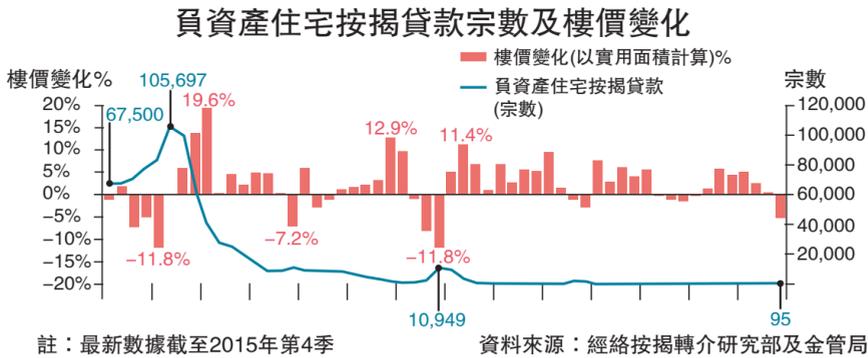


發展商促銷 提供高成數一按埋炸彈 負資產爆升 半年料 1200宗



劉圓圓認為，現時按揭比率相當健康，她期望金管局可以鬆綁部分樓市措施。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓價自去年8月開始見頂回落，久違了的負資產又重現。近年新盤供應增多，發展商為促銷樓盤，向買家提供高成數一按，更埋下負資產炸彈。有按揭轉介公司估計，半年來負資產數目料升至約1,200宗；而發展商於樓花按揭佔比，今年料會升至30%。



經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓上周接受訪問時坦言，去年第四季不少發展商提供高成數一按，而去年8月高峰期至今1月一二手住宅註冊量合共18,883宗，期間樓價下跌10%，負資產數目料達約1,200宗，但相信銀主盤上升速度應不會太快，而發展商於樓花按揭佔比今年料會升至30%。

半年轉介承造90%按揭約6.3%

她解釋指，自去年8月至今年1月的半年間透過經絡按揭轉介的按揭當中，約6.3%承造90%或以上按揭，根據美聯及土地註冊處數據，去年8月樓價高峰期時一二手住宅註冊量合共4,030宗，樓價自8月至今年1月累跌8.6%，即高峰期入市同時承

造90%或以上按揭的買家已淪為負資產，以此推算，截至今年2月底，負資產宗數約250宗，而去年8月高峰期至今1月一二手住宅註冊量合共18,883宗，若期間樓價下跌10%，負資產數料達約1,200宗。

金管局數據顯示，去年第四季，負資產住宅按揭貸款宗數為95宗。這是自從2014年第3季以來再次錄得負資產個案。這些個案主要涉及銀行職員住屋按揭貸款，而這類貸款的按揭成數一般較高。

發展商樓花按揭佔比料升至30%

事實上，近半年不少發展商為求去貨，都透過旗下財務公司提供高成數按揭，由80%至85%不等，發展商樓花按揭佔比亦由去年11月升至今年2月

21.68%。劉圓圓相信，今年不少新盤推出，發展商會繼續提高按揭成數來促銷，料發展商於樓花按揭佔比會進一步上升至30%。

1月按揭比率50.7%處健康水平

劉圓圓表示，本港樓價連升7年後，今年首現回落，料今年下半年本港銀行有機會將息率上調，根據經驗，銀行要加3厘息(即按息由2.15厘升至5厘)一般需時3年，政府收緊細價樓按揭成數一年，今年1月按揭比率50.7%，與01年及02年近70%相比，現時按揭比率相當健康，她期望金管局可以鬆綁部分樓市措施。

她預期，今年樓價會下挫10%，屆時負資產數目會持續上升。

金管局設防 銀主盤料不會大增

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)負資產增加，令人擔憂亞洲金融風暴後至2003年期間香港樓市大調整重臨，當時香港樓價大瀉近70%，負資產個案高達10萬宗，銀主盤佔達1萬宗，負財富效應重創香港消費及經濟。但劉圓圓認為，金管局近年已設下多道防護網，目前業主財務較健康，銀主盤料不會大增。

二手業主持貨能力比03年強

劉圓圓指出，縱然近月再現銀主盤，但負資產數

目上升不一定會引致銀主盤大增，皆因小業主不會因為手持物業變負資產便即時斷供，況且負資產小業主即使用發展商高成數按揭，亦要通過壓力測試，還款能力仍健康。同時低息環境下，目前住宅物業出租回報仍達3厘至4厘，二手業主持貨能力比03年出現10萬宗負資產時強。

其次，銀行為求收按息，也不會貿然收回負資產物業來拍賣，除非股票市場大幅動盪，影響業主現金流，令業主斷供，才有銀主盤湧現，料不一定

如03年出現10萬宗負資產時有約10%比例的銀主盤般高。

展望今年樓按揭佔比，她相信，由於低息環境仍在，H按仍可慳息，料今年H按仍然是主流。不過，她估計，今年下半年香港銀行會加息，經絡亦正與銀行商討，期望可以為新盤以至居屋等買家提供長年期定息按揭，目前市場上定息按揭年期一般為2至3年，該公司與銀行商討中的定息按揭年期長達5至10年。

沙士期間逾10萬宗負資產



正當港人以為「負資產」名詞可寫入史冊中不再重現，去年中後樓價下調，再次將此惡夢帶回人間。金管局數據顯示，截至去年第四季，負資產宗數為95宗，負資產樓按揭貸款涉及4.18億元。有關樓按揭貸款中，無抵押部分的金額為1,200萬元。這是自從2014年第3季以來，再次錄得負資產個案。這些個案主要涉及銀

行職員住屋按揭貸款，這類貸款的按揭成數一般較高。

指樓價跌破業主未償還貸款

其實，對於「負資產」市民並不陌生，但卻未必人人知道什麼是真正的「負資產」。「負資產」並非樓價跌破買入價，而是業主未償還的貸款金額，若較物業的市值為高，才算是負資產。

以買一間400萬元的細價樓來說，目前市民一般要付三成首期，即實際借款280萬元，換句話說，市值樓價要下跌超過30%，才算是負資產。

另外要注意的是，金管局的數字並未計入二按，故實際負資產數量可能較金管局的公佈數字為高，以03年為例，當年市場估計實際的負資產宗數高達16萬，較金管局公佈的約10萬宗高34%。

新盤小陽春 兩日沽92伙

市民意見



700至800方呎三房單位，用作投資或予子女自住。

周先生：之前樓價不斷攀升，已近一年沒有睇樓，現在覺得樓市調整較之前平。打算購入

吳先生：現時樓價已經跌得差不多，價錢可負擔，想買較大的單位自住改善居住環境。



香港文匯報訊(記者 曾敏儀)引頸以待的樓市小陽春終於來臨!剛過去的周末兩日，在多個新盤開售下，一手兩日共售92伙，為今年以來新高，兼有「大刁」，英皇國際西營盤豪宅維港峰一套複式單位以1.456億元標出，創下該項目單一成交價及呎價新高紀錄。而重要樓市指標十大藍籌屋苑沽出16伙，按周急升逾倍，重返

8個月前的高水平，反映樓市回暖。

據成交記錄顯示，維港峰複式成交單位為40及41樓B室，實用面積3,443方呎，屬五房三套房間隔，另設有46方呎露台及16方呎平台。單位以招標方式發售，成交價達1.456億元，實用呎價42,289元。發展商農曆新年前推出8伙複式單位發售，暫沽出2伙。

長實最快日內原價加推星岸

另外有發展商看準樓市回暖計劃加推單位發售。長實地產投資董事郭子威昨於記者會表示，紅磡維港，星岸上周首推第5座34伙，將視乎反應最快於日內原價加推，期望首批連加推不少於50伙，料本周內正式發售。他又透露項目開放現樓參觀以來，兩日共有逾4,000人次參觀，其中約七成為九龍客，另外有約100組內地客，主要來自深圳。

十大藍籌屋苑兩日成交倍增

二手市場方面，據美聯物業分行統計，剛過去兩日十大藍籌屋苑錄得約16宗成交，較上週的7宗急升逾一倍，重返雙位數水平，交投回升至自去年6月底周末起的8個多月高位。

二手回暖 一手主導料未改變

美聯物業住宅部行政總裁布少明表

示，二手樓市喜見小陽春，主要由於樓市近期跌勢稍為喘定，部分業主看準時機「甩貨」，同時準買家亦希望於市場覓得筍盤，令雙方較容易達成共識。不過他指出，發展商積極部署推售新盤，開盤定價勢將更貼近同區二手，預期會吸引不少客戶流向一手市場，除非二手業主大幅下調叫價，否則一手主導局面將會持續。

事實上，近日二手市場仍出現劈價成交。港島藍籌屋苑太古城明宮閣高層F室，雖然屬兩房「則王」間隔兼向正南，但原業主累減145萬元才獲承接。業主去年10月開始放盤，叫價950萬元，今年2月減至850萬元，經議價後再減至805萬元售出，實用呎價13,832元，累減145萬元。

過去兩日十大屋苑二手成交

地產代理	成交宗數	按年變化
美聯物業	16宗	多9宗
香港置業	12宗	多3宗
中原地產	9宗	多1宗
利嘉閣	9宗	多5宗

資料來源：各大代理製表：記者 曾敏儀

買澳洲樓 地點成關鍵

置業錦囊



報告並不十分看好，只有布里斯班的房價在2018年6月時會比今天的房價高，在未來一年中的悉尼和墨爾本的升幅為個位數字，布里斯班的表現會較好。除此之外的城市，在2015年至2016年中的房價表現將會走平甚至下跌。

BIS Shrapnel認為房價在2016年至2017年將會開始下降，他們指出，下跌的原因是由於利息會在2016年底隨之上調，而利息未來上調的幅度每次將會是0.5%，這對澳洲的房地產市場影響十分大。

房價料保大漲小回格局

對於筆者而言，報告在選擇投資地點上是極具啟發性的，例如對悉尼的Epping和Macquarie這些地區是極為看重，布里斯班整片地區也很具投資價值，而墨爾本公寓卻認為避之則吉，這些都是很好的建議。但報告對於澳洲利率的預期，筆者卻不敢苟同。原因是，美元沒有條件加息，加上油價低迷，資源類原材料大量過剩。筆者預期，種種原因將使澳洲利率至少繼續走低三年，情況有如香港的2011年一樣，澳洲的房價只會繼續高處未算高。

澳洲房地產對於筆者來說，是一個毫無疑問看好的市場，但注意到澳洲於土地面積排名上，是全世界排名第六位大的版圖，怎樣買、買哪裡、這些問題才是最關鍵，所以我嘗試引用一些報告以助大家了解澳洲的房地產市場。

BIS Shrapnel是澳洲房產分析的權威機構，他們在報告中認為，澳洲現在房價與2011年至2012年時所處的房價走勢很相似，在未來的一年，一些供不應求的區域中，房價升幅依然不會停止，一些區域的房價升幅將提速，如昆士蘭的東南部，新南威爾士的臥龍崗，紐卡素以及昆士蘭的凱恩斯。他們更認為在接下來三年中，升幅超過10%的區域多數是一些Regional City(地區性城市)，比如新南威爾士州的臥龍崗(Wollongong)，紐卡素(New Castle)，黃金海岸(Gold Coast)，以及凱恩斯(Cairns)等。

報告料2017房價或下調

但報告指出，於2018年6月，悉尼的獨立屋中位價僅比今天的中位價高2%，墨爾本會下跌4%，而珀斯和堪培拉的房價更將大幅下跌。此外，對於公寓市場，



劉圓圓認為，金管局近年已設下多道防護網，目前業主財務較健康，銀主盤料不會大增。