

## 樓市大變局

樓價攀升之際，日前市場驚現31銀主貨網羅招標，再次牽動地產市場的神經。事實上，近3個月市場已積存近50項待售銀主盤，當中不少為近年發售的新盤。業界指，雖然目前銀主貨量仍遠低於金融風暴後上萬宗的規模，惟顯示升市之下，再有實力的投資者亦有失利之時，為亢奮的市場響起警號。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

上月底有資深投資者疑因債務問題，旗下一籃子物業遭銀主沒收放售，總計高達約31項物業，成為近十多年來最大規模的銀主盤放售個案，相信喚起不少港人對「銀主盤潮」噩耗的回憶。據世紀21網站顯示，自去年11月起至今年1月推出的待售銀主盤貨量就有近50宗，貨種涵蓋住宅、居屋、寫字樓、車位和工廠等。

### 樓市續熾熱 搶貴銀主貨

值得注意的是，過去3個月新增銀主盤中不乏近年發售的新盤，包括西半山豪宅蔚然。日前出現該盤首個銀主盤，銀主叫價5,200萬元放售，最終反價至5,310萬元成交，較原先叫價高出110萬元，折合呎價33,417元，反映銀主貨亦被搶貴。

翻查資料，上述單位原業主早年曾買入跑馬地紀雲峰，去年亦淪為銀主盤。如今銀主叫價4,000萬元，屬紀雲峰首個銀主盤個案，反映近年樓市熾熱之際，物業投資者遭銀主收樓離場並非單一案例。

「雖然一次約30個銀主盤好個別(事例)，但都昇到市場一個啟示。」世紀21拍賣部董事蔡漢陞指出，「事件反映再資深的投資者，亦有機會聯錯市，要沽貨離場。」

### 收貨速度增 高佣吸代理

該行目前錄得約100個來自銀主的銀主放盤，蔡氏指近期銀主盤承接有加快趨勢，有銀主以高佣金吸引代理。「以往一般單位只係1% (佣金)，啱家就算唔係凶宅都可能昇到2%至3%。」銀主盤收貨速度亦見加快，以往法庭頒令後物業需等一年半載才交由銀主放售，如今由於壓力測試等原因，6個月至7個月便可推出。

問到會否擔心出現「銀主盤潮」，蔡漢陞並不認同，指現時樓價升勢多少仰仗北水南下，內地龍頭發展商在港高價買地，從而抬高樓價。「啱家中國國力今非昔比，內地出口達7%，香港都未必有2%。只要無乜政治上的風波，都唔會衝擊到內地經濟。」不過蔡氏亦形容，內地人買樓「勇敢果斷」，出價進取，「走又走得快」，所以近月斷續錄得內地客物業淪為銀主貨個案。

### 轉讓限制多 仍不乏承接

蔡漢陞補充，本地民間財力亦不容小覷，近期推出的「無契樓」，成交價往往達500萬元至1,000萬元。即使面對銀行難造按揭以及物業在15年內不能轉讓等限制，仍然不乏承接。

## 運氣起落有時 富豪難敵風暴

日前一籃子銀主盤的出現，喚起不少港人回歸後的共同回憶，對「銀主盤」和「負資產」等詞語仍然記憶猶新。說的正是1997年金融風暴後樓市爆發，市場一度湧現上萬伙銀主盤，拍賣行每天要處理數十項銀主貨，負資產高達10萬宗。

### 經驗再豐富 須小心風險

歷來最大規模銀主盤放售個案，要數前「豪宅大王」秦錦釗，在上世紀90年代初趁低吸納多個豪宅，及至1997年一度持有約300伙豪宅，包括60伙山頂帝景園。不過冷不防金融風暴來襲，本港樓市爆發，名下多達46伙淪為銀主盤放售。

至於活躍於富豪界、人稱「神童輝」的羅兆輝，以物業代理發跡，及後涉獵建材生意仍不忘炒樓，1991年買入尖沙咀重慶大廈商場，持貨僅兩年便轉手動賺5.4億元，成為一時熱話。及至1997年初，市場估計其身家高達20億元，不過風光轉眼化煙，金融風暴令其債台高築，物業投資亦失利，遭入稟呈請破產。自此羅氏一蹶不振，2000年在私人遊艇自殺，最終獲救，及至2011年在東莞病逝。

大快活創辦羅開福，早年大手投資天水圍嘉湖山莊廣為人知，當1997年迎來樓市逆轉，旗下32個美湖居單位被迫切迫。還有中國城創辦人鄧崇光及「眼鏡大王」馬寶基等曾經叱吒風雲，金融風暴後卻損手爛腳，紛套現物業抵債。

大市插水，投資蝕錢並不限於富豪級人馬，不少藝人明星亦身陷風暴之中。「B哥哥」鍾鎮濤及其前妻章小蕙在好時豪氣大手掃入多項豪宅，其後樓市急轉直下，一度坐擁數億元資產的B哥哥身家雲煙消雲散，更欠下2億元巨債申請破產，及至2006年才解除破產令。再有實力、資歷再深的投資者亦有失利之時，樓市的浪花，淘盡多少風雲人物。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

# 銀主盤危機升溫 三個月暴增50宗

## 部分屬近年新盤 亢奮樓市響警號



近月有大埔比華利山別墅銀主盤叫價2,780萬元，較買入價貶值820萬元。資料圖片



跑馬地紀雲峰最近錄得項目首宗銀主盤。圖為紀雲峰現樓示範單位。資料圖片

### 近期矚目銀主盤一覽

項目	實呎	叫價(萬元)	呎價(元)	備註
山頂豐林閣一幢洋房	2,387	22,000	92,166	山頂近三年首宗洋房銀主盤
西半山蔚然中層B室	1,598	5,200	32,541	項目首宗銀主盤;反價至5,310萬元成交
跑馬地紀雲峰低層B室連車位	1,452	4,000	27,548	項目首宗銀主盤
跑馬地壹鑾高層A室	884	3,000	33,937	項目首宗銀主盤
跑馬地壹鑾高層B室	884	3,000	33,937	項目首宗銀主盤
大埔比華利山別墅萊茵道單號洋房	2,461	2,780	11,296	較買入價貶值820萬元
小西灣富欣花園6座高層C室*	592	840	14,189	叫價挑戰全港居屋次高
青衣綠悠雅苑2座低層C室*	542	780	14,391	項目首宗銀主盤;零議價成交;呎價及造價破頂

\*自由市場

整理：香港文匯報記者 蘇洪鏘

## 半新盤銀主貨屢現 叫價進取

近月銀主放盤中出現不少半新盤，有業主以承做高成數按揭，疑最終「計唔掂數」遭銀主收樓，令人關注會否迎來「銀主新盤潮」。不過在樓市熾熱下，銀主叫價依然進取，甚至出現反價成交。日前西半山蔚然首個銀主盤，叫價5,200萬元，最終反價至5,310萬元成交便是一例，樓市呈冰火交夾狀態。

2014年發售的何文田傲名，上月錄得首宗二手成交便是銀主盤。該廈中層A室實用面積926方呎，原業主一手以逾2,151萬元買入，其後多次加按，最終疑因斷供遭銀主收

樓，上月以造價2,400萬元成交。全港首個「置安心」項目青衣綠悠雅苑亦出現首宗銀主盤，2座低層C室業主於2015年以320.1萬元一手買入單位，其後隨即申造九成按揭，惟兩年後業主破產，物業遭銀主接手，叫價780萬元放售，最終於日前零議價成交，造價及呎價均創項目新高。

壹鑾銀主盤涉辣稅恐蝕千萬

不過亦非所有豪宅銀主盤均可升值叫賣，跑馬地壹鑾一對相連單位，銀主以6,000萬元放售，來自內

地的業主於2016年合共涉資5,355.9萬元買入，並須付30%「辣稅」。倘以叫價計賬面已貶值不菲，隨時蝕近千萬離場。

值得注意的是，近期銀主盤亦不乏超級豪宅及居屋。山頂柯士甸山道豐林閣一間洋房，新近淪為銀主盤，成為3年來首宗山頂洋房銀主放盤個案，並叫價2.22億元放售，折合呎價逾9萬元。小西灣富欣花園居屋一伙三房戶，銀主在自由市場叫價840萬元放售，挑戰香港島次貴居屋造價，僅次於鯉魚涌康山花園的859萬元紀錄。

## 嚴控樓按

## 去年整年零負資產

樓價連升21個月，創有記錄以來最長升勢；供樓負擔亦愈來愈高，令市場擔憂「爆煲」。不過有業界指，在管金局嚴謹約束按揭成數及壓力測試下，「爆煲」的機會甚低。根據管金局最新公佈數據顯示，2017年第四季繼續保持零宗新增負資產住宅按揭貸款個案，亦是有記錄以來，首次整年錄得零宗負資產，對上一年同期則錄得4宗個案，反映近年樓市十分穩健。

加息對整體樓市影響料不大

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，即使市場預料今年香港將步入加息周期，及受美國「縮表」及稅改的影響，但香港銀行體系結餘仍維持於近2,000億元的水平，庫房水浸持續，整體市場對今年經濟仍感到樂觀。除非有大型環球政經格局的轉變，否則在僅僅香港加息且幅度預料溫和底下，對整體樓市及市民供樓負擔的影響不大。

此外，現時港人每月供樓負擔比率為58.9%，與1997年高峰的116.6%相比仍屬健康水平。鑑於近年政府及管金局不斷推出樓按調控的措施，難以有過度借貸出現，相信現時整體市場的抗壓力已與以前不同，未來負資產數字料續低企。

觀乎目前本港購買力仍然充足，不少有能力的父母會協助子女入市，或有工作多年的人亦趁機入市；同時本地置業需求強勁，在政府的多重「辣招」下，近年入市的買家多為自住，與1997年的環境相比大為不同，即使樓市下調，亦不會急著放售物業，樓市難有顯著回調的出現。

## 啓德新盤即日沽逾七成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)年近歲晚，發展商推盤作最後衝刺。啟德新盤GRAND OASIS KAI TAK昨天進行第二輪推售66伙，消息指即日沽約51伙，佔可售單位約七成七。會德豐地產常務董事黃光耀昨天表示，GRAND OASIS KAI TAK預計餘下約150伙擬於年尾推售；另外，系內將軍澳日出康城第5期計劃月內進行推廣。

會德豐GRAND OASIS KAI TAK昨日展開第二輪銷售共66伙。市場消息指，項目於A組時段錄得大手買家入市，其中一組買家斥資逾2,000萬元連購2伙，包括1伙3房單位，及1伙1房單位，於開售後不足2小時已沽51伙。連同上周六售出的單位累沽135伙，佔可供出售單位約九成，總套現逾16億元(合約成交價計)。

### 年輕客為主 逾半屬首置

是次買家中約七成為用家，投資客約三成。其中買家以九龍區客為主，佔約六成，新界及港島地區各佔約兩成。買家以

年輕上車客及小家庭客為主，逾半為首置客，當中亦不乏專業人士入市，內地客比例則少於一成。連同項目第一階段OASIS KAI TAK銷售，項目累沽442伙，總套現近45.89億元。是次推售為現階段最後一批單位，餘下單位計劃留待本年底至明年初時再作推售。考慮區內配套日趨完善，加上地鐵站預計於明年開通，且本年度市場亦預期再有住宅地王於區內誕生，下一階段推售時價錢仍有提價空間。

同日亦有其他樓盤進行新一輪發售，當中尚家生活旗下沙田九肚山峰昨日亦成功售出麗坪路59號洋房，單位實用面積達2,640方呎，套現7,388.3萬元，折合呎價27,986元。尚家生活地產董事總經理方文彬表示，自項目推出至今累沽10間洋房，套近9億元，平均呎價約33,953元；最高成交價逾1.3億元，最高成交呎價為40,181元。

### 巴丙頓山昨推10伙沽三成

同時，新地旗下西半山巴丙頓山昨推售



啓德新盤GRAND OASIS KAI TAK第二輪推售，準買家在售楼處登記。香港文匯報記者 蘇洪鏘 攝

10伙，即日沽至少3伙。連同其他新盤，總計周六兩日新盤市場共錄得約70宗成交。

回顧上月市況，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，1月九龍三大指標屋苑(德福花園、得寶花園及淘大花園)二手表現理想，期內錄得約48宗成交，較去年12月約25宗大增。至於2月料受節日氣氛

影響，一二手投交均會回落。至於近日港股及美股齊齊波動，布少明認為對樓市影響有限，預期今年單單首季樓價便有4%至5%升幅。

二手亦見高價成交。美聯黃錦瀚表示，沙田欣廷軒2座中層C室，實用面積434方呎，以715萬元成交，折合呎價16,475元，成交價創屋苑新高。