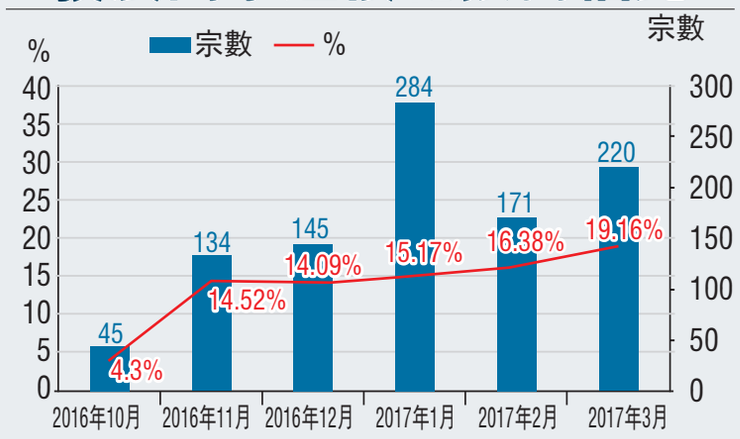
金管局擬打發展商一按

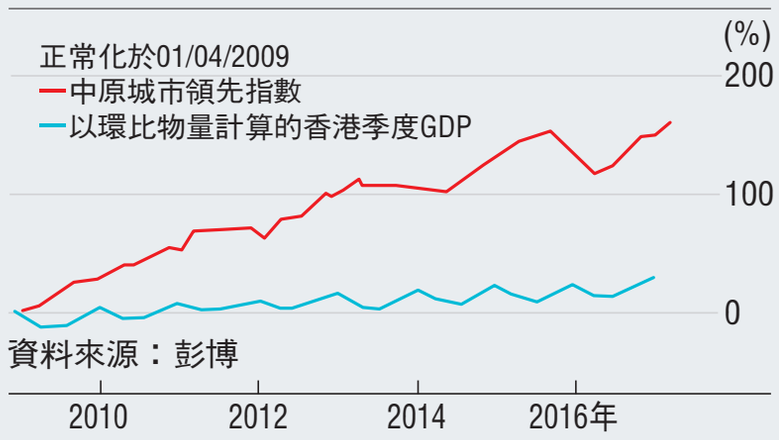
比例急升至兩成 風險恐轉嫁銀行

發展商承造樓花按揭佔比



■消息指，金管局已向銀行收集資料，考慮是否需要加強銀行在借貸予發展商方面的風險管理。圖為金管局總裁陳德霖。 彭子文 攝

香港樓價漲幅超過經濟增速



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價高企下，發展商為促銷樓盤不斷設法降低買家上車門檻，由旗下財務公司提供更高按揭成數是其中一招，但由於財務公司的資金多來自銀行，此舉無疑會將風險轉嫁銀行。經絡按揭最新統計顯示，買家透過發展商承造一按的比率有增加趨勢，由去年10月的4.3%，升至最新的19.16%。外電昨引述金管局指，局方已向銀行收集資料，考慮是否需要加強銀行在借貸予發展商方面的風險管理。

■經絡按揭劉圓圓 資料圖片

近期樓市造好，樓價不斷破頂，一手新盤及二手市場皆錄得創紀錄的成交價，400萬元的盤源賣少見少，600萬元已經成為一手新盤的入場標準。但高樓價下，由於銀行借出樓按時受到金管局指引所限，樓價1,000萬元的住宅最多只可借出六成，導致不少買家轉而透過發展商旗下財務機構承造一按，但所面對的利息支出及債務風險都上升。

劉圓圓：準買家對按揭有需求

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示，買家透過發展商承造一按的比率，由去年尾以來一直有增無減，去年10月時大約只有4.3%，但之後11月、12月已升至14.52%、14.09%，今年首季分別達15.17%、16.38%及19.16%，比率直奔兩成，買家一反向銀行借貸上車的傳統做法，轉而向發展商借高成數貸款，反映買家對高成數按揭有需求。

她認為，近年政府不斷為樓市加辣，多次調低按揭的可借貸成數，變相令市民的入市門檻提高，但與此同時，持續供應不足令樓價拾級而上，雙重壓力下，除非準業主能支付多一至兩成首期以抵消辣招的威力，否則只能借入高成數按揭，遂令高成數按揭需求應運而生。

資料顯示，過去半年間，發展商承造樓花按揭的比例大升，當中有發展商推出由八成、八成半、甚至超過百分百之按揭計劃。劉圓圓相信，在資金充裕及相對借貸成本低的情況下，按揭市場除了銀行及財務公司，發展商亦會繼續提供低息融資方案予準業主，變相亦令按揭市場的競爭更趨激烈。

金管局：關注高成數按揭風險

而針對這個現象，金管局表示，發展商的風險狀況可能會隨着這些高成數按揭貸款的積累而改變，而借貸予這些發展商的銀行的潛在信貸風險亦可能相應增加，因此金管局一直與銀行保持對話，並已向銀行收集資料。金管局負責銀行監理的助理總裁陳景宏表示，這些貸款樓價比（LTV）較高的按揭不斷增加，可能改變與銀行有業務往來的地產商的風險狀況。

不過，金管局補充指，根據銀行提供的資料顯示，地產發展商提供的按揭貸款只佔銀行提供的未償還住宅按揭貸款總額非常小的比例，但這些按揭貸款的增長率正在加快，當局將繼續密切監控形勢的發展，並考慮銀行是否需要增強向發展商放貸方面的風險管理。換言之，金管局短期內或針對銀行借貸予地產商方面出招。

此外，就「一約多伙」的問題，金管局早前已強調，以一份買賣合約形式購入多個住宅單位，明顯有投資成分，日後一旦借款人未能還款，銀行要收回物業出售時更加困難。要求認可機構小心評估交易帶來的影響及風險，做好管理。而對於部分金融機構已降低按揭成數及供款佔入息比率，局方認為這種風險管理措施所有機構都應採用。

摩通：樓價見頂隨時爆

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價連創新高，後市何去何從？摩根大通亞太證券研究部董事總經理梁啟棠認為，香港樓價已接近頂峰，在經濟上「不可持續」。自2009年以來，香港這個世界最貴住宅市場的價格漲幅「明顯」超過本地生產毛額的增長速度，任何外部衝擊都有可能觸發香港銀行體系流動性趨緊，從而提高置業者的借貸成本。

印花稅調低機會微

彭博昨日報道說，梁啟棠預計今年新盤價格保持不變，但自己就不會購買。他說：「如果泡沫破滅，購房者失去的不僅是自己的資金，還有父母的錢，因為一直以來，購房者都在動用自己所有的資產並以父母的現有住房為抵押來支付房子的首付款。」他認為，堵上繞過措施的路徑將降低房地產市場的瘋狂程度，而政府可以通過出售其公屋項目下的公共住房來增加供應。

另外，他認為下調非首次購房者15%的印花稅或有助於提高市場效率，最終扭轉樓價上漲勢頭，然而此舉實施的「可能性不大」，因為無論是政府還是個人都承受不起取消印花稅後樓價大幅上漲的衝擊。

澳新銀行首席中國經濟學家楊宇霆則指出，任何新措施市場都有新對策應對，難以完全杜絕，又認為政府出招前應考慮其政策目標，是出於需求管理，還是要解決居住問題。楊宇霆指，除了本港，環球樓市亦出現升勢，是基於全球資金氾濫的宏觀經濟問題，包括英國倫敦、澳洲悉尼，而內地多個城市亦不斷出招遏抑樓價升勢，反映沒有單一方法可以解決由資金氾濫造成的高樓價問題。

湯文亮：分莊閒賭升跌

紀惠集團行政總裁湯文亮昨日亦撰文「千祈唔好借發展商錢」。他指，地產商如果借錢予買家買他們的新樓，身份亦隨之而改變，從生意人變成「莊家」，地產商是睇樓市下跌，換句話說，向地產商借錢買樓的人就是閒家，他們睇樓價上升，「本來，這還未能夠分莊閒，最多可以話地產商做埋銀行生意，但如果加上了一個期限，就變成一個賭局。」

湯文亮續指，現時大多數地產商借錢予買家都是以3年為期，即3年之後就要還錢給地產商，如果不還就要付高於市價的利息，倘若那些業主不能夠及時將物業轉到銀行，利息將會是沉重負擔，甚至令到物業變成銀主盤。他認為，現在買新樓的人都有一個憧憬，希望樓價在3年之後可以上升三至五成，屆時，他們便可以將物業轉按至銀行，即是他們睇好樓市前景，「不過，他們是閒家，而做莊的地產商則睇淡，莊閒對賭，哪一位勝出的機會比較大，唔需要我講，大家亦應該知道。」

維港頌：近半數買家想買4房户

香港文匯報訊（記者 張美婷、顏倫樂、蘇洪鏘）新盤成交暢旺，各大發展商加緊銷售步伐，長實旗下北角維港頌將於明天（12日）首輪推售，長實投資董事黃思聰昨於記者會表示，項目入票情況理想，近5成買家有意購買4房單位，而有意購買逾1伙的買家比例較高，內地客戶僅不足一成。

娉廷龍譽齊加推

黃氏續指，集團看好後市，傾向保留部分單位稍後才推出，預計推售首批後只會加推少量單位，而價格可能上調。同日，發展商開放兩房交樓標準示範單位予傳媒參觀，參照6座28樓E室，實用578方呎。本周三開售單位中，兩房海景戶最低價單售價由2,199.1萬元起，折實售價由1,451.4萬元起，整個項目只有58伙兩房戶。

至於同系元朗娉廷昨傍晚加推第8張價單，涉及20號及21號屋，實用面積分別1,614方呎及1,630方呎，定價分別2,059萬元及2,100萬元，呎價分別12,757元及12,883元。發展商同步推出銷售安排，定於本周五（14日）發售。

近期熱賣的啟德龍譽乘勝追擊，發展商昨加推第3張價單，涉及93伙，定價介乎544.1萬元1至3,210.2萬元，呎價21,972元至31,784元，項目18%折扣維持不變，折實價由446.16萬元起，不過項目暫未公佈新一輪銷售安排。

粉嶺開放式索價4球

由恒地發展的粉嶺豪盤高爾夫．御苑昨天上載第2張價單，涉及59伙，當中開放式單位就佔逾九成、涉及55伙，實用面積介乎276方呎至375方呎，價單平均呎價約16,927元，折實後均價為15,742元。發展商同時公佈新銷售安排，涉及20伙開放式，定於本周五（14日）以先到先得形式發售。當中，開放式折實入場價由398.97萬元起，折實呎價14,455元；最貴開放式折實價約為466萬元。

另一邊廂，新地旗下壽臣山SHOUSON PEAK上周五招售壽山村道19F號屋，昨日落實成交，成交價3.76888億元，據悉單位實用面積約4,237方呎，實用呎價88,952元。買家不獲提供任何稅務回贈及其他財務優惠。

此外，信置旗下西貢逸瓏海滙日前上載銷售安排，將於4月13日（周四）推售30伙。資料顯示，發展商早前加價3%至5%加推30伙，當中18伙為標準戶，另有12伙特色戶，折實售價由620.49萬元至1,227.99萬元，呎價由13,142至17,068元。

上林複式連使費蝕1400萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中小型單位造價上升之際，豪宅物業卻見疲態。土地註冊處資料顯示，大坑上林1座高層複式A單位，實用1,941方呎，上月底以5,400萬元成交，實呎27,821元。原業主鄭世進（ZHENG SHIJIN）於2013年以6,200萬元購入，賬面虧蝕800萬元。

但據了解，由於當年購入物業須付樓價8.5%、即527萬元之從價印花稅，連同其餘買賣使費在內，料實蝕近1,400萬元，蝕幅22.5%，為屋苑歷年來最大額及最大幅度蝕讓個案。據悉，鄭世進與香港暉達國際集團總裁、深圳市恒浩房地產開發公司董事長中文姓名相同，過去亦曾購入九龍站凱旋門及上水天巒等豪宅。

世紀21灝天地產董事徐錦鴻表示，大埔比華利山別墅翠樺道剛錄得雙號屋成交，單位實用面積2,475方呎，5房間隔，座向東南享海景，以3,000萬元沽出，實用呎價12,121元，原業主於2012年以3,830萬元購入上述物業，持貨5年至今沽售，賬面虧損830萬元。雖然錄蝕讓，但徐錦鴻稱，比華利山別墅本年度暫錄得6宗成交，成交價比起去年底上升約10%。

瀛景灣呎售1.6萬破頂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市癲升，曾經的「蟹貨」全部鬆綁。有「浩劫灣」之稱的「蟹貨」青衣瀛景灣，剛錄得一宗破頂成交，屋苑一個兩房單位以816萬元高價沽出，呎價16,386元易手，呎價更創屋苑新高。原業主則於2005年2月以310萬元買入單位，持貨12年，賬面獲利506萬元，單位升值1.6倍。

中原朱偉雄表示，該破頂成交來自屋苑8座高層C室，實用面積498方呎，2房間隔，享海景，成交價816萬元。買家為同區客，數年前曾置業，賣樓之後便租樓，見樓價一直攀升，最終決定再上車。青衣瀛景灣在1997年高峰期開售，但之後遭逢亞洲金融風暴打擊，導致樓價大跌，眾多買家淪為負資產，被外界冠以「浩劫灣」的惡名。

將中兩房再創新高

同區翠怡花園亦錄得破頂成交，屋苑10座高層B室，實用面積365方呎，2房間隔，以510萬元沽出，實用呎價13,973元，呎價創屋苑新高。原業主於2000年以141.3萬元買入單位，持貨17年，賬面獲利368.7萬元，單位升值2.6倍。

此外，美聯黃少明表示，將軍澳中心5座高層H室，實用面積465方呎，屬2房間隔，成交價約727.2萬元，折合實用呎價約15,639元，創屋苑兩房新高。據了解，上址原業主於2001年12月以約198.39萬元購得，業主持貨逾15年，是次轉手賬面大幅獲利約528.81萬元，升值逾2.6倍。

美聯周志強示，粉嶺牽晴間錄得一宗兩房單位成交，為7座中層G室單位，實用面積約427方呎，兩房間隔，業主原來開價530萬元，後議價至約512萬元成交，實用呎價約11,991元創屋苑新高，邁向1.2萬元關口。買家為一名用家，原業主於2013年12月以約352.94萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約159.06萬元，物業升值約45%。

顯明苑登新界居屋王

樓市再有居屋王出現，將軍澳顯明苑低層1室，實用面積216方呎，以310萬元（已補地價）成交，實用呎價14,352元，呎價創新界居屋新高，成為新一任「新界居屋王」。原業主於2014年3月以196萬元（已補地價）購入，業主持貨3年賺「一球」，賬面獲利114萬元或58%。

■瀛景灣新近錄破頂成交，兩房單位造價816萬元，呎價16,386元創屋苑新高。 資料圖片

屯門居屋兆山苑錄得一宗兩房單位交交易，用家無睇樓下承接，美聯物業周志偉表示，成交單位為H座低層8室，實用面積約為546方呎，兩房間隔，自由市場約390萬元成交，實用面積呎價約為7,143元，屬屋苑新高呎價。買家為一名用家，原業主於2014年1月以約214.3萬元入市，現賬面獲利約175.7萬元，物業升值約82%。

梁昌家族中環地招標 估值10億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）老牌家族梁昌家族旗下中環贊善里1、2、3及4號物業，將以公開招標形式出售。項目鄰近中區警署建築群，現時地盤面積約5,223方呎，規劃為「住宅（甲類）」用途，重建地積比率約9倍，可建樓面約47,007方呎，將以「現狀」連租約出售。市場估計價值約10億元，截標日期為5月25日（星期四）。

長沙灣650商廈呎價冠九龍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）第一集團旗下長沙灣超甲級寫字樓項目長沙灣650，上周四開價單，消息指項目開售當日，全數單位即日沽清，套現約15億元。其中單位最高呎價為19,000元，冠絕全九龍區，成為歷史新高，創下新商廈指標。據悉，買家包括本地及內地用家及投資者，看好長沙灣區內基建配套完善，未來發展穩建，升值潛力高。

據了解，首批單位涉及86個單位及1個地舖，樓面共約11.18萬方呎，佔項目可售面積約48.5%。當中寫字樓單位面積介乎約912方呎至8,861方呎，售價由975萬元至1.63億元，呎價由10,700元至19,000元不等，平均呎價約13,680元，項目預計於2018年第一季入伙。項目昨日加推7個單位，單位分別位於5、8及11樓，售價由1,562.94萬元起，呎價介乎1.14萬元至1.28萬元。

元朗近年發展迅速，兼成民生區及旅客新熱點，帶動區內商舖租金穩步增長，吸引不少長線投資者入市。港置旺舖事陳偉材表示，元朗康樂路13至17號及21至25號鈞德樓地下7號舖，近日以5,500萬元易手，物業地舖面積約1,000方呎，另連約400方呎入則閣樓，呎價4萬元。