

## 發展商貼錢甩貨 埋負資產地雷

# 恒地二按盤 1020 伙最多



■去年有多個新盤提供高成數按揭。圖為利奧坊·曉岸。資料圖片

### 首季五大發展商住宅新盤二按統計

發展商	宗數 (伙)	涉及買賣合約金額 (億元)	佔一按宗數比例 (%)	佔一按涉及買賣金額比例 (%)
恒基	1,020	72.08	15.0	17.5
新地	498	49.00	7.1	8.5
信和	268	35.06	6.1	6.5
長實	518	40.53	6.0	6.2
新世界	140	18.01	3.4	4.0
總計：	2444	214.68		

註：1.已推出新盤指於2015年12月或以前公開發售之樓盤  
2.銷售和按揭數字，截至2016年3月土地註冊處登記  
3.二按數據只計算非金管局認可機構承辦之樓按  
4.統計2012年至2017年落成並已推售主要發展商住宅新盤

資料來源：中原地產研究部

### 近期提供高成數按揭新盤

樓盤	按揭成數
西半山帝匯豪庭	恒地旗下財務公司提供95%一按；或恒地旗下財務公司提供40%二按。
旺角利奧坊·曉岸	銀行提供60%一按，恒地旗下財務公司提供30%二按；或恒地旗下財務公司提供85%一按。
馬鞍山迎海·星灣御、迎海·駿岸、迎海·星灣、迎海第一期	恒地旗下財務公司提供85%一按；或銀行提供60%一按，恒地旗下財務公司提供30%二按。
馬鞍山迎海·御峰	恒地旗下財務公司提供85%一按；或銀行提供50%一按，恒地旗下財務公司提供40%二按。
田灣登峰·南岸	九建旗下財務公司提供90%一按。
紅磡環海·東岸	銀行提供60%一按，九建旗下財務公司提供35%二按；或九建旗下財務公司提供85%一按。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）恒地日前西半山新盤帝匯豪庭提供95%按揭優惠，引起市場譁然，業界擔心高成數按揭持續，有機會令負資產情況惡化。有代理行統計近5年落成的新盤，發現「五大地產商」至少有2,444伙單位涉及向財仔借二按，恒地旗下24個新盤竟有1,020宗，數量為五大地產商之冠。由於二按加一按，按揭成數一般增至90%甚至95%，原意是為協助首期緊絀的買家能夠上車，但也可能為日後釀成大量負資產埋下地雷。

樓市於過去大半年急速回落，發展商為谷客量，除了訂價克制，亦會推出多種樓價折扣去「變相減價」，而另一板斧就是提供高成數按揭，由發展商旗下財務公司或發展商相熟財務公司安排二按，去吸引首期不足的準買家上車。

### 五大地產商二按盤逾2444伙

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，該行統計2012年至2017年落成並推售的新盤，發現截至今年首季，五大地產商旗下92個新盤，透過非金管局認可機構(即俗稱的財仔)承辦之二按竟多達2,444宗，當中恒地旗下24個新盤，二按竟達1,020宗，佔五大地產商二按總數的41.7%。

數據顯示，恒地該24個新盤所涉及的1,020宗二按個案，佔24個項目有承造一手按揭總數的15%，而二按涉及買賣合約的金額72.08億元，佔一按涉及買賣合約金額的17.5%。

其他四間大型地產商，長實及新地分居於第二及第三位。當中長實19個項目，揀財仔二按共有518宗，佔該19個項目的6%，二按涉及買賣合約金額40.53億元。新地23個項

目，二按498宗，佔該23個項目的7.1%；二按涉及買賣合約金額49億元。至於信置旗下16個項目，二按268宗，二按金額35.06億元。新世界旗下10個項目，二按140宗，二按金額18.01億元。

### 二按息口高 置業先甜後苦

黃良昇指出，今次為該行首次進行同類按揭統計，事實上新盤過去多年一直有提供二按，但自去年下半年開始，由於市況轉差，發展商為求賣樓，二按付款優惠明顯增多，二按息口亦更「抵」，希望藉此吸客入市。但業界提醒，二按雖然可以協助首期不足的準買家上車，甚至首幾年息口可能與銀行齊齊做「P-」，但之後大多會回升至「P+」，先甜後苦，往後負擔更大。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥早前指出，市場購買力減弱之際，發展商以高成數按揭吸納需求，針對的主要是一班收入穩定但欠缺首期，又或收入高但過不了壓力測試的準買家，將來若加息，這類買家的供樓負擔將明顯增加，間接催生更多負資產的出現。據金管局公佈，今年首季住宅負資產宗數1,432宗，較去年底95宗，激增14倍。

## 變負資產 「三岸」買家最高危

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）發展商提供高成數按揭，始於去年9月，當時九建紅磡環海·東岸推出「包底九成按揭」，一按及二按合計高達樓價95%。雖然當時已被市場警告風險大，但樓盤依然大賣，之後多個新盤亦提供高成數按揭，好像「九成一按」、「包上會」等，至日前恒地帝匯豪庭提供一按高達

95%，超高成數按揭再引起市場關注。某程度，紅磡環海·東岸、田灣登峰·南岸、旺角利奧坊·曉岸等多個於近大半年提供高成數按揭的新盤，當中一度逾半成交的買家選用高成數按揭付款方法，以目前樓價回落約13%去計，該批買家極大可能已淪為負資產。

## 龍門兩房跌至一房價

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）屯門樓價持續下跌，區內樓齡較新的龍門兩房戶新近跌至一房價。代理指，龍門1期5座低層B室，實用面積488方呎，去年10月放盤叫價600萬元，期內累減92萬元，減幅15.33%，日前以508萬元售出，折合呎價10,410元。

### 累減15% 508萬成交

代理指，同類兩房放盤入場約580萬元，今次成交價僅購買一個一房單位；而同座同呎數單位今年1月呎價可達12,295元，今次成交較此低約15%。他續稱，單位造價較低，主要由於戶主在家養有多隻狗，令單位充斥狗隻氣味，內籠更有抓痕及便漬，質素稍遜。

祥益地產胡志偉表示，屯門盈豐園1座中層H室成交，實用面積415方呎，作價300萬元成交，折合呎價7,229元，稍低市場價成交。胡氏補充，該屋苑同類型單位於去年8月高峰期時曾錄得388.8萬元成交的個案，而是次成交較高峰期大幅回落23%。

二手市場再錄蝕手個案，世紀21奇

豐物業趙詠欣表示，馬鞍山雅濤居1座高層D室，實用面積488方呎，作價513萬元成交，折合呎價10,512元，低市價約3%。原業主於2014年9月購入上述物業，當時作價480萬元，迄今成交持貨未滿3年，需繳付樓價10%額外印花稅(SSD)約51.3萬元，扣除SSD後賬面倒蝕18.3萬元，連同其他使費料共損手逾40萬元。

### 擎天半島劈「兩球」散貨

九龍站擎天半島錄劈價「兩球」成交，利嘉閣黃英豪表示，該屋苑6座高層H室易主，實用面積約757方呎，最初叫價1,700萬元，減價220萬元或近13%後，終以1,480萬元易手，略低市價約3%，折合呎價約19,551元。

沙田第一城有業主減價一成半沽貨。世紀21奇豐物業譚培坤表示，涉及14座低層B室，實用面積819方呎，1月初放盤叫價950萬元，及後累積減價142萬元，最終以808萬元成交，折合呎價9,866元。



■屯門龍門兩房戶新近跌至一房價。資料圖片

## 大埔白石角地估值42.24億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）大埔白石角創新路住宅地皮本周五截標，美聯測量師行董事林子彬表示，該區豪宅地段發展已見成熟，近年區內地皮亦受到不少發展商追捧，惟是次項目規模頗大，而且區內同類型中低密度項目供應持續增加，故料發展商出價審慎，並以大型發展商參與為主，若以每呎樓面地價3,800元計算，項目

估值約42.24億元。據了解，創新路地皮面積約為308,765平方呎，估計可建樓面面積約為1,111,555平方呎，預計以中低密度分層住宅發展為主，並可興建少量洋房，以迎合該區住宅需求。由於項目規模大，相信以大型發展商參與入標為主，或個別組隊競投。

## 中海外48億售灣仔商廈賺14億

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）中海外(0688)昨宣佈，以48.1億元作價向中國建築(3311)出售灣仔中國海外大廈，估計潛在淨盈利約14.8億元。集團同時出售投資公司海華五，作價5.07億元，料潛在淨盈利約5,000萬元。

集團表示，銷售所得將用於一般企業用途，出售中海外大廈及海華五為公司出售及變現非核心資產投資的良好機會，將同時減少集團及其關連人士之間的持續關連交易金額，亦有助緩解其部分合規負擔。

## 歐亞平家族2.2億掃福慧2伙

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）再有內地富豪在南區掃入豪宅物業。上月由南豐標售的淺水灣老牌豪宅福慧大廈兩個單位，買家身份曝光，據土地註冊處資料顯示，該廈2樓A室登記買家是歐晉昇(OU JIN YI HUNG)，而2樓B室登記買家是歐晉翹(OU JIN QIAO AUDREY)，二人均與內地發展商百仕達控股(1168)主席歐亞平兩名兒子

姓名相同。資料顯示，兩個單位同樣以1.116億元成交，單位實用面積同為2,480方呎，折合呎價4.5萬元。翻查市場資料，歐亞平早於2012年透過「買殼」方式，斥資約3億元購入福慧大廈地下連花園特色戶，涉及面積達6,899方呎，配有一個連1萬方呎私人花園。

## 一手居屋煥然壹居首錄捷訂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市場錄得最多宗新盤捷訂，連資助房屋煥然壹居亦首錄捷訂，涉及個案銀碼為553萬元。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，據該行綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示，本年至今推出的16個全新私人住宅新盤計算，單位總數合共涉及5,330個。目前已售出約1,914伙，而當中捷訂個案為35宗，即佔售出單位約1.8%。

劉嘉輝認為，捷訂數目相對售出單位的數量而言，仍屬偏低水平。雖然新盤捷訂個案，但上述35宗捷訂個案中，再次於

市場成功出售的個案已達25宗，即約71.4%。此35宗捷訂個案共涉及銀碼約4億元左右，相比起售出的1,914伙涉及約272億元，金額比率佔約1.5%，相較宗數略少。

若以銀碼劃分，500萬元或以下佔14宗，屬最多的類別；逾500萬至1,000萬元則有9宗，而逾1,000萬至2,000萬元及超過2,000萬元的個案各錄6宗。

新地元朗映御再錄交易未有進展個案，據一手成交記錄冊顯示，該單位為1座11樓L室，於上月底以333.96萬元成交，簽訂

臨時買賣合約後交易不再有進展。嘉華牽頭的元朗朗屏8號亦再錄捷訂，有買家於上月24日以579.7萬購入2座22樓D室單位，實用面積503方呎，惟捷訂收場，以5%訂金計，料買家損失近29萬元。

### SAVANNAH超購8.9倍

另外，會德豐將軍澳SAVANNAH將於本週六開售，共362伙，為今年首輪開售單位最多的項目，據市場消息透露，截至昨日晚6時，項目共收逾3,600個登記，超額認購8.9倍。

## 綠悠軒連17車位逾3.2億標出

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）再有發展商拆售屋苑商場，由11個本地發展商持有達19年的粉嶺綠悠軒商場以及17個車位，以3.202億元標出，買家為本地老牌財團。項目涉及樓面67,083方呎，折合呎

價4,773元。據了解，該商場每月收租約89萬元，新買家享3.4厘回報。消息指，新買家擬將物業翻新後作長線收租用途，料短期內不會出售。