

銀行收水按息升 私樓農地車位斷供驟增 磚頭渴市 銀主貨一推即沽

■政府收緊按揭，令各類銀主盤增加，不過磚頭渴市，尤其是細銀碼物業。資料圖片

被視為樓市風向標之一的銀主盤，貨種一向以普通住宅及豪宅為主，年內開始浮現出工商物業、農地、舊樓、車位等等。業界人士指出，近年整體住宅物業價格水漲船高，不幸的是早前投資細銀碼之非住宅物業，屢現投資失利情況，淪為銀主貨，各色貨種百花齊放。今年以來，銀主貨交投見貨如輪轉一推即沽，「來得快去得快」，平均每月約廿個盤拍賣，而近日有增加趨勢，每月多添約十個，若與1997年上萬伙銀主盤相比仍微不足道。

香港文匯報記者 蘇洪鏘 報道

今年以來，月月都有銀主盤成交，市場估計每個月約廿宗不等，而同時平均每個月都會增加近10宗放盤。住宅仍然是主要貨種，較近期一宗為火炭晉名峰三房戶，由銀主以1,030萬元售出，呎價1.3萬元，稍低市價5%。該物業原業主為「華人騎師一哥」鄭雨滇，其一度將物業作13次抵按。

殘舊唐樓銀主盤搶高55%

磚頭有市有價，連質素強差人意的舊樓都備

受追捧，上周位於土瓜灣駿發街的兩伙唐樓銀主盤，實用面積均為530方呎，開拍價均為270萬元；其中一伙內部裝修殘舊不堪，竟獲多租客先後競價，搶貴至420萬元成交，反而同層另一單位則以較低的400萬元拍出。

同時，近期銀主盤貨種包羅萬有，涵蓋商廈、工廈、舖位、車位。據忠誠集團網站顯示，九龍灣企業廣場3座中層物業，面積約2,975方呎，銀主叫價2,400萬元；屯門新安街11號華泰工業大廈7字樓一對相連戶，面積約3,656方呎，叫價880萬元；荃灣大河道49號地下連閣樓舖位，面積800方呎連600方呎閣樓，叫價4,900萬元。

世紀21測量行董事蔡漢陞形容，目前市場上放盤之銀主盤逾150伙，與年初時的水平相差不多，不過每個月的交投頻仍，「來得快去得快」。

業界：規模遠少過1997年

他又指出，銀主盤貨種亦較往年多元化，以往投資者以住宅及舖位為主，後來隨着整體物業價格上升，越來越多投資者踏足其他範疇，尤其細碼物業如車位、舊樓等，「300萬元至500萬元有交易，雖然按揭收緊，但首期仍能負擔。」惟至近年，個別投資者經營失利，未能償債，遂令不同物業落入銀主手。

近期不少市場人士將當下市況與1997年相比，蔡漢陞則直言「唔似，好另類」，他指出1997年東南亞的金融風暴是樓市泡沫爆破的觸發點之一。

政府出招 樓市泡爆風險低

而當年不少投資者巨額抵按，乃至出現後來上萬伙銀主盤，遠較目前約150伙的規模為大。蔡氏續指，現屆政府推出多項調控措施，由早期收緊壓力測試，以至近期收緊按揭成數、增加銀行按揭成本等，均令樓市泡爆風險大幅減低。

現時部分銀主放盤

| 項目 | 面積(方呎) | 叫價(萬元) | 呎價(元) | 用途 |
|-----------------|--------|---------|-----------|-----|
| 九龍灣企業廣場3座中層06室 | 2,975 | 2,400 | 8,067 | 寫字樓 |
| 尖沙咀首都廣場2樓單號舖 | 39 | 175 | 44,872 | 舖位 |
| 觀塘世紀工商中心高層 | 5,833 | 2,400 | 4,115 | 工業 |
| 西貢漆香車位 | -- | 100 | -- | 車位 |
| 中半山雅賓利大廈中層A室連車位 | 1,948 | 9,800 | 50,308 | 住宅 |
| 牛頭角彩霞邨彩星樓高層17室 | 443 | 420(自由) | 9,481(自由) | 住宅 |
| | | 255(綠表) | 5,756(綠表) | |
| 馬鞍山迎海·駿岸8座高層E室 | 497 | 830 | 16,700 | 住宅 |
| 大潭陽明山莊3座中層21室 | 1,049 | 2,600 | 24,786 | 住宅 |

資料來源：世紀21、忠誠集團網站 按：住宅面積均以實用面積計 製表：記者蘇洪鏘

近期銀主盤成交個案

| 項目 | 面積(方呎) | 成交價(萬元) | 呎價(元) | 備註 | 日期(年/月) |
|-----------------|--------|---------|--------|---------|---------|
| 火炭晉名峰C座高層C室 | 790 | 1,030 | 13,038 | 承13次按揭 | 2017/6 |
| 土瓜灣駿發街6號低層 | 530 | 420 | 7,925 | 裝修殘舊 | 2017/6 |
| 牛池灣峻弦1座中層A室 | 1,677 | 2,600 | 15,504 | 升值14% | 2017/6 |
| 元朗葡萄園洛菲大道雙號屋 | 2,150 | 2,100 | 9,767 | 升值34% | 2017/5 |
| 元朗爾齒茵羅洛大道5座高層C室 | 878 | 940 | 10,706 | 低市價10% | 2017/5 |
| 將軍澳天晉8座高層C室 | 972 | 1,763 | 18,138 | 低市價15% | 2017/5 |
| 香港仔深灣9號8座中層A室 | 1,342 | 3,680 | 27,422 | 物業升值10% | 2017/5 |
| 上水邁爾豪園單號屋連2車位 | 1,795 | 1,460 | 8,134 | 升值1.5倍 | 2017/4 |

製表：記者蘇洪鏘

收緊按揭 未見「按揭煲」激增

香港文匯報訊 在港府連番推出辣招、收緊按揭下，市民申請按揭門檻越來越高，惟未見市場「按揭煲」個案上升。據金融管理局最新公佈數據顯示，今年4月份未償還按揭貸款總額按月增加0.4%，至11,422億元；按揭貸款拖欠比率微降至0.03%。經重組貸款比率維持於接近0%。今年4月份新申請貸款個案按月減少16.5%至13,027宗，按年大減47.7%。4月份新批出的按揭貸款額減少13.6%至319

億元，宗數亦按月跌17.9%至8,164宗。當中，涉及一手樓的貸款減少17.8%至62億元，宗數減至1,191宗，回落19.5%；涉及二手樓的貸款減少8.9%至173億元，宗數減12.7%至4,592宗。4月份新取用按揭貸款額較3月份減少15%至212億元。

據業界數據顯示，2017年5月份樓市表現繼續造好，經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示，雖然美國6月加息，港府實施新措施收緊「一約多伙」及金管局推出遏抑

樓市新措施，但無阻一手新盤熱賣，二手成交價續破頂情況，樓價連升13個月。

今年一手按揭大升91%

該行指出，5月份的現樓按揭宗數延續4月份的好成績，錄得8,727宗，按月上升14.8%，雖然超過5年不足1萬宗，但仍較去年同期的5,443宗，大幅上升60.3%，反映市場對後市信心遠勝去年。至於5月份樓花按揭宗數則錄得475宗，按月下跌

39.6%，但仍較去年同期的271宗，上升75.3%。

劉氏指，6月、7月陸續有新盤登場，預料6月樓花按揭宗數有所上升。而數據亦顯示，今年首5個月之一手按揭宗數亦高達5,326宗，按年大升91.6%，更創有紀錄新高。劉圓圓預料，在近期新盤熱賣的情況下，相信樓花按揭宗數將持續上升，今年首6個月累計有望挑戰6,500宗新高。

連環辣招 反令新盤銷情更旺

香港文匯報訊 房屋問題是今屆政府施政「重中之重」，面對樓市熾熱，當局自去年11月起連環出招，當中就包括向按揭市場着手，加重銀行承接成本。不過日前就有業界人士批評「辣招」反令樓價升勢沒完沒了，乃至「鋤弱扶強」，令購買力傾斜向新盤，二手交投進一步凍結。

樓價逾1,000萬最多借四成

去年11月，當局將原有住宅物業雙倍印花稅(DSD)稅率劃一調高至15%，港人首置及換樓客則獲豁免。加辣後細價樓最受影響，當中200萬元或以下的住宅，DSD由1.5%或最多3萬元，勁增9倍或最多30萬元；而公司客或內地客買400萬元的住宅，半年內易手，連同額外印花稅合共需繳50%的稅率，即200萬元。

惟上述措施免首置客的條件，引申了「一約多伙」以規避辣招的情況，為此，當局於今年4月又再出招，收緊住宅印花

稅，任何本地客以「一約多伙」入市需繳15%之印花稅，以杜絕投資者避稅辣招。

及至5月，金管局連環出招，先將地價融資上限由50%降至40%，又將持有物業的買家之按揭成數上下限調一成，樓價逾1,000萬元住宅最多可借四成；收入來自香港以外的借款適用的「供款與入息比率」上限亦下調一成。

同時，針對採用「內評法」計算資本充足比率的銀行，其新造住宅按揭貸款「風險權重」下限由15%提高至25%，以減少銀行按揭貸款，加強銀行的抵抗風險能力，亦令銀行的借貸成本增加，加重按息上調壓力。

仲量聯行董事總經理曾煥平認為，目前樓市以用家為主，遠較1997年健康。不過他批評樓市「辣招」未能控制樓價，反將購買力推向新盤，令樓價升勢沒完沒了；形容「辣招」是「鋤弱扶強」，未來市場較大的風險在於政府再度「加辣」。



■政府連環出招打壓樓市和收緊按揭，反而令購買力流向一手市場，導致新盤開賣，出現萬人空巷景象。資料圖片

樓價瘋癲 「97貨」賺逾倍離場

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)香港樓市癲過97，各區屋苑造價緊隨大市，紛錄高價成交，銀主盤價格亦走同樣方向。反映樓價的中原指數(CCL)昨連續16周創新高，超越1996年12月8日至1997年3月16日期間連續15周新高的紀錄，是有中原指數統計、即逾20年以來連續新高

紀錄的最長時間。CCL最新報158.92點，是連續18周上升，累升8.93%，預測CCL將以160點為短期目標。

各區二手屋苑破位成交，中原地產黃家全表示，大角咀柏景灣6座高層G室，實用面積466方呎，以950萬元成交，折合呎價20,386元，造價創同類型單位新高。

原業主持貨17年，賺賬652萬元離場。

祥益地產巫嘉露表示，屯門康德花園2座中層A室，屬兩房戶，實用面積415方呎，以420萬元易手，折合呎價為10,120元，造價及呎價均創出屋苑同類戶型新高。原業主於1997年以約188萬購入上址，單位升值逾倍成交。

不少業主趁額外印花稅(SSD)期滿、於樓市高位出售套現。利嘉閣伍敬然表示，大圍名城3期盛世3座高層SD室成交，實用面積約757方呎，為三房兩廳連一套房及儲物房間隔。單位剛滿SSD限期，放盤一星期即以1,190萬元獲上車客承接，折合呎價約15,720元。

美國加息 推高港銀借貸成本

香港文匯報訊 美國將於本週三(14日)議息，香港會否緊隨加息將為不少供樓人士所關注。然而，上月中金銀管理局突擊加強銀行風險評估，令到本港四大銀行先後上調H按息至H+1.4%。本港維持多年的低息環境，正醞釀着波動。

金管局於上月中推出第8輪逆周期管理措施，其中針對採用「內評法」計算資本充足比率的銀行，其新造住宅按揭貸款「風險權重」下限由15%提高至25%，以減少銀行按揭貸款，以加強銀行的抵抗風險能力，但同時亦會令銀行的借貸成本因而增加，而銀行其他貸款生意亦會相應減少，從而加重按息上調的壓力。

銀行仍爭按揭生意

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓認為，銀行上調按息幅度溫和，按揭借貸對銀行來說是風險較低的借貸，銀行會繼續積極爭取業務，4月份四大銀行市佔率按月增加2個百分點至66.1%，已連續17個月維持六成以上水平，逼近七成水平。

摩根士丹利早前預測，美國今年加息半厘，明年再加1厘；由於金管局加強銀行資本要求，本港按息將向上，料今年按息將由目前1.8厘大幅提升至3厘，明年底擴大至4厘。

匯豐銀行亞太區顧問梁兆基早前在公開場合預料，本月美國加息幅度約為四分之一厘，亦可能是今年最後一次；他認為，按息要上升2厘至3厘，才對樓市起到冷卻作用，但短期內亦難以出現。梁氏續稱，港元息率一直徘徊在低位，加息空間非常小，且本港現階段銀行資金十分充裕，除非受到外圍不確定因素影響，相信今年香港不會加息。

■市場認為本港跟隨美國加息機會不大。資料圖片

