首季千三人變樓蟹

負資產飆升14倍 高成數按揭肇禍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近半年樓價拾級而下，令負資產宗數按季大幅飆升。金管局昨公佈，今年首季住宅負資產宗數由去年底的95宗激增1,337宗，增至1,432宗，按季飆升14倍；涉及住宅貸款由4.18億元，按季大升10.77倍至49.19億元。當局表示，這些個案主要涉及按揭保險計劃的貸款和銀行職員的住屋按揭貸款。縱然市場有呼聲希望金管局調整針對樓市的逆周期措施，金管局總裁陳德霖重申，需要更多時間觀察市場發展。

上季負資產宗數突然大幅飆至1,432宗，較市場人士原預計今年全年負資產宗數將達1,200宗的數目為多，飆升速度也更快。金管局發言人昨表示，負資產個案增加，是因為今年第一季樓價繼續調整，在1,400多個負資產個案中，大部分是高成數按揭貸款，包括涉及按揭保險的貸款和銀行員工貸款，情況不算嚴重，局方會密切監察市場發展。

尚未計及二按物業

值得留意的是，金管局調查所得數字僅涉及銀行提供並已知道為負資產的一按貸款，即欠受訪機構的未償還貸款額超過按揭物業的當前市值，當中並不包括二按。銀行沒有客戶在二按下的未償還貸款的資料，無法知悉其中有多少宗屬於負資產貸款，而今年來不少新盤均提供二按促銷，換言之，市場上真正的負資產宗數，將較金管局公佈的更多。

資料顯示，去年來發展商利用旗下財務公司為新盤提供高成數按揭，「九成一按」、「包上會」等群起而攻，包括紅磡環海•東岸、田灣登峰•南岸 、旺角利奧坊•曉岸等等，當中一度逾半成交的買家選用高成數按揭付款方法，以目前樓價回落一成計，當日不少買家已淪為負資產。

事實上，本港負資產個案在經過連續四季為零宗後，於去年第四季再度重現，為95宗，主要是銀行職員住屋按揭貸款之按揭成數較高，樓價下跌幅度促使其物業市值跌破業主仍未償還的貸款金額。但隨着樓價的跌幅於今年擴大，負資產個案開始蔓延至一般住宅按揭如按揭保險計劃的貸款，並見增加趨勢。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓昨指出，今年首季負資產個案急增至1,432宗，雖是2011年第4季1,465宗後的17季新高，但佔整體住宅按揭宗數的百分比仍低。

預期個案持續增加

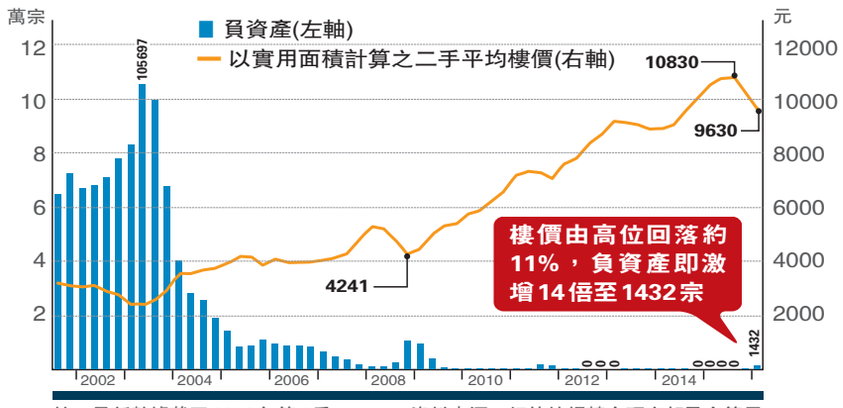
截至今年3月，樓價已較去年8月高位累跌12.2%，單看今年首季則跌5.6%，全年整體樓價看跌10%，預期負資產個案仍會增加。

本港二手樓價跌勢持續，劉圓圓續稱，採用高成數按揭人士變成負資產的機會大大提高，預期宗數將隨着樓價調整而進一步增加，但基於逆周期措施之監控，採用高成數按揭計劃之業主比例並不算高，料影響力不及2003年高位時所佔的22%。此外，美聯儲主席耶倫於本月亦重申在全球面臨不明朗因素下，應謹慎制定貨幣政策及對加息持審慎態度，相信只要息口加幅溫和及緩慢，全球經濟未有突然惡化的話，對本港樓市的影響依然不會太大。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，首季負資產宗數大幅急升，不難發現主要受樓價持續回落所累，樓價由去年8月至今年4月份累積下跌約11.6%，高成數按揭人士自然淪為「負資產」。

他指出，雖然樓價於過去兩個月跌幅均少於1%，較早前跌約1.3%至約2.5%的幅度有所減慢，預期第二季負資產數字未必會大幅增加。不過，未來新供應勢增，發展商料以折讓價推盤，二手樓價將持續調整，年底負資產數字將達至超越3,000宗水平。

負資產住宅按揭貸款宗數及樓價走勢



註：最新數據截至2016年第1季 資料來源：經絡按揭轉介研究部及金管局

地產界人士預測負資產走勢

美聯物業首席分析師劉嘉輝：未來新供應勢增，發展商料以折讓價推盤，二手樓價將持續調整，年底負資產數字將超越3,000宗水平。

中原研究部高級聯席董事黃良昇：第二季樓價走勢反覆橫行，不再下跌，相應同期的負資產宗數升勢放緩，不會超過2,000宗水平。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳：選用高達九成按揭的佔比較少，平均按揭成數僅五成，料第二季負資產增幅將放緩，上半年負資產市場佔比低於1%。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓：樓價已較去年8月高位累跌12.2%，今年整體樓價看跌一成，預期負資產個案仍會增加。

「三岸」何處是岸

陳德霖：跌勢未確認 難言減辣

香港文匯報訊（記者 蔡競文）樓價回落，金管局昨日公佈上季住宅負資產數目激增14倍，由去年底的95宗飆升至1,432宗；涉及的金額亦由去年底的4.18億元激增至3月底的49.19億元，大增10.77%，樓市調整對銀行業等其他經濟環節影響正在擴大。不過，金管局總裁陳德霖亦認為仍需觀察市場發展，才可確認樓市是否已進入下行周期，現階段無意調整樓市逆周期措施。

陳德霖在昨日出版的年報中表示，去年8至12月本港住宅樓價平均成交較1至7月跌逾三成，二手樓價亦有所回落，社會上開始有一些呼聲希望金管局調整針對樓市的逆周期措施。但按照過往的經驗，樓市的短期變化不足以支持對大市趨勢作出明確判斷，他認為仍需要更多時間觀察市場發展，才可確認是否已進入下行周期。當局會密切觀察樓市，在有需要時採取適當措施，以保持銀行體系的穩定。

陳德霖續說，在去年的年報中，他預期2015年全球宏觀環境和金融市場比2014年更複雜、更波動。綜觀過去一年，「複雜、波動」正如預期，只是程度遠比想像中更甚。雖然沒有出現技術上定義的金融危機，但不平衡、不正常的貨幣政策，已發展國家仍然疲弱的經濟基調，以及對新興市場的悲觀情緒，三大負面因素主導金融市場氣氛，一片風雨飄搖。

「資金流出只是時間問題」

展望2016年，宏觀經濟局勢將更加錯綜複雜，市場氣氛依然敏感脆弱，任何風吹草動都可能觸發市場的骨牌效應。他指出，雖然在執筆之時，市場對美國今年加息步伐的看法仍莫衷一是，但市民要有心理準備，視乎港美息差幅度和其他基本面的因素，資金流出港元只是時間問題，港匯有機會隨時觸及7.85弱方保證水平，且很大可能發生在市場處於風高浪急之際。

他認為，香港過去一直着重防患未然，致力強化銀行應對美元利率正常化和環球宏觀經濟變化帶來的風險。應對熾熱樓市方面，自2009年至去年2月金管局推出共七輪逆周期措施，使新造住宅樓宇平均按揭成數較2009年下降14個百分點至去年底的50%；供款與收入比率亦由2010年8月的41%，下跌7個百分點至去年底的34%，令銀行和置業者抵禦樓市周期逆轉風險的能力大為提高。本港銀行業整體的資產質素在2015年稍為轉差，零售銀行的特定分類貸款比率由2014年底的0.52%極低水平輕微上升至2015年底的0.70%，但仍維持在健康的低水平。

未來3年9.2萬私宅供應創新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年不斷增加土地供應，解決房屋不足的問題，今年進入施工的高峰期。運輸及房屋局公佈，今年首季施工量高達1.33萬伙，按季急增3.75倍，按年更升5.65倍，相等於去年全年總施工量1.42萬伙約94%，為首次單一季度突破萬伙水平。隨着大量單位施工，帶動未來3至4年一手私人住宅供應攀升至9.2萬伙的紀錄新高，按季再增5,000個或5.75%。

運房局發言人表示，動工量增加主要是因為新增項目大部分為中型及大型樓盤，供應多個中小型單位，預計未來的動工量會維持在較高水平。美聯物業首席分析師劉嘉輝預期，今年施工量可達2萬伙水平，屆時將創16年新高。新供應蜂擁而來，料發展商會加快推盤，但近期新盤銷情未及近年般強勁，相信發展商於優惠上及按揭計劃上需要加大吸引力度，以往新盤以低二手價出售的地區主要集中新界，但預期折讓價推盤會蔓延至全港。

在建未售首次突破6萬大關

潛在供應量升至9.2萬伙的新高水平，源於建築中未售出單位急升至6.5萬伙，按季大升約22.6%，為首度單一季度超越6萬伙水平的紀錄新高。劉嘉輝稱，近半年新盤銷情較過往明顯放緩，「供應增、需求減」之下，新供應積存的情況或會進一步加劇。

運房局發言人補充，9.2萬個潛在供應中，估計有6.36萬伙為實用面積少於70平方米的中小型單位，較去年第4季增加3,600伙，佔整體供應量69%。此外，預計未來數月會再有11幅住宅用地轉為熟地，可額外提供約6,200個單位。由於施工量上升，今年首季已批出並可隨時動工的土地（熟地）上能興建的單位按季急跌25%至21,000伙。

另一方面，首季落成量約1,800伙，雖然按季跌約47%，但比起去年同期卻增加一倍，暫佔差估署預測18,203伙的9.9%，當局預料，隨着多個樓盤將於來季落成，預計未來的落成量將持續增加。

樓價連跌半年 上月再挫1.3%

此外，差估署昨日亦公佈，3月份樓價指數報270.2，指數按月再跌約1.28%，雖然跌幅收窄，但已連跌6個月，累跌11.7%，為2014年9月後一年半低位，以實用面積1,075方呎的單位作分界，中小型單位較去年高峰跌11.8%，大單位則跌8.5%。3月份租金指數報163.1點，亦為2014年9月後最低，按月再跌約0.37%，連跌6個月，累跌約8.1%。

特首：私宅供應增 說明港府做得到

■梁振英表示，如每個單位跌價100萬元，9.2萬個單位的買家便節省920億元。 中通社

香港文匯報訊（記者 李自明）今屆特區政府任內積極增加樓宇供應。特首梁振英昨日在其社交網站撰文說，政府剛公佈數據顯示，本港未來3至4年可提供的私人住宅單位數目增至92,000個新高，按年增加14,000個單位，上述數字再次說明政府有決心、做得到，切實解決市民住屋難的問題。

梁振英以《增供應、遏升勢、減負擔》為題撰文，指本港私人住宅潛在供應再創新高，特區政府剛公佈數據顯示，本港未來3至4年可提供的私人住宅單位數目增至92,000個新高，比3個月前又增加5,000個單位，按年增加14,000個單位。

矢言再努力 解決住屋難

他形容，本屆特區政府上任初期，就表明要增加房屋供應，遏抑樓價，有關數字再次說明，本屆政府有決心，而且做得到，「當時有人質疑，擔心政府沒有決心，又擔心因為有人為的阻撓，政府無法實現承諾。以上述的92,000個單位計，因為樓價不升反跌，如果每一個單位樓價平均減省100萬港元，買這些一手樓的市民便合共節省920億港元。」

梁振英最後強調說：「特區政府會繼續努力，切實解決市民住屋難的問題。」

買樓不宜「借到盡」

微觀點

上季負資產宗數由去年底的95宗急增至1,432宗，大增14倍，升勢嚇人，涉及貸款近50億元。金管局指，這些個案主要涉及按揭保險計劃的貸款和銀行職員的住屋按揭貸款。回想去年中，樓市仍然熾熱，筆者身旁不少朋友因上不了車而自慚形穢，抬不起頭。不過，今日他們應該很慶幸。

整體二手樓價從高峰計大約是跌了一成多，但其實不少屋苑的價錢，與去年高峰期比，都已經跌了不止兩成，以同樣一個500萬元的單位爲例，去年買樓的人要付200萬元首期，每月供款12,500元，今年在樓價下跌兩成之後，同一個單位400萬元就可以買到，買家少付40萬元首期，兼每月少付2,500元供款。

政府大刀闊斧壓抑樓價，其實是一把雙刃劍。樓市回落對手上沒有物業、希望上樓的市民而言是好事，但對已經在樓市高位時置業的市民而言卻是個噩耗。故此，筆者老土都要講，置業可能是港人一生中最大的投資，必須量力而爲，爲了「上樓」而「借到盡」去做按揭，是很易變成負資產的，同時還可能欠下要用一生才能還完的債。

■記者 蔡競文

■置業可能是港人一生中最大的投資，必須量力而為。 資料圖片