# 30豪宅淪銀主 海嘯後最大

## 總估值12億 上市公司高層冚債

■富豪海灣D23、D25相連獨立屋曾以意向價5億元對外放售。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓市正燒得火熱之際，豪宅市場卻罕有出現一籃子銀主盤放售，物業涵蓋指標豪盤，包括大埔比華利山及赤柱富豪海灣多間洋房，連同跑馬地樂天峰、西環寶翠園及大坑名門等，合共約30個單位，市場估值達12億元，料為金融海嘯後樓市最大批單一銀主物業放售個案。業主疑遭入稟呈請破產，物業由銀主接手以套現抵債。

■今批銀主盤涉及大埔比華利山別墅的洋房多達14間。 資料圖片

第一太平戴維斯昨日刊登廣告，承銀主命以招標形式出售一籃子物業，涉及約30項物業，涵蓋住宅、商業及車位。住宅尤以指標豪盤為主，包括大埔比華利山別墅14間洋房，赤柱富豪海灣6間洋房，另還有跑馬地樂天峯、大坑名門、西環寶翠園、馬鞍山海栢花園，大嶼山愉景灣尚堤及銅鑼灣力寶禮頓大廈等。截標時間定於今年3月16日中午。市場消息指，該批單位傾向一籃子放售，不設個別拆售。

### 傾向一籃子放售

綜合土地註冊處及公司註冊處資料顯示，上述一籃子物業由不同公司買入，而公司登記在蔡穗新、柳宇及霍羲禹等人名下。當中，蔡氏為鐵貨（1029）前非執行董事及樓東俊安資源（0988）董事長，其於2016年遭入稟呈請破產。另外，霍羲禹及Batchelor John Howard曾任多家公司清盤人，霍氏亦為佳兆業（1638）前獨立非執行董事、歲寶百貨控股（0312）獨立非執行董事。

該批物業買入時間自2004年至2011年，合共買入價逾9億元。最大規模買入為大埔比華利山別墅，蔡氏於2007年合共斥達2億元向發展商恒地大手掃入14間洋房，面積介乎1,597方呎至1,902方呎。資料顯示，多間洋房均有向東亞銀行抵按，部分甚至進行二按。

同時，赤柱富豪海灣6間洋房則在2004年至2010年間先後買入，涉資逾4.8億元。值得一提的是，霍氏以公司名義於2008年斥逾2億元購入D23及D25號屋後，再斥資逾千萬元將兩屋合併為巨無霸洋房並命名為「至尊主席屋」，面積逾6,600方呎，並委託富豪國際代理出售。物業於2009年曾以3.3億元售予蔡氏旗下公司，一度創區內新高價，成為市場佳話，惟後來買方撻訂取消交易。

### 貸款涉多間銀行

而富豪海灣B13號洋房則出現多次抵按記錄。由蔡氏以俊安資源名義於2005年以4,500萬元購入，其後於2005年至2010年間，物業先後向華比銀行、中銀、星展及東亞等銀行抵押。到2016年物業遭入稟釘契。

### 一籃子銀主盤放售資料

| 地區 | 物業 | 業主買入金額 | 買入年份 |
|---|---|---|---|
| 赤柱 | 富豪海灣B12、B17、D15、D39、D23、D25 | 4.845億元 | 2004–2010 |
| 跑馬地 | 樂天峰7樓、8樓A室連天台及2個車位 | 9,150萬元 | 2011 |
| 大坑 | 名門5座56樓C、D室 | 3,944萬元 | 2007 |
| 西環 | 寶翠園6座29樓G室 | 990萬元 | 2007 |
| 銅鑼灣 | 力寶禮頓大廈16樓A室及20樓全層 | 6,140萬元 | 2007–2010 |
| 大埔 | 比華利山別墅銀池道7、8、9、10、11、12號屋；湖景道15、16、17、18、20、22、111、113號屋 | 2.046億元 | 2007 |
| 馬鞍山 | 海栢花園6座25樓F室 | 260萬元 | 2008 |
| 大嶼山 | 尚堤2座20樓及21樓複式戶 | 1,728萬元 | 2007 |
| | 涉及總買入價： | 逾9.1億元 | |
| 市場估值： | | 約12億元 | |

製表：記者 蘇洪鏘

# 煤老闆蔡穗新曾狂掃港豪宅

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）**蔡穗新出身為山西的煤礦老闆，過去一直活躍於香港樓市，曾經為樓東俊安資源(中國)控股有限公司（前稱新銀集團）（0988）董事長，與公司前首席執行官柳宇及相關人士積極投資本港豪宅，2004年至2008年間陸續掃入赤柱富豪海灣，而2007年再動用逾2億元掃入大埔比華利山別墅14間屋，但現在已全數淪為銀主盤。

### 曾掌樓東俊安 涉獵廣泛

蔡穗新早年於內地經營煤礦致富，其後便來港買入豪宅，2007年借殼上市，以14億元買入前身經營酒店及物業投資等的新銀集團49%權益，並易名為樓東俊安，之後將山西的焦煤公司業務注入上市公司，2009年初公司出售其非核心酒店及物業發展業務，轉型專注於中國資源業務。2014年12月開始於美國從事石油勘探及生產以及提供油井服務業務。

### 億億聲掃富豪海灣比墅

2015年9月公司收購東莞市海輝物流公司，並展開物流倉儲業務。由於焦炭廠房收益表現持續錄得虧蝕，公司2017年第3季度出售焦炭加工及焦炭生產業務，現專注於資源及物流倉儲業務物色潛在投資機遇。集團總部設於銅鑼灣力寶禮頓中心12樓，不過該廈兩個單位分別16樓A室及20樓全層皆淪為銀主盤。

蔡穗新及柳宇等乃本港活躍豪宅投資者之一，過往投資買賣豪宅眾多。今次一籃子30項銀主盤，合共涉資逾9億元。物業大部分於2004至2008年間購入，最重注為赤柱富豪海灣，2004至2008年間就合共斥資4.845億元買入6項物業，包括D23及D25號巨無霸孖屋。另外於2007年再動用逾2億元掃入大埔比華利山別墅14間屋。

■蔡穗新(左)及柳宇(右)活躍於本港豪宅市場。 資料圖片

翻查土地註冊處資料，該批單位現時主要由東亞銀行承造第一按揭，部分更涉及二按。由於該批單位屬早年買入的單位，至今估計升值頗多，現市值肯定超過10億元，市場估計約值12億元。

### 與家人遭法興呈請破產

不過，蔡穗新後來財政出現問題。翻查資料，2016年10月，樓東俊安資源曾公佈，以代價10億元現金向蔡穗新及柳宇收購30項物業，當時蔡柳二人是集團執行董事。但2016年11月蔡穗新及妹妹蔡穗榕同遭法國興業銀行香港分行入稟高院呈請破產。蔡穗新用以持有樓東俊安股份的兩間公司，過去亦分別遭法國興業銀行及其香港分行呈請清盤。

2017年1月，由於有關買賣協議之若干條件並未於最後完成日期或之前獲達成或豁免，而買方與賣方並無協定延長最後完成日期，買賣協議已於2016年12月31日失效，交易宣佈告吹。樓東俊安資源現時董事長為丁志懿，於2017年11月獲委任，同期獲委任的還有執行董事何鋒年。

# 逐利跟紅頂白 忘卻歷史傷疤

微觀點

內地資本近年在香港樓市的擴張極快，這邊廂海航以逾272億元掃入啓德4幅用地，那邊廂又聽見中科創資本及太平信託合組財團以99.5億元掃入京華道18號，這還只是冰山一角。然後將目光望向股市，亦會發現多隻內資股股價持續攀升，市場一片歌舞昇平。但急速擴張的背後，是否風險全無？或許從昨日的30項豪宅銀主盤中可以窺探一二。

### 內資擴張 高借貸高負債

內資近年快速擴張的背後，伴隨着高借貸、高負債，風光的背後潛藏一定投資風險。好像海航融資問題一直備受關注，但升市的時候很少人會注意到，只一味關心今天股樓升多少，多年來的金融風暴、股災跌市早已被港人拋至腦後。

昨日原爲山西煤礦老板蔡穗新持有的30個豪宅銀主盤放售，正正告訴市場花無百日紅，一旦財政陷入困難，物業就只會變成拋售對象，最後推低樓價。雖然今次或僅個別例子，因現時正值升市，相信該批豪宅最後仍可以高於原價售出，但本港過去幾次跌市的教訓亦再次重現眼前。

回顧上世紀九十年代亦曾經有多間內資來港投資，但其後因經營不善、金融風暴等，觸發廣信倒閉事件、粵海債務危機等，暴露某些內資在經營管理體制上的弊端。雖然之後內地企業改善經營模式，重拾投資者信心，但「以古爲鏡，可以知興替」，近年內資又大舉捲土重來，我們在關注其升幅的同時，內資急速發展所帶來的風險亦不可不察。

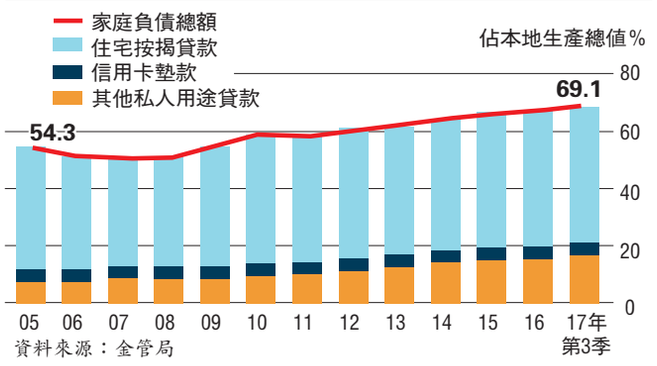
### 「買起美國」 日本受害至今

內資的豪氣近年也常被拿來與上世紀八十年代的日本企業相比，當年日資亦掀起海外併購潮。受惠上世紀七十年代經濟蓬勃發展，1985至1992年期間，據悉當時日本海外直接投資達3,524億美元，有所謂「買起美國」。不過，日本最終於九十年代起泡沫經濟爆破，當時外資撤離，導致不動產價值大跌，企業最終只好拋售美國物業籌錢，班資回國，其對日本的遺害影響至今。

■香港文匯報記者 顏倫樂

# 港家庭負債佔GDP逾69%見新高

### 香港家庭負債狀況




資料來源：金管局

**香港文匯報訊（記者 馬翠媚）**金管局昨日提交予立法會的文件顯示，自2009年政府推出多輪逆周期監管措施後，新批出住宅按揭貸款的平均按揭成數持續下降，去年11月相關數字由實施措施前的64%降至49%，但新申請住宅按揭貸款宗數及新批出住宅按揭貸款宗數則繼續上升。另外，由於私人用途貸款增加，令截至去年第3季的香港家庭負債總額，增至佔本地生產總值69.1%的新高。

### 新批按揭成數降至49%

文件顯示，去年11月住宅買賣合約宗數有5,694宗，按月升7.66%；期內新申請住宅按揭貸款宗數有12,265宗，按月升8.7%；期內新批出住宅按揭貸款宗數為9,323宗，按月升18.9%；期內平均供款與入息比率為35%，較去年初有明顯上升跡象。而去年11月本港房地產價格指數亦再創新高，其中大型單位住宅物業價格指數升至166.82，而中小型單位住宅物業價格指數升勢更凌厲，達202.6，同創新高。

據差餉物業估價署資料，去年10月住宅物業價格指數亦升至198點創新高，相對1997年高位亦高出近100點，可見政府推出第7及8輪逆周期監管措施後，住宅物業價格指數在短期內均呈上升趨勢。若據中原地產數據，去年10月樓價指數亦升至164.5點，較1997年同期多出近60%。

雖然樓價愈升愈有及去年第3季本港家庭負債總額佔GDP達69.1%新高，但期內住宅按揭貸款總額則大致持平，信用卡墊款總額亦略見縮減，本港家庭負債總額上升主因為私人用途貸款增加。

### 銀行體系維持健康水平

金管局表示，本港銀行體系的資本保持充裕，綜合資本充足率持續強健，於去年9月底達18.7%，遠高於國際最低要求，而本港銀行資產質素處於健康水平，零售銀行的特定分類貸款比率由去年6月底的0.68%降至去年9月底的0.62%，截至去年11月的住宅按揭貸款拖欠比率為0.02%，低於最高峰2001年的1.43%水平。而截至去年9月未錄得負資產住宅按揭貸款宗數，相較2003年6月約10.5萬宗大幅減少。

# 第一城破頂 一樓貴過天台戶

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**樓市瘋狂下，低層單位都可以變身樓王。沙田第一城一個低層兩房戶成交呎價達18,197元，再創該屋苑新高，並出現一樓單位貴過頂層連天台戶的呎價怪現象。

### 呎價創18197元新高

美聯物業何智豪表示，沙田第一城第37座3樓F室（3樓為該座第一層，即是一樓），面積284方呎，兩房間隔，昨日以516.8萬元易手，呎價18,197元，打破第40座一個頂層連天台單位於上周六以516萬元售出所創下的每呎18,169元舊紀錄，成為屋苑呎價最貴單位。原業主2013年以279萬元買入，賺237.8萬元，升值85%。

### 朗逸峰1個月貴200萬

其他地區方面，利嘉閣陳敏生表示，荃灣朗逸峰第6座中低層B室，面積929方呎，三房套連工人房套設計，坐向西，單位原開價1,080萬元連車位放售，及後將單位減價62萬元，但不連車位出售，單位最後以1,018萬元易手，呎價10,958元。陳敏生指，上月朗逸峰同層一個三房套單位以818萬元易手，換言之，一個月賣貴200萬元。

利嘉閣地產楊震霆表示，馬鞍山嵐岸7座高層D室，面積512方呎，業主原叫價668萬元，及後成功反價約80萬元，增幅近12%，成交價748萬元，呎價14,609元。