同樣地，已買入新單位換樓的業主，亦是十分急於套現資金的一群，而買家要還價，就找這類盤源埋手。

新盤高成數按揭求盡快轉手

最後一種就是剛滿3年踏入SSD(額外印花稅)鬆綁期的半新盤業主，他們可能是投資者，把握了樓花期優惠價入市，到現樓階段，發覺單位實際情況不太合心水，或財務狀況有變，如參與發展商高成數按揭計劃而開始要付利息，令他們放棄再供下去，自然想盡快轉手。

如果不是以上情況或者失業斷供的業主，又突然被樓市下跌嚇怕，在確定自己的財務狀況及職業收入穩定後，專家建議不妨先在網上搜集資料，了解清楚樓市前景，例如香港的資金流向，以及香港的住宅供應變化等，這些都是長遠影響樓價表現的重要參考。當有了這些數據作支撐，自然不會輕易被樓價波動所嚇怕，持貨的心理質素也會愈加強大，不會因為樓價下跌而心急出賣。

資深投資者伍冠流也寄語業主，手上物業如遇貶值應以平常心看待，視之如月的陰晴圓缺。從長線來看，他認為樓價的走勢都是向上的，無需因一時的下跌而憂心忡忡。

10年間36萬人「下錯車」

過去就有調查指有36萬人「下錯車」。花旗銀行曾於2017年發表報告，指由2007年至2017年十年期間，已有36萬人「下錯車」，當中有近20萬人在該十年期間無再持有任何物業，平白錯失期間資產增值的好機會。

當然時至今日，不排除當中已有人重新置業，但他們往往需付出當初賣樓所得倍數計的代價。在香港這塊彈丸之地難得是「有瓦遮頭」，如非移民或者手上有十層八層樓作投資，切勿輕易售出自住單位。



香島

單位	成交價	賬面蝕幅/蝕額	備註
筲箕灣形禧1B座高層C室	1,205萬元	9%/120萬元	連同雜費料實蝕逾230萬元或逾17%
筲箕灣香島3座低層C室	1,990萬元(連車位)	17.7%/430萬元	為屋苑逾1年來最大蝕幅成交
九龍灣淘大花園B座低層5室	571.8萬元	-	扣除稅項及雜費料損手約16萬元
美孚新邨4期百老匯街91號高層B室	900萬元	3.2%/30萬元	原業主2018年3月以930萬元購入
馬鞍山翠擁华庭9座高層F室	1,106萬元	11%/137.8萬元	原業主2018年6月以1,243.8萬元購入
元朗Park Yoho 9A座低層單位	840萬元	16.3%/163.8萬元	原業主2018年8月以1,003.8萬元購入

資料來源：香港各大地產代理 貨幣：港元 製表：記者 黎梓田

Park Yoho



股神巴菲特名言「退潮後才知道誰在裸泳」，套用在目前香港樓市上亦同樣適用。香港第五波新冠肺炎疫情肆虐，加上俄烏開戰，以及美國高通脹持續加息預期升溫下，全球投資市場被攪得天翻地覆。近期防守力弱的業主開始減磅，市場出現一波虧售潮，個別成交蝕幅接近兩成，虧售個案遍及全港各區，無分平價或貴價物業。買樓賣樓是不少小市民一生最大投資，本專輯請專家提供攻防策略，協助大家在對的時候做對的決定。

◆ 香港文匯報記者 黎梓田

按揭借到盡每月供款例子

樓價1,000萬元	例子	樓價500萬元
30年	供款期	30年
1.5厘	按揭利率	1.5厘
9成	新措施下按揭成數上限	9成
100萬元	首期	50萬元
900萬元	總借貸額	450萬元
31,061元	每月供款	16,307元
71,122元	最低入息要求	37,339元
85,168元	壓測下入息要求	44,713元

資料來源：經絡按揭轉介 貨幣：港元 製表：記者 黎梓田

近期二手住宅虧售個案

按揭寬至千萬 借到盡要量力

二手住宅虧售潮初現，加上「財爺PLAN」將1,000萬元（港元，下同）以下按揭成數上限提高至九成，部分市民心思趨平入市。不過，地緣政治風險隨時升溫，形勢也可能突然逆轉，因此專家提醒，最好預留一年以上的供樓及生活資金，也切勿貪平而借到盡入市，分分鐘得不償失，後悔莫及。

借足900萬 月入需8.5萬

新一份財政預算案將1,000萬以下按揭成數上限提高至九成，刺激部分「胃口大」的市民打算一步到位，買入較大的近千萬單位。香港文匯報記者以樓價1,000萬元計，假設貸款年期30年、借到盡九成、按揭利率為1.5厘的話，每月供款就要31,061元，而通過壓力測試的每月入息要求達85,168元。所以想借到盡的市民，要評估自己的能力。

值得注意的是，即使通過壓力測試的入息要求及銀行審批，也不代表30年的供樓之路順利，中間難免會有風浪，特別是今次俄烏地緣政治事件，之間所引伸的制裁動作，會同時刺激到油價及物價上升，美聯儲局就很可能加大加息力度以對抗通脹。另外，股票市場亦會相當波動，或進一步影響香港的資本市場。不過，目前減價潮下許多300萬至500萬元樓浮現，如果首置市民以這些物業為上車選擇，以樓價500萬元為例，假設貸款年期30年，借到盡九成，而按揭利率為1.5厘的話，每月供款只需16,307元左右，通過壓力測試的每月入息要求為44,713元。以上每月供款比起入市1,000萬元樓供少大約14,757元。

首次置業無需買最貴樓

這個1.4萬元的供款差額已經足夠在意外的失業狀態中「保命」，多出來的資金及首期完全可以足夠在香港「養家活口」。即使是入市後手上完全無資金，理論上每月1.6萬左右的供款額也不難在疫市中賺到，即使是失業，仍可靠多做一些送外賣平台的生意賺到，對於兩夫妻或者一對小情侶亦不是一件很困難的事。

當然，借得愈少風險愈低。專家指，第一次入市也不需要非貴價樓不可，新界或者近市區的舊樓仍有不少筍盤可留意，同時可參考本版另稿，認定那些最易減價的業主，大幅鋤價，買家亦可因應自己能力再下調貸款額及按揭成數。



供樓需考慮經濟逆轉。資料圖片

美孚新邨



淘大花園

