差估指數連跌5月 高位回落9.2%

負資產262宗 兩年來首現

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）最新的去年12月差估指數連跌5個月，上月按月下跌2.4%，指數由去年7月高位累跌9.2%。樓價回落，睽違已久的負資產再次「殺埋身」！金管局昨公佈，2018年第4季錄得262宗負資產個案，涉及金額11.89億元，為2016年第4季後再次出現負資產。有地產界人士料，樓價若再回落10%，負資產宗數或達1萬宗。

■劉圓圓預料下季負資產新增個案將挑戰1,000宗。

業界指，近期部分單位樓價跌幅已達一成半，導致少量採用九成按揭的銀行職員成為負資產，由於去年不少準買家購買新盤時採用高成數按揭，成為「負資產高危戶」，有按揭中介公司估計，今年首季負資產新增個案或挑戰1,000宗，重回2016年首兩季的水平。歷史上，本港負資產最多為2003年，當年樓價較97年高位下跌七成，負資產一度高達10.57萬宗，涉及未償還貸款逾1,650億元。

主要涉銀行職員按貸

金管局指出，去年第4季所錄得的262宗負資產個案，涉及金額11.89億元，即平均每宗涉及金額約453.8萬元，為7個季度以來首次突破零宗，對上一次出現新增負資產個案為2016年的第四季，當季的新增負資產個案為4宗。局方指，新增的負資產，不少均涉及銀行職員的住屋按揭貸款或按揭保險計劃的貸款，這類貸款的按揭成數一般較高。

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，自去年中美貿易戰以來，香港的股市及樓市明顯受壓，樓市於第三季起回調幅度加劇，令本港負資產個案於去年第四季重現。值得留意的是，金管局公佈的負資產數字只涉及銀行提供的一按貸款，並不包括涉及二按的住宅按揭貸款，因此現時所見的數字或未能反映全港負資產的個案。

湯文亮：再跌10%負資產萬宗

資深投資者湯文亮表示，現在的200多宗只是合法的負資產，還有很多隱藏在財務公司以及地產商裡。他指出，樓價稍微回落便已出現負資產，理論上在逆周期措施下並不會出現，但實際上有太多人採用高成數按揭，如果樓價跌多10%，實際負資產隨時超過10,000宗。

劉圓圓提醒指，去年首8個月的樓價升幅超出預期，不少發展商於推出一手新盤時，均有提供高成數按揭計劃，借貸額可高達九成，甚至十成按揭，使用此類計劃的人士，亦成為負資產個案的高風險人士。劉氏預料，香港樓市交投量雖回升，但樓價仍未見明顯升勢，相信下季的負資產新增個案將挑戰1,000宗，重回2016年首兩季的水平。

事實上，近年不少發展商都提供高成數按揭吸引準買家，好像紅磡環海．東岸3年前曾經推出95%高成數按揭，而近年發展商與財務公司合作推出八成按揭或以上的個案比比皆是，好像今年1月發售的逸瓏灣8及屯門The Carmel都提供一按八成，大埔天鑽就提供一二按八成半，而去年更有新盤引入有條件的十成按揭貸款。

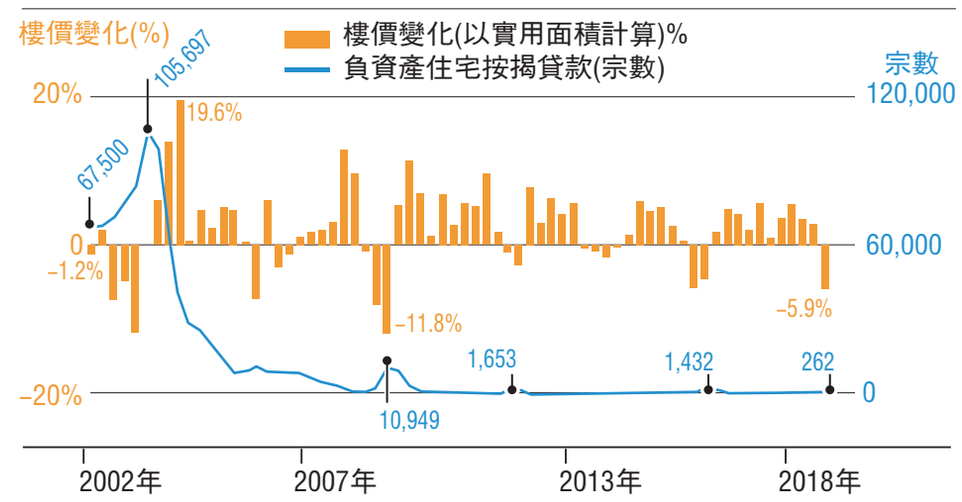
高成數按揭成高危族

選用這類高成數按揭，的確能夠節省首期支出，但日後利息支出高昂，若遇上樓市上升，可以轉手或轉按。然而若不幸碰上下跌周期，想透過轉按「甩身」基本上已不可行，故只能賣出單位，或者「硬食」超高利息。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，負資產出現主要涉及採用按揭成數較高的銀行職員以及少量選用九成按保貸款的個案，因為部分單位跌幅已達15%，導致他們成為負資產。近期樓市回穩，她相信今年首季負資產即使增加，增幅亦只是輕微。再者，近年選用高成數按揭的買家以八成按揭為主，基本上樓價需下跌超過兩成他們才有可能成為負資產。

■金管局公佈去年第4季錄得262宗負資產個案，涉及金額11.89億元。 資料圖片

負資產住宅按揭貸款宗數及樓價變化



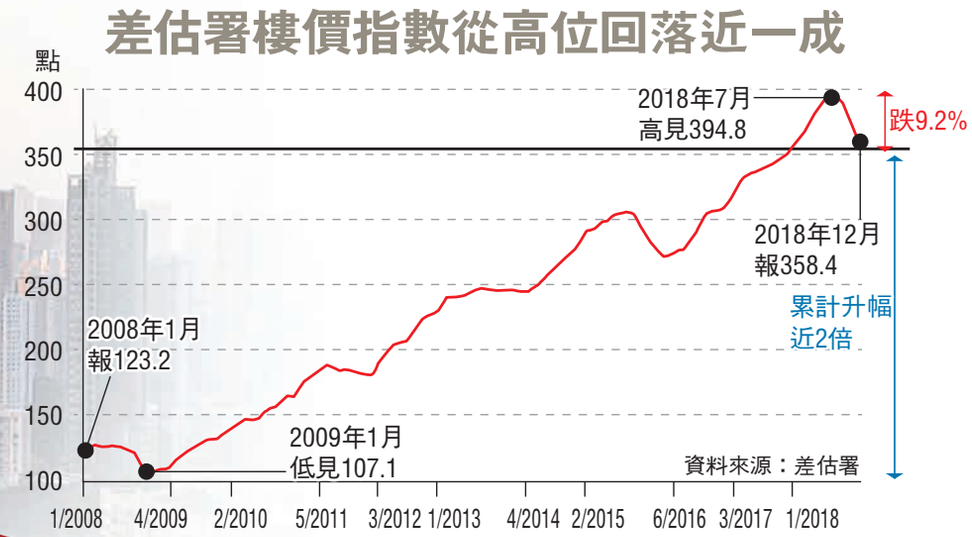
最新數據截至2018年第4季
資料來源：經絡按揭轉介研究部及金管局

各類型單位十年來升幅及去年升幅

2018年升幅			過去10年升幅*
↑2.19%	A類單位	(431方呎或以下)	↑282.11%
↑1.37%	B類單位	(431至752方呎)	↑232.75%
↑1.08%	C類單位	(753至1,075方呎)	↑179.35%
↓1.03%	D類單位	(1,076至1,721方呎)	↑133.28%
↓2.54%	E類單位	(1,722方呎或以上)	↑105.41%
↑1.62%	所有類別		↑241.98%

*以2018年12月差估署樓價指數與2008年12月作比較 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

差估署樓價指數從高位回落近一成



樓價升浪恐完結 後市看3因素

■林浩文料今年樓價將下調10%。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）經濟吹淡風，樓價跌勢未止，差估署昨公佈去年12月私人住宅售價指數，最新報358.4點，按月再跌2.4%，連跌5個月，累計跌幅約9.2%。回顧去年樓價升幅幾近蒸發，全年升幅只得1.62%，較去年中樓價高位時的半年升幅11.94%大幅收窄，更加為十年來按年最少升幅，十年升浪恐怕已經終結。後市關鍵要看政府是否會推出新政策，以及外圍經濟及政治變化，尤其是中美貿易戰的最新動向。

全年升幅1.62%十年最少

差餉物業估價署最新數據顯示，2018年私人住宅售價指數全年升1.62%，相比2017年的升幅14.7%大幅收窄，更加為過去十年升市期間，升幅最少的一年，較2015年的全年升幅2.4%更差。翻看資料，2015年8月至2016年3月正值「811」匯改，人民幣一度貶值，及後於2016年初更適逢A股熔斷，股市調整，拖累環球股市全面下瀉，打擊香港樓市。

事實上，本港樓市過去十年可以說經歷黃金時期，根據差估署資料，十年來的樓市升幅高達2.4倍，與之相比，去年的升幅1.62%可以說微不足道，亦預示樓市十年升浪走向尾聲。萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文坦言，現時樓市處於調整期，估計今年樓價將繼續下調10%，短期內要視乎政府是否有新樓市政策，以及中美貿易戰及英國脱歐等的走向。

受外圍經濟政治影響大

林浩文認為，目前樓市受外圍經濟及政治變化的影響更大，加息走勢及住宅供應量對本港樓市的影響性相比之下較細。不過，按目前情況，看不到有任何重大因素令樓價在短期內大幅下滑，本港銀行體系亦有足夠抵禦能力，樓價出現像1997年的「懸崖式下滑」的機會不大，估計農曆年後有機會出現小陽春，但會「量升價唔升」。

回説近期樓市稍見回穩，雖然去年12月樓價指數仍然下跌2.4%，但相比11月的按月跌幅3.16%已見收窄，然而不可不察的是樓價趨勢仍然向下。各類型單位中，以實用面積431方呎至752方呎的B類單位按月跌幅最大，高達2.78%。實用面積753方呎至1,075方呎的C類中型單位、及430方呎或以下的A類細單位則分別按月下跌2.36%及2.09%，亦屬於跌幅較明顯的類別。1,076方呎以上大單位按月跌幅只約1.47%。

至於私人住宅租金方面，去年12月租金指數報193.3點，按月跌1.27%，已連跌兩個月。租金於2018年全年仍增長約3.09%，較2017年約8%升幅低約4.9個百分點。

今年首季樓價料續偏軟

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，隨着去年12月份新盤低價開售，刺激市場氣氛回暖，早前積累的購買力重新入市，帶動樓價跌勢略見喘穩及收窄。但因中美貿易戰問題尚未完全解決，預期今年首季樓價仍將偏軟，首季樓價料有機會下跌3%至5%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，自去年底中美貿易戰暫時緩和，樓市氣氛略為好轉。但他預計該指數下月仍會錄得跌幅。他預料各大新盤於農曆新年過後會蜂擁而出，而且訂價克制，帶動樓價輕微回落。

英皇料樓價再跌15%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）差估署樓價指數連跌5個月，負資產重現。英皇國際執行董事張炳強昨表示，去年第四季至今新盤開價已下調10%至15%，料未來樓價有機會再下調10%至15%，並相信仍要留意環球局勢變化，從宏觀或微觀角度看，仍然存在不明朗因素，相信最快要第三季才會較為明朗。不過，他對樓市前景仍具信心，由於美聯儲放鴿，息口料持續在低水平一段時間，長線供應暫未看到會大量增加，在「長期缺貨」的現象下，相信可以鞏固樓市。

地皮流標或「陸續有來」

對於近日再有地皮流標，他相信地皮流標情況有機會「陸續有來」，原因在於政府土地定價與實際入標時間出現時差，在市況波動下價位出現落差，相信情況難以避免，但相信政府在土地定價方面經過專業考慮，會尊重政府判斷。

他又稱，對樓市前景較保守，但集團投地不會保守，除了投地外，亦會在私人市場上購入地皮，皆因官地的地塊一般較大型，對中型發展商不着數。被問到未來發展項目會否以合資形式進行時，他表示，如果有能力自己做，也會傾向做一些自主性較大的項目。集團較為傾向於港島區增加土地儲備，因為香港島土地供應有限，地點便利，而其他地區則要視乎價錢及盈利能力等因素。

摩羅廟街項目申開工紙

談到今年推盤大計，他稱今年集團將推售兩個住宅項目，涉及107伙，屯門珀居尚有7間洋房待售，希望今年銷售額目標不少於20億元。其中港島半山摩羅廟街8至10號A項目正申請上蓋開工紙，希望趕及上半年以樓花形式推出，該項目提供99伙，主打200至300餘方呎中小型單位。至於屯門大欖洋房項目提供8幢洋房，實用面積約3,000方呎至5,000方呎，預計下半年或明年初推出。

■張炳強(右)稱集團投地不會保守。中為英皇集團主席楊受成，左為英皇集團執行董事楊政龍。 香港文匯報記者 梁悅琴 攝

他坦言，過去一季中資對寫字樓需求減少，但集團旗下位於灣仔駱克道75至85號仍接獲國際機構、中資以至共享空間公司連命名權洽租全幢，集團尚未落實租約，皆因該商廈於明年6月才建成。此外，屯門建發里4號及英國倫敦牛津街25至27號亦傾向長線收租為主。

QE釀十年升浪 港成樓價最貴城市

特稿

2008年環球爆發金融海嘯，隨後多國進行量化寬鬆（QE）救市，導致大量熱錢湧入房地產市場。本港樓市此輪升浪自2008年開始至今已長達十年，以差估指數計，過去十年樓價升幅241.98%，表現除大為跑贏港股以及工資升幅外，亦令香港連續9年成為地球上樓價最難負擔城市。

樓市十年升2.4倍贏股市

據金管局數字，自2009年美國量化寬鬆政策至2017年年底，流入香港的資金已高達1,300億美元，即約1.014萬億港元。而自2009年10月起，金管局連續推出八輪收緊物業按揭貸款規定的逆周期措施，港府亦推出包括「3D」辣稅等在內的壓抑樓市需求管理措施。然而樓價未有因政府出手而冷卻，反而是「愈挫愈勇」。

過去十年，差估指數由2008年12月的104.8點，升至2018年12月的358.4點，期間升幅241.98%，表現大為跑贏港股以及工資升幅。代表本港股市走勢的恒生指數（HSI），2008年12月報14,758點，其後急跌至2009年3月的11,344點低位，直至2018年初恒指才重上逾30,000點水平，1月錄32,887點。不過港股未能再向上推進突破高位，昨日恒指收報27,942點，比起2009年3月的的低位，港股十年上升約1.46倍，表現跑輸「磚頭」。

至於工資水平，香港於十年來的升幅一直跑輸各項資產，2009年的工資中位數為11,500元，升至2017年16,800元，9年以來升幅為46%，即使把今年工資升幅計算進去，十年來的工資升幅也只不過是五成左右，仍與「磚頭」、甚至股票表現相差一大截。

各行各業受累高樓價

值得留意的是，國際公共政策顧問機構Demographia早前公佈最新調查顯示，香港已連續第9年成為全球樓價最難負擔的城市，其中樓價對家庭入息中位數比率由2017年的19.4倍惡化至去年的20.9倍，反映家庭收入的增長追不上樓價，亦是調查中唯一超過20倍比率的城市。該機構表示，香港樓價可以用「嚴重難以負擔」來形容。

樓價上升也拉高了住宅租金及舖租，從而衍生劏房、遲婚少子化、小商戶被逼結業等一系列社會問題。可以說，樓市這十年升浪，除了地產商、商舖業主成為最受惠一群外，普羅市民及各行各業都為此付出了不菲代價。 ■香港文匯報記者 黎梓田