

樓價回落 逾九成按揭不堪一擊

負資產 飆升 33倍

第3季增至千六宗 涉逾41億

香港文匯報訊(記者 趙建強) 政府遏抑樓價政策收效，樓價回落，但逾九成按揭住宅即因樓價下跌引致負資產宗數按季爆升。金管局昨公布，三季度負資產住宅按揭宗數由上季的48宗，大增33倍至1,653宗，為09年第二季以來，負資產首次突破1,000宗大關，涉及負資產按揭貸款金額亦由第二季度的5,800萬元增至41.48億元，增幅更逾70倍。負資產住宅按揭貸款中無抵押部分的金額則增加8倍至1.65億元。



雖然負資產宗數及金額增幅驚人，但主因仍是基數低，若計負資產宗數佔整體按揭宗數，實際僅約0.3%，涉及金額佔未償還按揭貸款總額亦不過0.5%，數字仍屬偏低。

金管局：包括銀行職員按揭

金管局解釋，此次增加的負資產個案，絕大部分涉及按揭成數達九成或以上的貸款，其中包括銀行職員的住屋按揭貸款和參與按揭保險計劃的貸款。

不過，相比起2003年的逾10萬宗，目前的負資產數字實在微不足道。美聯物業首席分析師劉嘉輝對負資產數字大幅攀升感詫異，指今年第二季至第三季，樓價調整不過僅2.2%，跌幅輕微，相信出現負資產的物業僅為個別例子。他並認為在目前經濟前景向好、失業率低企下，普遍業主沒有還款壓力，銀行亦不會貿然「Call Loan」，樓市風險極小。

業界：樓價若跌3成才失控

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓指，早前部分業主貸款逾九成，個別更接近100%，使緩衝空間不多，樓價輕微回落即加入負資產行列，但銀行自今年中起收緊按揭

貸款，業主較難借足九成或九成以上按揭。以該行數字顯示，約79%客戶選用七成或以下按揭貸款，除非樓市暴跌三成，否則負資產數字大幅攀升機會極微。

中原地產研究部聯席董事黃良昇亦認為，負資產數字上升屬技術問題，不是樓價轉勢下跌的先兆。此次負資產宗數絕大部分涉及七成或以上的按揭保險和銀行職員的住屋按揭，而事實上銀行只借出七成，另外二成半由按揭保險承擔，銀行沒有負資產。就供樓的小業主而言，只要美國維持低息，沒求售套現的壓力，目前樓價上下浮動約半成是可接受的範圍，房產質素仍然良好。

9月份新批樓貸減少7.5%

不過，黃良昇及劉嘉輝均稱，政府若過度推地，在供過於求的情況下，有可能人為推低樓價，市民或會對樓市失去信心，樓價有可能暴跌，屆時對市民、社會都有不良影響。

除負資產宗數增加外，金管局公布9月新取用按揭貸款額亦較8月減少6.4%至138億元，新申請貸款亦按月減少

4.8%。至9,218宗，而9月新批出貸款額亦較8月份減少7.5%，至146億港元，反映住宅成交量下跌。其中涉及二手交易的新批按揭貸款減少6%至99億元，涉及轉按揭所批出的貸款更大幅減少22.2%至22億元。不過，在二手慘淡的同時，多個發展商積極推新盤，一手貸款反增加2.6%至26億元。

拆息按揭比例急降至46%

9月份以最優惠利率的新按揭佔比，由8月的42.1%升至9月的51.3%；而以香港銀行同業拆息作為定價參考的新批按揭貸款所佔比例，則相應下跌至46.2%，反映銀行調高同業拆息。

銀行料負資產續增

香港文匯報訊(記者 余美玉) 對於負資產住宅按揭貸款宗數按季激增33倍至1,653宗，銀行界均表示不擔心會增加按揭業務的風險，因為在金管局的監管下，銀行把關嚴緊；但業界預期，該數字或會繼續上升，未來於估價上可能更趨保守，意味市民日後申請按揭或估價不足。

蔡爾全：估價趨保守

永隆銀行按揭及私人貸款中心主管蔡爾全稱，相信大部分負資產個案都是參加按揭保險計劃、借九成按揭的貸款者為主，加上負資產住宅按揭貸款宗數雖按季增加33倍，但對比整體按揭宗數只屬小數目，現時該行批出的按揭均在七成以下，而且審批嚴緊，着重個人入息、借貸額及樓宇質素，有信心不會對銀行的風險管理構成影響，但不諱言未來銀行於估價方面會更為保守，部分單位可能估價不足。

他預料，第四季負資產住宅按揭貸款宗數數字會繼續上升，惟幅度不會太大，而本港的樓市依然穩健，有一成波幅屬正常現象。

黃志祥：樓價可逐步回升

香港文匯報訊(記者 趙建強) 負資產宗數急升，與早前外圍經濟波動，股市下挫，使樓價回落有關。但日前歐盟峰會達成協議，提高維穩金，令歐債危機有望得到解決，信和置業(0083)主席黃志祥昨於股東會後認為，相關利好因素可使大市回升，對樓市亦起支持作用，相信樓價可逐步回升。

歐債解決成支持因素

黃志祥稱，有分析指歐債問題若解決，可使大市回升10%至15%，反之則會跌10%至15%；相信歐盟峰會達成協議對整體市場將成利好因素；香港雖然復建房屋，但興建需時，短期內對樓市難有太大影響，看好樓價可穩步上升。

待市況好轉再投地

信置近期於拍賣市場轉趨低調，沒有如過去數年般高價搶地。對此，黃志祥解釋，政府主動推出多幅地皮，加上港鐵多個項目招標，「無人可以食咁咁多」。又稱發展商審慎選擇合適的項目去競標可以理解，「唔適合就留給其他人」。不過，他說，由於歐債問題初步解決，市況轉好，公司未來投地會轉趨積極。

樓價指數第三季轉跌

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 銀行連番加息，金管局於6月10日又再收緊按揭成數，令本港二手樓價於今年上半年持續上升10.2%後，於第三季開始回軟約2%。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報98.16點，較上周下跌0.36%，三周累跌1.64%；CCL最新指數為22周新低。

累跌1.64% 22周低點

中原城市領先指數CCL在第二季銀行開始加息，金管局再度收緊按揭成數，指數於6月5日突破97年高位100.72點之後開始回落，第二季指數由96.98點升至99.23點，升幅已放緩至僅2.3%；第三季銀行再加息，樓價於高位橫行，於7月3日再度重上100.29點高位，開始轉跌，指數由100.29點回落至98.16點，跌幅為2.1%。至於反映大型二手屋苑的中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報94.60點，按周下跌0.44%，同樣連跌三周，累跌2.16%，CCL Mass最新指數為23周新低。

資料顯示，按月呎價跌幅最大的屋苑為粉嶺牽晴間，最新呎價4,148元，較上月跌8.45%；其次為藍田麗港城，最新呎價5,584元，按月跌7.51%；將軍澳維景灣畔，最新呎價6,243元，按月跌6.14%。

小資料

香港文匯報訊(記者 趙建強) 金管局自2001年第三季起公布負資產數字，當時負資產宗數6.5萬宗，至03年第二季達到10.6萬宗的歷史高位。

今年首兩季曾少於百宗

其後負資產宗數逐步回落，自05年起在約1萬宗水平徘徊，08年第一季起跌破1,000宗，負資產幾乎絕跡，但當年年底，環球金融海嘯爆發，負資產重上1萬宗水平。不過，隨著樓價回升，至09年第三季起，負資產再次跌破1,000宗，至今年首兩季更跌至少於100宗，分別僅為59宗及48宗。



南灣道近35號資料表，包含地盤面積、用途、地積比率、可建總樓面、建築規限、覆蓋率、估價等數據。

南灣道豪宅地 中小商爭崩頭

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 整體樓市雖回落，但傳統豪宅區土地仍受追捧。港島淺水灣南灣道豪宅地及沙石門商貿兩幅地皮昨日中午截標，其中南灣道豪宅地有多達12家中小型發展商及私人投資者入標；至於今年9月獲財團以7.75億元勾出的沙石門安羅街和安群街交界商貿地，只獲1份標書。

12家發展商入標 估值料6億

昨日於中環政府合署東座地下入標處所見，到場入標南灣道豪宅地包括英皇、大昌、嘉華、菱電及耀才證券主席葉茂林的代表。嘉華國際副總經理(發展)尹紫薇表示，南灣道豪宅地位處傳統豪宅區，因而入標，發展計劃會待中標後再公布；大昌集團執行董事李永修稱大昌以獨資入

標，並指集團一向發展優質豪宅，至於此地皮內的墓穴，他指地政總署已澄清無骸骨，應無問題，若中標則計劃興建3至4間洋房；英皇亦以獨資入標；耀才證券主席葉茂林以私人身份入標。不過，多間大型發展商均未入標此兩地塊，新世界發展總經理陳觀展表示兩幅土地都不合集團的口味。

新地、信置、中國海外、宏安及百利保亦表示未有入標兩地。南灣道近35號，地盤面積14,402呎，地積比率0.9倍，可建總樓面約12,962呎，可作住宅用途，高度為4層，覆蓋率為22.5%。中原測量師行估價部執行董事張競達表示，入標數目眾多，結果出乎意料地理想，可能因該地皮前臨淺水灣海景，地段吸引，除發展商外，個別有實力用家亦積極

入標，故此估值不變，維持約4.5億元，樓面呎價約35,000元；美聯測量師行董事林子彬相信，地皮中標呎價超過3萬元；韋堅信測量師行估價部董事林晉超表示，地皮估值6.38億元，樓面地價約49,221元。

石門商貿地僅接一標書

同日截標的沙石門商貿地皮，位於安羅街和安群街交界，地盤面積86,080呎，地積比率5倍，可建總樓面為430,399呎，高度限制為主水平基準以上115米，商貿用途。

美聯工商舖測量部陳家耀表示，招標反應稍遜預期，相信是受到地域性以及發展所規限而減低發展商入標意慾，估計樓面呎價僅約2,200元，地價涉及近9.5億元。

大昌代表李永修入標。香港文匯報記者張偉民攝。南灣道地皮位置圖。

版面導讀：眾市民報廉署促查「陳百萬」、洪峰勢漫市區曼谷水浸眼眉、CEPA 8年底簽細則磋商啟動、湄公河血案拘9泰國軍人、薩科齊拉票發炮踩希臘、「寄賣」大鬧蟹驗出致癌藥。