

經濟樓市恐雙下行 加劇重債業主周轉不靈 銀主盤來年料增兩成

樓市大變局

中美貿易戰及加息周期的展開，對本港外貿出口及經濟的壓力越來越大，股市率先大幅調整，樓市下行壓力亦已顯現。銀主盤數目是樓市轉差指標之一，近期更有簇新豪宅銀主盤出現。有業界人士指，目前本港經濟下行風險大增，料會出現銀主盤放售潮，另預計未來一年數量會增加20%至25%，數目或將增至約80個。

■香港文匯報
記者 黎梓田



■義德道1至3號有3房單位月底拍賣，底價較業主買入價少近400萬元。
資料圖片

並淪銀主盤，現以560萬元拍賣。
另一方面，根據土地註冊處最新數據，今年第三季二手私宅登記平均涉資近900萬元(899.68萬元)，創1996年有記錄以來歷史季度新高，與次季比較按季升7.45%。以樓價900萬元單位作例子，供款年期為20年，按揭利率為2.375%計，每月供款逾2.8萬元，折算家庭月入至少需6.2萬元。

購買力與樓價完全脫鉤

然而，根據統計處數字，今年本港家庭住戶入息中位數僅2.76萬元，對比上述二手私宅平均價及按揭數據，反映樓價與普通家庭承受力已完全脫鉤。倘若樓市出現大跌或經濟出現衰退，或有機會導致業主斷供的情況，從而出現產生大量銀主盤。

世紀21集團拍賣部董事蔡漢陞表示，中美貿易戰以及美國啟動加息等因素衝擊樓市，買家購買力轉弱，率先影響的是銀主盤銷量，本月銀主盤客源已減少約四成，「今個月肯定賣少啲」。以過往數據來看，2015年每個月銀主盤存量大約有40個，而2016年每月存量有約100個至120個銀主盤，而2017年每月存量則有70至80個，2018年年初則放緩至60個至65個，反映過樓市氣氛

正在上升。

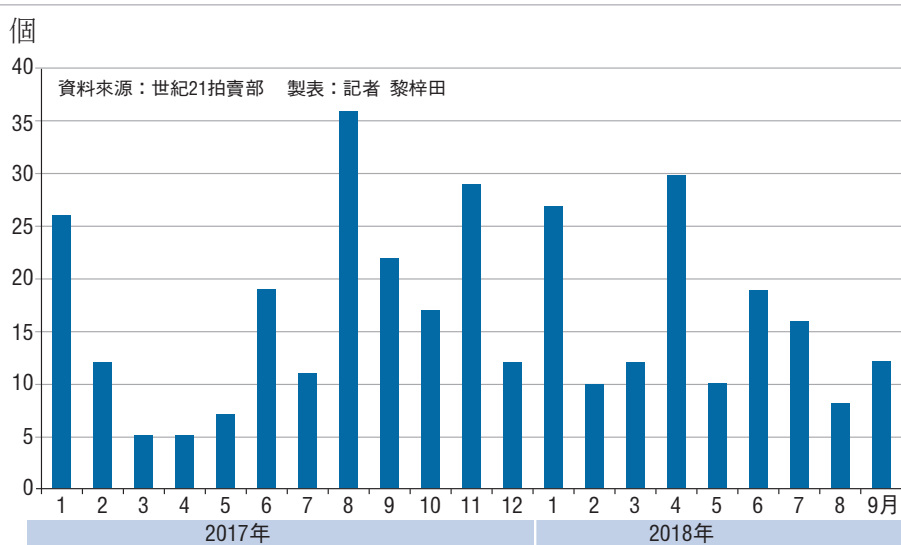
拍賣行：內資有撤退跡象

蔡漢陞又指，一個銀主盤至少需要半年至九個月才能「形成」，因此現時銀主盤數量未有太大變化，本月銀主盤約有68個，與年初相若。他又提到：「呢幾日拍賣行生意好啱，多啲拍賣委託，顯示不少業主開始急於放盤。同時，拍賣行接到來自大陸的拍賣項目增加，亦反映大陸資金需要「回籠」，開始有撤退跡象。」

蔡漢陞預計，倘若現況持續，料有供樓樓主會斷供，由於銀主盤「形成」需時，預計明年上半年或3月至6月間才會出現更多銀主盤，料整體新增約10個至15個，並預計未來一年銀主盤數量會增加接近20%至25%。

紀惠集團行政總裁湯文亮亦曾經表示，現時本港樓價早已超出市民負擔能力，並估計在加息及中美貿易戰下的一年內，會出現由財務公司帶動的銀主盤放售潮。

2017-18年每月銀主盤增加數量



資料來源：世紀21拍賣部 製表：記者 黎梓田

樓市轉差，拍賣場出現豪宅銀主盤，嘉里近年推售的九龍塘義德道1至3號剛出現首個銀主盤。市場消息指，2座低層B室，面積1,409方呎，3房開隔，淪銀主盤放售，本月25日委託世紀21拍賣，連1個車位開價5,200萬元，呎價36,906元。是次拍賣開價，較業主買入價低382.2萬元或6.9%，若以底價成交，恐成為項目首宗蝕讓。

九龍塘豪宅「蝕讓」推拍

香港文匯報記者查冊所見，賣方姓楊，於2016年6月以5,582.2萬元連車位買入單位，本年2月曾向一名溫姓人士私人借貸300萬元人民幣。今年4月，單位以5,000萬元連車位蝕讓予瀚成有限公司，公司董事姓王，惟有關交易已暫緩註冊，不排除有人資不抵債而無法完成交易。

至於新界樓，元朗映御亦現銀主貨。根據忠誠拍賣行資料，單位為2座低層C室，實用487方呎，開價560萬元，呎價11,499元。據土地註冊處資料，業主2016年9月向新地以552萬元買入後，去年底多次加按揭款達630萬元，今年7月曾以698萬元沽貨，料資不抵債令交易告吹，

學者關焯照：今次爆煲威力勁過沙士

香港文匯報訊（記者 黎梓田）對於銀主盤數量變化，經濟學者關焯照也有一番看法。他個人認為，即使樓價回調一、兩成，對銀主盤數量不會產生太大影響。不過，樓價向下調整時，首當其衝是承造高成數按揭的新盤業主。

或重現十萬負資產慘況

關焯照表示，受多項利淡因素影響，樓價現時已回調5%至10%。惟即使樓價回調一、兩成，對銀主盤數量不會產生太大影響，因一般二手樓買家會支付較高首期，一般新造按揭首期至少有五成，但不排除有業主因個人財政問題，被銀行追債令物業淪為銀主盤。整體來說，樓市不會因為加息而導致銀主盤大量湧現。

關焯照又提到，樓價向下調整，首當其衝的是承造高成數按揭的新盤業主，料下調兩成至三成便會出現該類銀主盤，若然下調三成或以上，則會產生大量二手物業的銀主盤。反觀1997年亞洲金融風暴及至2003年「沙士」時，當時累計出現超過十萬個負資產，原因在於當時連續出現多次衰退。值得注意的是，現時外圍環境複雜，倘若是次美國經濟「爆煲」，則威力可能「勁過」1997至2003年時，或會重演當時銀主盤大規模湧現的情境。

高成數按揭還款倍數增

為何選用高成數按揭的成交會最易淪為銀主盤呢？原因在於這類按揭計劃，發展商一般會將首兩至三年的息口定得相當低，甚至定額月供，之



■經濟學者關焯照認為，樓價回調一、兩成，對銀主盤數量不會產生太大影響。
資料圖片

後才將息口調升到「財仔」的高息水平。以之前新地Park YOHO Napoli一個市值近1,200萬元單位為例，其「十足十」貸款計劃，首三年月供由2萬元至4萬元，第四年因為用高息P+1%計算，月供即時暴增至74,000元。

當然，上述例子較為極端，但近年絕大部分新盤按揭時都有提供高成數按揭，尤其大型新盤，為吸引買家入場，高成數按揭成為其中一項促銷手段。樓市上升時，這類高按單位可受惠於樓價上升，準買家只要將單位出售圖利，或轉按到銀行，便可避開財仔高息。但當樓價下跌，買家就只有三條路可以走，要不繼續供高息撐下去，或抬錢到銀行上會減輕壓力，否則就斷供，物業變銀主盤。

高按買家怎麼辦：早賣早甩難

特稿

已選擇新盤高成數按揭的買家，面對樓市下跌，內心定必七上八下。這個情況下有4條路可走，其中，盡快賣出單位是最快捷辦法。

擔心後市下跌的高按買家，優先選擇是盡早賣出單位，以免一旦樓價跌得更多時虧損更大。第二是找銀行轉按，但首先要檢視自身收入是否能通過壓力測試，銀行願意借出多少錢，如果單位升幅不足，則甚大機會要抬錢上會。第三是捱財仔高息撐下去，「所謂食得鹹魚抵得渴」。第四是撻訂，可以免去供樓壓力，但前期供款便化為烏有，兼有被發展商追差價的風險。目前樓價未大跌，發展商恐拉低樓價也不會大劈價重售單位，補差價有限。

九成半按揭 捱財仔難撐

小記以一個真實例子，分析高按買家面對的選擇。猶記得紅磡環海·東岸3年前曾經推出「開心直通車計劃」，以95%高成數按揭作招徠，買家簽署時只需支付樓價5%，之後隔三個月後才開始每月交樓價0.35%當作供首期，直至入伙為止。期內免息，餘下約85%樓價到入伙時再上會，屆時亦可以向九建旗下公司借錢上會，免入息證明。

據成交紀錄顯示，該盤近60%買家選用上述的高成數按揭計劃。時光飛逝，環海·東岸即將於下月入伙，當初選擇高按的買家可以做什么呢？有當日買家見勢色不對，最近推出單

位拍賣，單位位於1C座高層D室，面積230方呎，開價528萬元，較3年前買入價487.2萬元只高出8%，但最終單位流拍收場。這反映該批單位於市場上叫座力不大，樓市逆轉下反應更加差，如果單位無人承接，又不想撻訂導致血本無歸，那麼這批買家便只能夠做承接。

樓花不易甩 拍賣無人吼

以上述單位為例，當初買入價487.2萬元，首3年月供僅17,052元，如果餘下85%採用發展商按揭，首年利息5

厘，分25年還款，每月供款急升至24,209元，較之前多付42%。如果向銀行承接，利息雖然大跌，目前實際利率大概2.375厘，但業主考慮的是自身月入是否能通過壓力測試，本身是否首次置業，若非首置便只能承6成按揭，需要抬大筆錢上會。

令人擔憂的是，環海·東岸目前市場有過百個放盤，反映該盤不少買家已準備離場。而近年提供高成數按揭的新盤，環海·東岸不過冰山一角而已。

■記者 顏倫樂



■紅磡環海·東岸3年前曾以95%高成數按揭作招徠，獲近60%買家選用。
資料圖片

高按買家4選擇

- 一、盡快賣出單位止蝕。
- 二、找銀行轉按，惟要預備抬錢上會。
- 三、堅持到底，評估自身收入情況，捱財仔高息撐下去。
- 四、撻訂，但有損失首期兼有被發展商追差價風險。

97 話你知道 銀主盤多寡，可謂是經濟及樓市風向標。例如1997年亞洲金融風暴，樓市爆煲下負資產高達10萬宗，市場一度湧現上萬伙銀主盤，當時拍賣行每日要處理十數項銀主貨。有拍賣行發言人回憶起隨後市道最差的2002年至2003年間，當時平均一個月有5場至6場銀主盤拍賣，每場有約40多個項目，一度試過推出逾百個銀主盤，當年銀主盤數量亦一度高達5,000個。

秦錦釗羅兆輝遭滑鐵盧

本港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，亞洲金融風暴來襲，樓市爆煲，秦錦釗名下多達46伙淪為銀主盤放售。

說起其他銀主盤例子，已離世的「神童輝」羅兆輝亦是當年熱話。他以物業代理發跡，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，持貨僅兩年便轉手勁賺5.4億元。及至1997年初，市場估計其身家高達20億元，不過風光日子短暫，一場「風暴」令其僅台高築，物業投資亦失利，遭入稟呈請破產。自此羅氏一蹶不振，2000年在私人艇艇自殺，最終獲救，2011年在東莞病逝。

另一方面，在今年初樓市正燒得火熱之際，豪宅市場也罕有出現一籃子銀主盤放售，涵蓋指標豪宅，包括大埔比華利山及赤柱富豪灣多間洋房。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，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。

■記者 黎梓田



■赤柱富豪灣多間洋房年初曾以銀主盤放售。
資料圖片