

經濟不振 豪宅銀主盤激增

生意難做業主財困 年底料200個增逾2倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、蘇洪鏞)有「亞洲樓王」之稱的超級豪宅天匯首個銀主盤本周四(28日)拍賣,起拍價9,800萬元,震撼市場。超級豪宅的業主多為生意人,本應持貨力極強,但也財困斷供淪為銀主盤拍賣,代表企業已陷入困境,經濟正行衰退。有拍賣行老闆向本報記者表示,目前市場約有120個銀主盤,按年已急升逾倍,加上近年不少新盤以高按揭成數作招徠吸引用家,跌市下理論上不少單位已成為負資產,極大風險變成銀主盤,預測銀主盤年底數量將急速飆升至200個,較去年初激增兩三倍。

所謂「銀主盤」,顧名思義是由銀行推出的單位,主要由於業主無法供款而被銀行沒收強行發售的單位,通常會經由私人拍賣行推出拍賣。本報訪問行內兩間主要私人拍賣行,其中環亞物業拍賣董事總經理曾傑俊表示,現時市場上約有120個銀主盤,相比去年初低位約50個至60個增加逾倍。他坦言,經濟差、失業率上升時,市場會較多銀主盤出現,最近失業率上升至3.4%的逾2年新高,加上樓市持續下滑,預測年底銀主盤數量將升至200個,雖然相比「沙士」時約5,700個仍有大段距離,但已是2008年至今約8年的高位。

一千萬至三千萬盤大增

曾傑俊分析,雖然樓價下跌,但早入市單位「正常都贏緊」,所以最近由用家持有自住而供不起的銀主盤數量仍然不少,最近觀察到增加的銀主盤中,不少屬一些1,000萬元至3,000萬元的物業,相信因為不少投資者或中小企做生意失利,或於股票市場損手,以致無法供樓令單位成為銀主盤。

不過,最近一兩年買樓的人由於高位入市,「輸的機會就大」;最大風險是近年以低首期作招徠的單位,首期可能低至5%至10%,因為樓價自去年8月、9月的高位至今已下跌11%,曾傑俊警告,這批單

位於目前這一刻已是負資產:「負資產而又未入伙,如果今年再跌一成,咁你就負兩成的負資產。」

高成數按揭觸發爆煲潮

他說:「當你層樓不斷貶值,但又要供,有啲年輕人當日係因為父母或家庭的資助,用咗個名界一成首期,樓市轉差,今日年輕人的供款意慾就會好弱,甚至有啲人可能把心一橫,心諗破產會唔會簡單啲?舉例500萬元的樓,負15%資產,即係無咗75萬元,打兩三年工都搵唔返,破產等4年後又一條好漢,有人就可能選擇破產,希望唔會咁多人(選擇破產)。」

該行預料,這批半新盤將是下一輪「爆煲」的物業,或會在年底浮現,「要睇返個信心,一有就一連串有」。

另一間忠誠拍賣行,總經理鄭世傑亦指,往年樓市向上時,財務公司借貸較進取,並願意吸納更多客戶,如今市道及外圍經濟回落,「債仔」倘遇上財務困難,便令銀主提早接貨。「債仔」未能償還供款未必是沒有實力,也有機會是投資者提早「斬纜」斷供止蝕,「就當係買股票輸咗就收,寧願當輸咗,或公司清盤。」

超級富豪斷供市場矚目

本周四拍賣的天匯銀主盤,由於銀碼破



曾傑俊指雖然樓價下跌,但早入市的單位「正常都贏緊」。

顏倫樂 攝
近年紀錄,超級富豪也斷供遭收樓令市場矚目。單位中層B室,實用面積2,476方呎,屬四房兩廳兩廁,連同車位交吉推出。單位先後抵押按揭達3次,其中一次二按涉及金額達2,000萬元,對上一次抵押在去年6月向交通銀行申按。土地註冊處資料顯示,現業主於2013年底以近1.35億元購入單位,以今次9,800萬元起拍價計,呎價39,580元,較買入價低約3,700萬元或27.4%。單位以公司名義持有,該公司另持有是次銀主盤同層A室,公司董事包括持內地護照的尹聰,他同年購入的信德中心單位亦淪為銀主盤,上月亦遭拍賣。



豪宅天匯的首個銀主盤本周四拍賣,料成市場焦點。圖為環亞拍賣會。

資料圖片

近期銀主盤激增主要原因

- 1 經濟差,中小企周轉不靈。
- 2 業主失業,無力供款遭收樓。
- 3 樓價跌幅大,物業淪為負資產。
- 4 物業投資者看淡後市斷供斬纜。

中小企周轉不靈 易斷供成銀主盤



近月本港銀主盤數量有所增加。圖為忠誠拍賣會。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)回顧過去逾3個月銀主盤的成交,不乏以千萬元計的大碼物業。業界人士稱,本港不少中小企及廠家在做生意上,多以物業做抵押來借貸,近期外圍經濟波動,中小企老闆一時難以周轉,無法繼續供款令物業淪為銀主盤。

MISSHA港代理老闆物業變銀主盤

去年在港全線結業的韓國化妝品牌MISSHA,其香港代理老闆鄭氏兄弟名下的物業相繼淪為銀主盤。其中2伙沙田世界花園,物業一度推出拍賣,及至本月先後於市場上以1,980萬元及2,020萬元售出,成交價較去年同期單位低15%。

樓齡較新的屋苑亦見「淪陷」,柯士甸站THE AUSTIN三房戶,原業主於短短13個月內抵按達8次,最終爆煲並由銀主接手,今年3月時銀主勁減逾200萬元以1,438萬元終易手,較原業主買入價貶值逾170萬元。大圍名城2期盛薈一個複式單位,上個月底在拍賣場以2,280萬

元售出,較半年前另一伙複式戶回落8%,並較原業主3年前買入價賬面輸222萬元。

滿街吉舖顯營商環境轉差

事實上,今年首季銀主盤成交較上年同期顯著增加,環亞物業拍賣董事總經理曾傑俊稱,「單計2月都賣咗7間8間,舊年同期可能每場拍賣都係1間至3間。」1,000萬元至2,000萬元的銀主盤量增加不少,「因為壞賬(人士)好多時都係中小企老闆,老闆仔就係住1,000萬元至3,000萬元之間的樓,天匯係特殊例子」。

近月銀主紛紛願意擴大議價幅求售,忠誠拍賣行總經理鄭世傑指,銀主固不願意平售物業,傾向以估價套現,不過經幾個月未獲承接時,便不得不調低估價。及至上月銀主貨成交增加,銀主方有更多參考的先例。他又指,近年的外圍經濟並不樂觀,從市面吉舖增加便可見一斑,當二三線地區亦湧現吉舖時,反映營商環境正在轉差。

今年部分銀主盤成交個案



大圍名城2期盛薈

(1座頂層複式SB室)

成交價	2,280萬元
實用呎價	12,838元
實用面積	1,776方呎
較買入價貶值	222萬元



大圍名家匯

(1座高層B室)

成交價	2,020萬元
實用呎價	11,068元
實用面積	1,825方呎
原業主賬面蝕	980萬元



柯士甸站THE AUSTIN

(3A座低層A室)

成交價	1,438萬元
實用呎價	15,996元
實用面積	899方呎
較買入價貶值	173.7萬元



大角咀柏豐28

(低層C室連平台戶)

成交價	608萬元
實用呎價	11,364元
實用面積	535方呎
較買入價貶值	17萬元

貪平買銀主盤前要三思

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)銀主盤一般開價較同類單位的二手價格平,不少市民見「有筍貨執」想入市。不過業界人士指出,若事前不做功課,買家隨時「偷雞唔到蝕搭米」,提醒一定要做好風險評估,好像業權問題、有否僱建等都要詳細了解;更要明白這類單位可能因為被丟空一段時間,保養較差。此外前業主往往因為有其他債務用了相關地址作登記,新買家或要面對不必要的滋擾,皆屬潛在風險。

或有前業主債主上門滋擾

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示,市民於購買銀主盤前,首先一定要留意單位的業權以及有否僱建等。她說,一般銀主盤與二手物業類同,準買家不會因此影響按揭成數,除非單位本身樓契有問題,例如不是全契,或者本身樓契有遺漏等。雖然有方法解決,但就會相對麻煩,所以準買家於買入單位前一定要向銀主一方作出查詢。

其次,有行內人士指,銀主盤由於屬供款人無力償還債務而被收回的物業,供款人一般會與其他債務纏身,單位若以公司買賣形式轉手,市民就要查清楚該公司是否涉及債

務問題,因為新買家隨時要負責償還該公司的債務。即使查清楚公司無債務問題,新買家亦未能鬆一口氣,因前業主有其他個人債務時用了銀主單位做登記,新買家入住後或被迫要面對無謂的滋擾。

多長期丟空需大筆裝修費

此外,銀主單位亦可能因為被丟空一段時間沒有維修,內籠會顯得較殘舊,準買家最好實地了解單位的新舊程度,因為隨時要預備一筆相當高昂的裝修費。由風水玄學上看,單位前業主財政狀況差,亦會令人感到單位風水欠佳。凡此種種風險皆難以預估,市民買入銀主盤前必須留意及有心理準備。

環亞物業拍賣董事總經理曾傑俊亦強調,市民於買入銀主盤前一定要對單位有充分了解,有不了解的地方一定要問:「如果你事前有足夠了解,就唔係叫風險,好似原來銀主的律師費要買家埋理,唔知就覺得唔啱數,知道後就係你控制到的成本。」

買賣程序異於一般二手樓

他曾經接觸有市民到拍賣場舉手,到簽約一刻才奇怪買樓程序與平日不同,覺得



王美鳳指,市民於購買銀主盤前,首先一定要留意單位的業權以及有否僱建等。

資料圖片
後悔:「有啲市民睇完報紙話自己好熟的,或者透過其他地產行睇過樓,到拍賣當日只係睇到廣告就趕過嚟,舉咗手但咩都唔知。」

他舉個簡單例子:「當你去睇樓,見到外牆維修緊,你係咪應該要關心界咗(維修費)未,未界(維修費的話)邊個負責,以及銀碼幾多?你唔問嘅我哋跟買賣合約,買賣合約如果講明銀主負責,你舉咗手之後話我聽唔知,咁已經返唔到轉頭,拍賣係舉手不回,褪軟要承擔返法律責任,殺訂都係法律責任的一種。」

市民宜積穀防饑抗逆境



市民驟然聽到「銀主盤」三個字,可能覺得只是個別人士因拖欠銀行貸款而被收樓,與自身關係並不密切,但其實銀主盤的多寡,幾乎與經濟及樓市寒暑劃上等號,市民必須警惕及積穀防饑,以應付即將到來的經濟逆境。

中國人向來崇尚有瓦遮頭,在置業上事非得已都不會斷供。在銀主盤個案中,不少屬業主的企業經營陷入困境或業主本身失業,已經走投無路,物業被銀行收回拍賣,可說是經濟不景的一個警號。銀行出售銀主物業的主要目的是「填數」,只要能收回本金、利息和相關雜費等,銀行一般會予以一定折讓,

以求盡快「甩貨」收回欠款。於是乎,銀主盤於樓市下跌時若數量急增,銀主盤的價格較正常二手樓的折讓就更大,某程度上會變加快樓市的下行。

今年環球經濟面臨很大挑戰,美國加息步伐、英國脫歐公投、內地經濟亦正在面對下行壓力,國際油價和商品價格下跌等,香港受外圍環境影響,旅遊、零售、餐飲、出口等行業經營困難,對勞工市場的影響亦開始浮現。香港的失業率從過去兩年多,一直維持在3.3%或以下水平,至近月上升0.1個百分點至3.4%,倘失業率進一步變壞,相信會有更多銀主盤出現,市民不可不察。

■香港文匯報記者 顏倫樂