文匯報
WEN WEI PO
www.wenweipo.com
政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2014年5月18日 星期日
甲午年四月二十 廿三小滿
大致多雲 幾陣驟雨
氣溫27-31℃ 濕度：70-90%
港字第23451 今日出紙2疊7大張 港售7元

經濟續不穩 業主紛斷供

豪宅銀主盤增 響警號

■貝沙灣接連出現銀主盤。資料圖片

部分放售銀主盤

項目	單位	實用面積(呎)	叫價(萬元)	呎價(元)	備註
山頂白加道31號	B洋房	3,203	30,000	93,662	商人楊家誠持有
薄扶林貝沙灣	5期單號屋	3,589	18,000	50,153	資深投資者持有
薄扶林貝沙灣	5期單號屋	3,698	18,000	48,675	資深投資者持有
中半山羅便臣道1號	高層	3,003	9,500	31,635	老牌家族持有
九龍站君臨天下	2座中層B室	1,049	3,650	34,795	–
淺水灣麗景園	8座低層	2049	3,300	16,105	開價低市價一成
薄扶林貝沙灣	6期7座高層B室	734	1,600	21,798	–
紅磡海逸豪園	12A座低層A室	1,102	1,380	12,523	–

製表：香港文匯報記者 蘇洪鏘

近期部分銀主豪宅成交個案

項目	單位	實用面積(呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	備註	成交日期(年/月)
薄扶林貝沙灣	2期3座極高層	3,156	8,500	26,933	物業經3次做按	2014/5
薄扶林貝沙灣	2期5座極高層	2,778	7,400	26,638	–	2014/1
西貢海天灣	雙號屋	2,668	4,350	16,304	–	2014/4
大埔康樂園	第十街雙號屋	2,520	2,860	11,349	低市價約13%	2014/5
東半山永安閣	2座中層B室	1,260	2,300	18,254	–	2014/2
大角咀瓏璽	天海鑽中層B室	1,061	2,100	19,793	貶值10%	2014/2
紅磡海逸豪園	25座中層B室	1,102	1,850	16,788	低市價約10%	2014/5
九龍城豪門	高層C室	815	928	11,387	物業經10次做按	2014/3

製表：香港文匯報記者 蘇洪鏘

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）外圍經濟持續不穩，香港經濟樓市難免受到拖累，近日銀主盤成交驟增。消息指，近日全港銀主盤數量急升至近百伙，部分買家要向高息財務公司伸手應急，估計有四成銀主盤涉及財務公司參與貸款安排，較以往財務公司佔一成的比例上升。市道最差的2002年至2003年間，平均一個月有5場至6場銀主拍賣，每場有約40多個項目，一度出現逾百個銀主盤，顯示銀主盤量的增減可成經濟「風向標」。面對現時銀主盤量增加，學者認為是經濟及樓市轉差的警號，同時反映有業主過度投資，值得社會警惕。

業界人士指出，近期密集成交的銀主盤不乏大銀碼物業，源於多年前以物業作財務周轉的投資者，出現資不抵債、或決定「斷供」任由銀主處理。香港城市大學管理學系特約教授曾淵滄表示，近期本港銀主貨量增加，與內地經濟回軟不無關係。觀乎近月湧現的銀主盤，由內地客持有的佔比不少，早年內地資金充裕，內地投資者紛往本港、境外購買物業並抵按，及至近期在政策因素下，整體經濟增速放緩，部分投資者失利「走佬」或斷供，令物業由銀主接手。

■曾淵滄認為銀主盤增加與內地經濟回軟不無關係。 蘇洪鏘 攝

涉財務公司比例大增

雲集不少城中名流的南區薄扶林貝沙灣，恐成為銀主盤重災區，繼上月物業投資者施佳龍名下一對「孖屋」淪為銀主盤，以3.6億元放售後，再有一間銀主複式單位放售不足一個月便以8,500萬元易手，成為該屋苑歷來最大宗「財仔貨」成交。原業主先後將單位3次抵按借貸，後來疑因陷財困，致令物業由銀主接手。

事實上，最近有消息指，近日全港銀主盤數量已急升至近百伙，主要因金管局嚴限銀行借貸。部分買家借貸應急下，一批財務公司便乘勢而起，估計一批被收樓的銀主盤中，有四成涉及財務公司參與貸款安排，較以往財務公司佔一成的比例上升。

早年樓市旺投資過度

卓先測量師行聯席董事潘子明表示，大碼銀主盤成交宗數近期確有增加，當中以1千萬至2千萬元的物業居多。早年樓市較為興旺，投資者及公司客為融資，豪宅物業往往成為做按工具，甚至多次做按。隨着樓價一直向上，銀行及財務公司批按金額更高；但當經濟回落，物業估價跟隨回落，同時部分業主出現財困無力償還債務，承按物業因而淪為銀主盤。

潘氏憶述，在市道最差的2002年至2003年間，平均一個月有5場至6場銀主盤拍賣，每場有約40多個項目，一度試過推出逾百件銀主盤，顯見銀主盤量的增減，可成經濟「風向標」。不過他又指現時銀主盤量仍遠較2003年為低，顯示經濟基調仍未到最惡劣環境，倘樓價沒有出現劇減，相信大額銀主盤短期不會急增。他舉例2009年本港經歷金融海嘯，樓價數月間下挫三成，當時銀主貨量亦未如2003年般龐大。

學者：銀主貨價或跌10%

理工大學建築及房地產學系教授許智文表示，銀主盤量增加，可能正反映當下樓市正在轉淡，部分業主對後市不看好，決定「斷供」離場，任由銀主代為處理物業。同時亦由於經濟向下，有投資者投資過度，致出現財政困難。1997年至2003年期間樓價直插六成，除了令不少業主背負負資產，亦使當時的銀主盤量劇增。比起當時的劣況，現時的經濟基調仍相對平穩，相信短期出現銀主盤劇增的機會不大。

■許智文指，銀主盤增加反映當下樓市正在轉淡。 資料圖片

他指現時外圍經濟仍存在負面因素，包括預期美國部署加息，內地收緊銀根，加上本港的需求管理措施仍然窒礙交投，預料下半年樓價仍會穩步向下。銀主亦會接受現實，成交價今年或有5%至10%的下調空間。

名人財仔盤 動輒億億聲

市場矚目

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近期多宗銀主盤為市場所矚目，物業涉及銀碼更動輒「億億聲」。當中不少原業主是城中名流或知名投資者，亦有部分放盤多番轉按兼業主最終未能償債。雖然有指銀主貨多為內地豪客持有，又非中產及普羅大眾的住宅，但已足夠令人關注是否成為經濟轉壞的其中一個「驚兆」。

施佳龍貝沙灣孖屋淪銀主盤

貝沙灣巨額「孖屋」早前由銀主放盤，市場嘩然。物業投資者施佳龍名下兩間洋房，上月由銀主接手，並以每幢索價1.8億元，成為南區近年涉及銀碼較大的銀主盤。施氏於2012年7月斥資近2.8億元向發展商盈大地產買入貝沙灣5期兩幢前排單號屋，實用面積均逾3千呎，後來因三度承按後無力還款，物業淪為銀主盤。

至於羅便臣道一號高層S室，月前開價9,800萬元在拍賣場推出，惟現場未獲承價遭收回，最新開價為9,500萬元。該單位實用面積為3,003呎，連498呎平台。市場資料顯示，物業由本地周姓老牌家族成員持有，原業主於2012年至2013年間，就該物業先後向財務公司12次按揭，涉及10家財務公司。

楊家誠白加道31號銀主叫3億

另外，早前被裁定洗黑錢罪成商人楊家誠，其持有的山頂白加道31號洋房，實用面積逾3,000呎，上月為銀主所接管，未有透露意向價。不過市傳銀主叫價約3億元，呎價高見9萬多元。另外，西貢銀線灣銀泉徑的海天灣雙號銀主洋房，實用面積2,668呎，連逾1,500呎獨立大花園，呎價16,304元，成交作價4,350萬元。市場資料顯示，銀主於3個月前放售，最初叫價4,700萬元，減幅達7%。原業主於2005年以1,980萬元購入單位，至今僅曾向中銀承造過一次按揭。

大埔康樂園十街雙號屋銀主盤本月初以2,860萬元成交，實用面積2,520呎，連2,662呎花園，成交呎價達11,349元。市場資料顯示，該項目曾數度推出拍賣不果。

■白加道31號。 資料圖片

美退市加快樓價調整

負資產增

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）外圍利淡因素纏繞本港，樓價亦告下跌，令以物業抵按的業主進退失據。金管局最新負資產數據顯示，今年首季新增負資產住宅按揭貸款個案達81宗，按季增加逾兩倍。業界人士指市場頻現利淡因素，衝擊本港樓市，本港樓價在年內有機會加快調整，增加物業淪為負資產的風險，市民絕不能掉以輕心。

金管局最新公布的負資產住宅按揭貸款調查結果顯示，今年首季負資產住宅按揭貸款宗數，由2013年第四季的26宗，按季增加至81宗，增幅達2.1倍。這些個案為按揭成數較高的貸款，包括銀行向員工提供的住屋按揭貸款和涉及按揭保險的貸款。

二手樓價跌勢加劇

至於今年首季負資產住宅按揭貸款所涉及的金額，則增至3.45億元，較去年第四季的1.2億元急增近兩倍。負資產住宅按揭貸款中無抵押部分的金額，按季由3百萬元增加至8百萬元。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓指出，二手樓價自2013年第二季起持續調整，按季跌幅由0.3%至1.5%不等；踏入2014年跌勢加劇，至今已連跌4季。數據顯示，今年首季二手樓價下跌約1.6%，跌幅進一步擴大，負資產個案隨之增加。

負資產風險漸回升

劉圓圓認為，雖然本港樓市逐步脫離非常時期，惟壓抑樓市需求的非常措施猶在，一旦美國退市步伐加快，對經濟構成衝擊，內在及外圍負面因素雙重夾擊下，本港樓價在年內有機會加快調整，增加負資產的風險，絕不能掉以輕心。

去年第三季的負資產個案數字僅得6宗，短短半年急增75宗，升幅更高達11.5倍。中原按揭經紀董事總經理王美鳳亦認為，去年10月開始有新盤減價促銷，對二手樓價造成下調壓力，促使負資產數字由第四季開始回升，預期年內樓價下調速度仍然溫和，料第二季負資產數字有機會由兩位數字升至三位數字水平，但仍是低水平。

督印：香港文匯報有限公司 承印：三友印務有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2-4樓 電話：28738288 傳真：28730657 採訪部：28738260 傳真：28731451 廣告部：28739888 傳真：28730009