

打違規二按 金管局再出招

夥土地註冊處發電子知會 為銀行樓市拆彈

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）為防止違規二按令銀行蒙受風險，影響銀行穩定性，金管局近日去信銀行，指局方將與土地註冊處合作，向銀行推出電子知會服務，若有物業加按文件被要求在土地註冊處登記，涉及第一按揭的銀行將獲土地註冊處電子知會。土地註冊處將在明年首季接受銀行申請有關服務。

現時有不少業主未經一按銀行同意，偷偷向財務公司借取二按，或違反合約條款。金管局表示，注意到有按揭借款人在沒有先取得原本按揭銀行同意的情况下，將物業加按，認為此舉將增加相關按揭銀行所承受的風險，或對銀行穩定性構成威脅。

助銀行管理按揭貸款風險

過去銀行會對按揭客戶進行抽樣調查，惟當局希望銀行進行全面核查，為此，該局與土地註冊處合作，向銀行發出通函，宣佈土地註冊處已同意明年起當抵押予銀行的物業增加抵押登記時，會向銀行發出電子警報。

據了解，措施應用於所有銀行新承造的按揭貸款，若銀行未採用新措施，則須向當局解釋銀行已採用同等效果的風險管理措施。由於新措施要獲得按揭客戶授權，若客戶拒絕提交授權，銀行須採取額外的審慎管理措施，包括加按息、降低按揭成數，收緊供款與入息比率及壓力測試等。

事實上，金管局今年中已表達過對

情況的關注，擬推出相應措施，昨日則正式公佈對策。局方希望土地註冊處推出服務後，承造物業按揭的銀行為所有新造按揭貸款申請使用土地註冊處的服務，以更好地管理按揭貸款風險。至於現有按揭業務，由於涉及大量營運上的困難，故不預期銀行為該等業務使用土地註冊處的服務。

違規或降低業主信貸評級

近月銀行之間爆發按揭戰，個別銀行按息更低至H+1.38%的水平，與此同時，不少新盤則夥拍財務機構，推出高按揭成數的付款辦法，務求盡吸市場購買力，這股二按風潮近月甚至蔓延至二手物業。為此，金管局近1年至2年都於不同時間「出口術」，希望業界收斂，而今次舉措，一旦業主被發現違規二按，或會降低業主的信貸評級，更甚者會立即追回貸款。

翻查資料，對於按揭中介聯同財務機構提供高成數按揭，金管局去年3月曾發出指引，要求銀行確保財務公司向客戶提供按揭時，要遵守金管局的按揭監管措施，否則銀行可能終止與財務公司的信貸業務關係。此外，對借二按的買家，若其總按揭成數高過局方容許的上限逾20個百分點，其「供款與入息比率」（DSR）上限需調低5個百分點。

的按揭監管措施，否則銀行可能終止與財務公司的信貸業務關係。

打擊發展商超高按揭成數

此外，對借二按的買家，若其總按揭成數高過局方容許的上限逾20個百分點的話，其「供款與入息比率」（DSR）上限需調低5個百分點。如目前700萬元以下物業銀行只能承按六成，買家若借二按至八成，則DSR上限將由50%降至45%，逼買家減少槓桿。在有關指引發出後，有財務公司停止提供物業按揭或退出與銀行的信貸業務關係。而今年6月，有新盤推出120%按揭，引來金管局副總裁阮國恒撰文表示關注。

其後8月，有報道引述市場消息指，金管局透過問卷形式，向銀行查詢有關各發展商的未償還貸款金額規模。若銀行提供的融資佔地產商總股本佔比水平偏高，金管局不排除會出招管理，例如透過提高借款銀行的權重要求，藉此打擊發展商提供超高按揭成數。



金管局將與土地註冊處合作，向銀行推出電子知會服務，以打擊市場上違規二按個案。資料圖片

中原按揭：或調高加按貸款息率

香港文匯報訊 就金管局再度收緊二按，中原按揭經紀董事總經理王美鳳昨表示，過往財務公司一般會將有關物業加按或非正式物業二按登記於土地註冊處，銀行在提供按揭貸款後未必知悉借款人事後進行物業加借，故此難以管理這方面信貸風險。

雖然金管局已指示銀行要不時檢查現有按揭記錄，但累積個案繁多，現實是銀行要抽查出加借個案有一定難度。

銀行以往抽查加按有難度

王美鳳認為，有關新措施有助銀行直接準確得知按揭借款人在按揭物業進行二按或加借，讓銀行可主動檢視有關信貸風險提高的情況，相信措施推出後可有效防止新造按揭當中有關未經銀行同意的二按出現，對銀行影響正面，並可減低銀行體系之信貸風險。

至於對財務公司的影響，王美鳳指出，現時財務公司提供的貸款種類很多，相信措施推出後，財務公司不會為有按揭的物業進行田土廳登記，故此這類以物業加按形式的貸款息率有機會調高，但對樓市不會構成影響，原因是這類貸款一般是業主以物業套現周轉為主，財務公司日後或會主力提供非抵押貸款及一二按包辦之有抵押貸款，從而減少加借二按貸款。

靚華：二按客戶須獲銀行同意

有經營二按業務的靚華押業事務總監（物業按揭部）伍啟文表示，公司一直有提醒客戶，他們有義務通知銀行，取得同意後才能進行二按；銀行要求取消二按的個案亦不多。主席兼行政總裁陳啟豪表示，公司二按貸款成數約為18%，業務佔按揭貸款的25%，公司在現時樓市波動下取向較為保守。

金管局近年控制二按風險措施

2015年3月	要求銀行確保財務公司向客戶提供按揭時，要遵守金管局的按揭監管措施，否則銀行可能終止與財務公司的信貸業務關係。此外，對借二按的買家，若其總按揭成數高過局方容許的上限逾20個百分點，其「供款與入息比率」（DSR）上限需調低5個百分點。
2016年6月	金管局擬加大力度打擊二按問題，向業界建議定期為按揭組合作全身檢查，以了解每名按揭客戶有否隱瞞銀行在外借取二按。
2016年6月	有新盤推出120%按揭，引來金管局副總裁阮國恒撰文表示關注。
2016年8月	金管局透過問卷形式，向銀行查詢有關各發展商的未償還貸款金額規模。若銀行提供的融資佔地產商總股本佔比水平偏高，金管局不排除會出招管理。
2016年10月	金管局去信銀行，指局方將與土地註冊處合作，向銀行推出電子知會服務，若有物業加按文件被要求在土地註冊處登記，涉及第一按揭的銀行將獲土地註冊處電子知會。土地註冊處將在明年首季接受銀行申請有關服務。

會德豐：NAPA內地客佔2成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）人民幣持續貶值，觸發資金流入「磚頭」，香港成為其中一個內地客投資的熱點，近期入市比例激增。上周末開賣的會德豐屯門NAPA，發展商昨日公佈，項目現時售出71伙，當中內地客入市比例佔兩成，為政府2012年10月推出買家印花稅（BSD）限制外來買家數量4年以來，集團旗下新盤中內地客入市比例最高，而NAPA洋房部分的內地客佔比更有可能升至三成。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，內地客近期入市比例較年初為高，令整體樓市受惠，他們主要物色中上價位的物業，集中1,000萬元物業為主。如NAPA早前售出的2個特色戶，就由1組內地客以1,400萬元購入。

NAPA洋房擬本周招標

他續說，NAPA上周日展開首輪銷售涉92伙，連同透過招標售出之D18號洋房，總共售出71伙，套現逾4.6億元。有見項目銷售反應理想，項目日前原價加推48伙單位，將於本週日開售。黃光耀昨日並同時公佈NAPA洋房正式命名為「GRAND NAPA」，共提供60間罕有獨立花園洋

房，本周內會考慮繼續進行招標。

據了解，該60間洋房涉及4個戶型，全為2層至3層高的獨立洋房，實用面積由1,763方呎至2,884方呎，另連438方呎至1,736方呎私人花園及339方呎至627方呎天台。每座皆擁有地下花園及天台花園，部分洋房更設私人游泳池或按摩池。黃氏續說，會德豐地產及南豐集團發展的山頂Mount Nicholson，6個分層單位招標反應理想，結果會在短期內公佈。

而同系筲箕灣ISLAND RESIDENCE，中原地產將為客戶提供優惠，由即日起至11月底凡經該行購入該盤，首3名買家可獲得由中原送出3萬元FRANC FRANC禮券，以及高達2萬元一年租務管理服務及「中原收租保」保費優惠，優惠總值高達15萬元。

壹鑾開現樓示位

另外，已屆現樓的黃泥涌壹鑾昨日首度開放多個現樓示範單位，永光地產發展總經理及主席助理鄺德權表示，壹鑾沽沽53伙，套現近8億元，平均呎價約2.3萬元至2.8萬元，日前推出新付款方式，為540天輕鬆入住計劃，買家付半成臨時訂金，之後每



圖為黃光耀，記者顏倫樂攝

30日繳付5%成交金額，可申請准用許可證提早入住，至540天後再付樓價75%，正式成交。項目本週五將售23伙，部分單位加價1%至2%。項目正準備1個頂層裝修複式戶，計劃今年聖誕節假期左右推出，擬招標發售。

加多利軒再錄捷訂

恒地旗下何文田加多利軒，近月以「迷你單位」名噪一時，據成交記錄顯示，繼早前3樓一個實用面積181方呎B室開放式戶遭捷訂後，再有單位捷訂，為加多利軒第2宗捷訂。新捷訂單位為3樓H室，實用面積180方呎，同為開放式單位，原於本月16日以385.89萬元售出，今次取消交易料遭發展商沒收5%訂金，料遭殺訂約19.3萬元。

自由造成影響。至於住宅部份方面，項目將被分作高低座發展，當中不少於10%的住宅樓面將被預留作低座發展，建築物高度為3層至6層，同時不得高於香港主水平基準25米；而高座發展所佔的項目上蓋面積不得多於17%，同時不得高於香港主水平基準130米。項目中央一段20米的地帶及接壤東北方另一項目的一段3米地帶被劃作不可構設建築物地段。中標發展商需負責鋪設項目西南方的緊急通道，以及為項目取得綠環評量級（暫定）資格，不過相信上述事項對出價影響相對輕微。

傳唐英年1.05億沽灣仔會展廣場

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市暢旺，「炒風」再現。市場消息指，前政務司司長唐英年及相關人士今年7月以8,291萬元購入的灣仔會展廣場高層10至12室，面積約3,004方呎，近日以1.05億元成交，呎價近3.5萬元，創該廈新高。而唐英年短短三個月賬面獲利近2,200萬元，賺幅約26%。據悉，單位早前以每月約23.4萬元租出，呎租78元，創該廈歷來呎租新高，若以現時成交價計，租金回報約2.6厘。

除唐英年及相關人士炒樓勁賺外，原來尚有不少老牌家族決定將資金轉往樓市。土地註冊處資料顯示，灣仔金鐘匯中心12樓全層，面積4,109方呎，早前以7,150萬元成交，呎價約1.74萬元，買家以STRATEGIC VICTORY LIMITED作登記，董事包括伍穎梅、伍穎文等，為九巴伍氏家族成員。



市場消息指，前政務司司長唐英年及相關人士，近日以1.05億元沽出灣仔會展廣場高層單位。

二手交投活躍 新葵芳花園506萬易手

香港文匯報訊（記者 張美婷）近期發展商於新界區推出不少新盤，令二手市場交投活躍。中原地產胡順成表示，葵芳新葵芳花園D座極高層6室，兩房間隔，實用面積408方呎，業主叫價520萬元，最後以506萬元成交，平均呎價12,402元。原業主於2007年9月以177.3萬元購入單位，持貨約9年，賬面獲利328.7萬元，單位升值逾1.8倍。新葵芳花園本月暫時約有6宗成交，與上月約7宗成交相若。

現崇山2房戶800萬成交

中原地產胡耀祖表示，馬鞍山新港城P座低層05室，實用面積361方呎，兩房間隔，最終以450萬元成交，平均呎價12,465元。原業主於2010年以196萬元購入單位，持貨約6年，是次沽出賬面獲利254萬元，單位升值約1.3倍。

九龍區二手銷情亦不遜色，港置駱啟生表示，黃大仙現崇山6B座低層C室，實用面積約526方呎，2房間隔。原業主叫價約830萬元，最終以約800萬元成交，平均呎價約15,209元。原業主於2011年5月以約727.8萬元購入，是次交易賬面獲利約72.2萬元，升值約10%。

世紀21富山地產林偉雄表示，新蒲崗采頤花園8座低層J室，三房戶，實用面積587方呎，業主叫價498萬元，最終以485萬元（居二市場價）成交，平均呎價8,262元。原業主於2000年以綠表價158萬元購入單位，持貨約16年，賬面獲利327萬元，單位升值逾2倍。

港置許永坤表示，將軍澳景林邨8座低層13室，實用面積約376方呎，2房間隔，向東望山景。原業主開價約360萬元，最後以約350萬元成交，平均呎價約9,309元，為屋苑呎價新高。

啓德地明截標料反應理想

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）啟德第1K區3號住宅地盤將於明天截標。雖然政府早前建議修訂啟德發展區規劃以增加住宅供應，但業界指近月多幅地皮均以高價批出，加上同區新盤銷情理想，預料有關建議對該地皮影響不大。項目佔地約121,224方呎，最高可建樓面約654,602方呎。業內預計，該地皮樓面呎價介乎5,500元至7,200元，估值約36億元至47.1億元。

中原測量師行執行董事張競達表示，啟德屬市區新發展區，近年發展迅速，前景看俏，是次招標的第1K區3號地皮鄰近未來港鐵啟德站，景觀開揚，相信

早前政府建議區內增加住宅供應的建議對該地皮影響不大，料第1K區3號地皮可吸引不同類型發展商競投。

資料顯示，啟德第1K區3號住宅地盤可建總樓面為654,602方呎，當中住宅總樓面不得超過630,351方呎，而商業用總樓面則不得少於24,251方呎。根據賣地章程，地皮面向西南方約15米的位置將被劃作商業發展，該地段高度限制為不得高於香港主水平基準15米及不得建構多於兩層的建築物，與區內其他地段所受限制相約。

此外，發展商需於商業用範圍的地面層預留不少於4.2米的行人路，對發展

CSI續高企 CCL有望再破頂

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原經紀人指數CSI最新報82.44點，連續14周高於80點以上，顯示經紀人持續看好樓市走勢。未來數周CSI走勢相當關鍵，將會預示樓價重返高位後的方向。如果CSI持續高企，預示CCL重返歷史高位後有望再升。

最近7周CSI波幅收窄，最高為85.69點，最低為81.49點，上下波幅為4.2點。同期的CCL明顯加速上升，3周暫錄得2.85%的升幅。而早前7周CSI波幅相對較大，最高為88.08點，最低為81.37點，上下波幅為6.71點，CCL則開始重拾升軌，於相應的7周累升4.83%。