

銀主盤單月至少增兩倍

3月至今錄35宗 樓市響警號



香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 樓價下跌已成大勢，被視為樓市指標之一的銀主盤成交，今月僅半個月已錄至少35宗，當中不乏蝕手個案。業界指出，今年的銀主盤可謂「來得快」，單截至本月18日已錄得至少35宗，與2月份的逾10宗比較，急升逾兩倍，反映經濟轉向下，業主的持貨力和財力轉弱、無力供款，令銀主盤增加，無疑為樓市響起警號。

世紀21測量師行董事蔡漢陞指出，目前市場約有120個至130個銀主盤，以該行處理的放盤就佔約65個。單以今個月計，已錄得至少35宗成交，幾乎追上2月份的十多宗及1月份廿多宗的總和。他形容，銀主盤成交近期的確「來得快去得快」，主要由於銀主願意擴大議幅，往往達25%至30%，而買家往往都是用家，有見價錢回落便迅速入市，亦反映銀主睇淡住宅市道。

業主持貨力轉弱淪銀主

銀主盤量雖仍遠未及1997年樓市泡爆的劣況，蔡漢陞認為目前銀主盤有增加趨勢，近年本港經濟轉弱，基建進度放緩，零售及旅遊業萎縮，進而蔓延至樓市，部分業主持貨力轉弱，無能力償還貸款，令抵按的物業落入銀主手上。

業界估銀主貨3年內達萬伙

事實上，多位業內人士在年初已發出銀主盤急增警告，於年初，資深投資者、紀惠集團行政總裁湯文亮預計，3年內將有1萬伙銀主盤湧現市場，成為其「細價樓爆煲論」後再為市場所關注。雖然目前的銀主盤成交與1萬伙仍有一段距離，不過近期接踵而來的銀主盤成交卻不能忽視，當中不少更出現貶值離場。美聯物業住宅部行政總裁布少明早前亦撰文指，銀主盤個案開始現升勢，當中不乏蝕讓，縱然實際數字未見大升，但足以喚起市場關注。觀乎去年以高按揭成數入市之買家，其物業或已成為「負資產」，若然本港經濟比預期差、失業率嚴重惡化，屆時個別業主可能無法清還按揭而出現斷供，為銀主盤增加埋下伏線，銀主盤的數目相信會進一步上升，當中高按揭成數新盤將會是銀主盤的一大來源。

去年入市物業部分已成「負資產」

觀乎近日不少銀主盤成交，不少個案的造價往往較其買入價溢幅有限、甚至貶值易主，大埔帝欣苑一個千呎單位，原業主於2014年3月以820萬元買入，及後將單位數度抵按，最終無力償款由銀主接手，並於上個月以780萬元售出，較網上銀行估價900萬元低出13%，物業賬面蝕40萬元。何文田豪宅帝庭園一個逾千呎的三房單位，原業主於2011年以1,620萬元連車位購入該址，去年中由銀主接手，及至日前以1,800萬元連車位成交，持貨單位5年僅升值11%。同時，有銀主願以低於業主買入價放盤。大圍名城二期盛薈一個複式戶，業主於2012年9月斥2,502萬元一手買入，及後將物業抵按多達7次之多，最終無力償債被銀主收樓，單位在拍賣場上開價2,000萬元，較買入價低出「5球」，成為屋苑入伙6年來首宗複式銀主放盤。



屋苑	單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價(元)	備註
將軍澳天晉	1座低層D室	533	653	12,251	連使費蝕70萬元
荔枝角美孚新邨	1期百老匯街16號低層A室	997	1,100	11,033	連使費蝕150萬元
荃灣麗城花園	3期4座高層E室	728	710	9,753	連使費蝕約80萬元
天水圍嘉湖山莊	樂湖居11座高層F單位	449	327	7,283	連使費蝕約34萬元
紅磡黃埔新邨	Y座低層03室	323	348	10,774	連使費蝕46萬元
西灣河嘉亨灣	5座中層D室	675	1,100	16,296	連使費蝕125萬元

資料來源：綜合市場消息 製表：記者 蘇洪鏘

賠辣稅離場個案趨增

香港文匯報訊 除了銀主盤，二手市場與日俱增的蝕讓成交亦讓人關注，這些個案不乏在近年買入物業後，由於持貨期未滿3年，物業升值未能蓋過稅的成本，急於套現之下不惜賠稅離場。學者指出，在辣招市下，二手盤源陸續萎縮，加上近日發展商帶頭減價賣樓，進一步搶佔購買力，令業主態度放軟。

新盤帶頭減 二手焗蝕讓

在當前樓價仍然高企，現屆政府多番表明不會撤辣，令市場觀望氣氛濃厚，近日不乏業主不惜賠辣稅離場個案，將軍澳天晉1期一個實用約533方呎單位，原業主2014年7月於二手市場以625萬元買入，及至日前以653萬元連租約售

出，惟持貨未滿兩年，需付樓價一成的特別印花稅(SSD)，連同其他使費共蝕約70萬元。傳統大型屋苑亦紛出現持貨不足3年的成交，上月荔枝角美孚新邨一個近千呎單位，作價1,100萬元成交，較2013年買入價1,103萬元已貶值3萬元，連同SSD及使費共蝕近150萬元。另外，天水圍嘉湖山莊、荃灣麗城花園、紅磡黃埔新邨紛錄蝕使費個案(見上表)。中文大學市場學系教授沈日明指，政府早年出台SSD，令持貨時間短的業主放盤成交增加，二手盤源被SSD綁住，相對之下，發展商以貼市開價，並提供較大的折扣及一二按方案，較二手盤更具吸引力。在此情況下，於近年買入單位作投資而非自住的業主，短短不足3年物業升幅卻不顯

著，覆蓋不過SSD的成本，有見樓市下行已成大勢，欲趁高位放貨不成，惟有「蝕住走」。

低息期末變 跌勢料放緩

萊坊高級董事和估值及諮詢主管林浩文則形容，市場陸續出現賠辣稅蝕讓離場個案「並唔健康」，並反映樓價下跌已成趨勢，但估計今年餘下時間跌勢不會加劇，因為預計本港在年內不會出現頻密加息，加上估計新盤不會爆發減價戰，「發展商一定唔會想整死個市」，而二手市場仍未出現集體劈價潮。樓價在去年9月至今已累跌約11%，他估計今年餘下時間還有約5%至10%的跌幅，而新供應較多的新界區可能跌得更快。

新盤鬥搶客 朗8單日沽逾130伙



元朗新盤朗屏8號位於荃灣的售樓處外，人頭湧湧。 蘇洪鏘 攝



何文田One Homantin昨起開放示範單位予公眾參觀，發展商會德豐常務董事黃光耀(左一)親自監場。 梁悅琴 攝



何文田One Homantin昨起開放示範單位予公眾參觀，首日料會有5,000人次參觀。 梁悅琴 攝

元朗3新盤推售資料

樓盤	推出/推售數目	實用面積	即供折實價	推售日期
世宙	36伙	2房：425至430方呎 3房：534至646方呎	457.5萬至547.7萬元* 585.1萬至777.1萬元*	周二
映御	10伙 (全為2房)	487方呎	502萬-566萬元	周一
朗屏8號	208伙	1房：337-372方呎 2房：481方呎 3房：533至719方呎 4房：888方呎	338.8萬-454.4萬元 488.2萬-597.4萬元 568.8萬-884.7萬元 1,113.8萬-1,111萬元	未公佈

*已扣18.8萬至40萬元現金回贈

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 昨天西鐵朗屏站上蓋項目朗屏8號首度開售，成為今年首個規模近千伙的全新大盤，令元朗新盤大戰升溫。市場消息透露，朗8截至昨晚九時至少售出130伙，佔可售單位338伙的逾四成。連同其他新盤貨尾項目，一手市場單日錄至少146宗成交。

朗8六組客「一客兩食」掃12伙

由嘉華、信和及港鐵等合作的元朗朗屏8號，昨天推售首輪338伙，此前該批單位截收約1,750票，超額認購達4倍。發展商分兩時段推出，首時段讓大手客優先揀樓，消息指沽出12伙，涉及6組客「一客兩食」。及後在第二

階段推售，昨晚九時至少130伙獲認購。美聯住宅部行政總裁布少明指，旗下客戶出席率約七成，當中以新界區客及用家為主，預計入伙後回報率可達3厘至3.5厘。布少明續指，雖然大盤開售，惟對二手影響不大，自去年9月以來樓價陸續回落，累積購買力回流二手。估計本月整體二手錄近2,600宗，較上月多出近千宗；單以元朗計全月料達60宗，按月翻倍。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，今次旗下客戶出席率較低，僅約六成，當中以用家為主，佔約七至八成。旗下大手客之中，以揀一大一細單位為主，涉資最大約800萬元。他續

指，本月份至今一手成交有480幾宗，已超出上月330宗，預計本月過千宗機會好大，比二月份多出兩倍幾。

至於其他新盤亦錄成交，消息指，土瓜灣迎豐、馬鞍山迎海、御峰、元朗世宙、西灣河柏匯、元朗映御及峻巒均錄得成交，其中映御表現不俗沽出6伙。

何文田豪宅盤料5千人參觀

九龍有豪宅新盤進行軟銷售，何文田One Homantin昨起開放示範單位予公眾參觀，發展商會德豐常務董事黃光耀表示，截至昨天下午4時，大約有1,000人次進場，有七成參觀示位的為九龍客，反應理想，預計首日會有5,000人次參觀示位。