

「尋寶地」流拍增 銀主盤成交慘淡

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市氣氛受連串暴力衝突拖累，二手交投充斥一股「寒氣」，連有「尋寶地」之稱的拍賣場，人流及舉手次數也大幅減少，而近月更出現多次全流拍，全數物業未有承接而收回。有相關業界人士指，最近拍賣「食白果」次數較上半年高，而銀主盤拍出數字也有下跌的情況，銷情以「慘淡」來形容。學者指，大環境的轉變下「今日拍返係寶，遲啲可能變草」，如情況持續惡化，不排除會出現更多銀主盤，「幾百間都唔出奇」。

世紀21集團拍賣董事蔡漢陞表示，公司本月滾存的銀主盤有約60多個，數量與今年首兩季數字相若，但賣出量卻較以往大跌，例如8月僅錄得2個銀主盤賣出，相比以前而言，成交宗數跌幅大增，數字上顯得很「慘淡」，而且銀主方面也相對進取，主要目標是「微賺不蝕」，只要到價便會簽字。蔡漢陞又指，今年下半年的拍賣「食白果」次數較上半年高，相信是受到外圍環境及本地政治因素影響。

來自財仔銀主盤比例增加

環亞董事總經理及拍賣師曾傑傑透露，受到政治事件及經濟風險增加等影響，出席拍賣的人流較年初減少四至五成，而「舉手」較多的主要為500萬-600萬元價位的中細價物業，而細價舖位及單位也較受歡迎。

黃開基拍賣行營業經理蔡文錦認為，最近銀主盤未有大幅的變化，不過來自財務公司的銀主盤比例卻有增加，原因在於銀行「動作很慢」，一般收樓最快要三至六個月，而財務公司比較敏感，只要業主斷供一個月便會收樓。

上水顯峯低估值11%拍出

環球經濟受到多個不明朗因素影響，市場觀望情緒增加，連被視為「尋寶地」的拍賣場亦見人流大減。香港文匯報記者綜合市場資訊所得，由6月社會風波開始起直至現在，三大拍賣行的「食白果」（無錄得成交）次數至少10次，單計8月已有至少7次全流拍，相比6、7月有明顯增加的情況，而近日銀主去貨意慾更逐漸加強，個別銀主盤未獲承接後收回，其後大減一成獲買

家承接，另亦有「超筍價」無契物業因未到底價而收回。

市場消息指，上水顯峯極低層F室上月由環亞拍賣會推拍，實用面積366方呎，連約339呎平台，屬特色戶型，由銀主委託拍賣，開價418萬元，合共獲得最少8組準買家出價競投，每口價5萬元，最終搶高82萬元，以500萬元成交，比當時銀行網上估價562萬元，低62萬元或11%。中原地產藍浩然透露，該盤曾由銀主身份推出市場拍賣，7月曾開價468萬元，惟受社會風波影響未獲承接，銀行於是大幅減價50萬元。

資料顯示，原業主於2008年以約225萬元購入上述單位，由2013年開始把單位多次加按揭借貸，以成交價計，單位11年升值約275萬元。另同場拍賣的將軍澳日出康城領都第3層單號車位，屬無契物業，開價160萬元，每口價3萬元，終以177萬拍出，較市價220萬元平約20%。

市場恐慌蔓延至拍賣場

樓市前景未明，暴力衝突持續升溫，恐慌蔓延至拍賣場。黃開基及忠誠拍賣行曾於上月28日共推拍35項物業，均錄得零成交。黃開基拍賣行於當日推拍19項物業，只有深井豪華花園單號車位獲買家出價，承一口價後未有獲承接，最終未到底價而收回。

忠誠亦於同日推拍16項物業，當中只有2項物業獲買家出價，其中元朗合財街均華樓低層單



將軍澳日出康城領都一車位開價160萬元，最後以177萬拍出，較市價220萬元平約20%。資料圖片

上水顯峯極低層F室由銀主委託拍賣，開價418萬元，以500萬元成交，比當時銀行網上估價562萬元，低62萬元或11%。圖為上水顯峯。資料圖片

失業率升 銀主盤勢急增

香港文匯報訊（記者 黎梓田）在樓市吹淡風下，物業拍賣生意慘淡，冠城商業及經濟研究中心主任關焯照表示，拍賣場雖然號稱「尋寶地」，但在大環境的轉變下，「今日拍返係寶，遲啲可能變草」。關焯照引述官方樓價數字指，現今樓價由今年高位下調約3%，但社會衝突如再惡化，樓價將保持跌勢，預料要等一段時間，待至年底至明年2、3月，再加上失業率上升時，出現在拍賣場上的銀主盤或會增加，屆時「幾百個銀主盤都唔出奇」。



實體店的重要性已不如以往，生意額「跌得好緊要」，不少舖位由長租變短租，短租再變散貨場，業主租金收入大跌近三至五成，而且舖位銀碼較大，早前高位入市炒舖的投資者會較為高危，「可能死好多人」，料舖位銀主盤會明顯增加。住宅方面，預計銀主盤重災區以新界西北的屯門、元朗及天水圍為主，因為這些地區比較不受歡迎，甚至「無乜人想去」，因銀碼細的關係，有較多借足九成入市的買家，只要樓價再往下調，就會出現不少賬面上的負資產，也有較大機會淪為銀主盤。至於商廈，香港本來就供應不足，也甚少聽說寫字樓無人租，預計寫字樓銀主盤不會大增。

經絡按揭轉介高級副總裁曹德明稱，經濟轉差才剛開始，加上政府提供中小企貸款，料「頂到」六個月，做生意的業主暫時可維持生計，銀主盤未有大幅增加情況，估計未來銀主盤會有個位數升幅。不過，如果失業率惡化至97年、03年的水平，則有可能出現銀主盤大增的情況。曹德明稱，一般拍賣行的買家以投資者多，因他們比較熟悉拍賣程序，如價錢低於市價，加上有不俗的「水位」才會承接，故近期拍賣行全流拍增加，亦一定程度反映市況。曹德明又指，未來減息預期升溫，料對樓市有正面支持作用，但政治因素難以預測，因此未能估計未來樓價走向。



高位炒舖 「可能死好多人」

關焯照又指，銀主盤可細分作舖位、商廈及住宅，最近零售及旅遊大為「中招」，連旺區也只有很少旅客，加上網店數量增加，

政府放水 中小企只捱過半年

率就會上升，中小企老闆及員工應急錢用盡，被迫斷供賣樓，屆時銀主盤數量增加將會來勢洶洶。

中小企訂單減少直接拖累經營

本港不少中小企均從事出口貿易，事實上香港出口貨值已連跌9個月，直接影響不少老闆及員工生計。政府統計處發表的對外商品貿易統計數字顯示，7月份本港整體出口和進口貨值均錄得按年跌幅，分別下跌5.7%和8.7%。繼6月份錄得9%的按年跌幅後，7月份商品整體出口貨值為3,386億元，較去年同期下跌5.7%。而7月份商品進口貨值為3,708億元，較去年同期下跌8.7%。今年首7個月的商品整體出口貨值較2018年同期下跌3.9%。未來經濟表現預測亦不甚理想。據政府公佈數字，去年本港GDP增長只有3%，而上半年GDP只有0.6%。商務及經濟發展局局長邱騰華早前指出，美

「降級」或令企業借貸成本升

另外，信貸評級下降加上利率上升，中小企能夠借到的錢減少，或影響生意周轉，令抵押物業淪為銀主盤機會增加。在中美貿易戰及社會事件的雙重影響下，惠譽把香港信貸評級由「AA+」下調至「AA」，前景展望負面。香港中小型企業總商會會長巢國明曾表示，惠譽下調香港信貸評級對中小企來說影響不大，但之後如有其他評級機構降低香港的信貸評級，可能會令企業借貸成本上升。

中小企抵押物業勢成銀主盤新供應

香港文匯報訊（記者 黎梓田）經過中美貿易戰及社會紛爭內外夾擊，進出口貿易及旅遊人次大幅減少，從事進出口貿易的中小企業「拍烏蠅」，經營飲食、零售的店舖倒閉如潮，即使留下來也只是苦苦支撐。事實上，本港不少中小企及廠家在做生意上，多以物業做抵押來借貸，是次社會因素加上外圍經濟波動，老闆們或因一時難以周轉無法繼續供款將令物業淪為銀主盤。

事實上，社會風波對一些行業，例如進出口貿易、飲食、酒店、零售等行業是有即時衝擊，企業需減少開支抵禦「寒冬」，輕則客源減少，員工需放無薪假等，重則直接裁員。但時間未算長，加上請人培訓至有工作產出都需要成本，老闆一般都會先守一守。不過，能守超過半年的中小企業並不多，如社會衝擊情況持續到年底，到時候裁員倒閉大量出現，失業



觀塘及尖沙咀寫字樓主導8月份九龍商廈市場區。圖為觀塘One Harbour Square。資料圖片

代理料年內舖位成交量金額齊控

香港文匯報訊（記者 黎梓田）環球經濟轉差，中美貿易戰談判反覆，香港政局動盪，短期內未見平息跡象，加上訪港旅客人次持續下跌，影響消費意慾疲弱，舖市大受衝擊，近月買賣市場走勢明顯轉淡，單月僅錄得46宗水平，涉及金額約13.64億元，成交宗數及金額均較去年同期大跌約六成。中原(工商舖)預料，隨着下半年舖位買賣成交量及金額均見下調，預料舖位減價盤將會持續湧現，減幅更會漸次擴大。中原(工商舖)商舖部董事黃偉基表示，根據中原(工商舖)數據指出，今年首8個月合共錄得約649宗舖位買賣個案，總成交

金額約200.06億元，而2018年同期則有約1,162宗及約439.03億元，按年分別大跌超過4成及5成。至於6至8月份受社會風波影響，成交拾級而下，當中8月份更只有約46宗，數字較2019年7月為低，減幅約4成，而與去年同期相比，減幅約6成，更為自2016年2月後首次跌破50宗水平；而成交金額方面，8月份錄得13.64億元，較去年同期遞減約61%。黃氏稱，成交宗數大減，反映買家入市意慾低，加上對前景不表樂觀。近期有個別業主面對現實，積極調低意向價以吸引實力投資者承接，近日錄得的減價成交個案主要集中於九龍旺區，例如深水埗白揚

街25E至25F號地下，面積約1,098方呎，業主原本開價約2,800萬元，最終減至約1,800萬元售出，減價約35%。上月觀塘尖沙咀主導交投黃氏指出，個別持貨多年的業主亦不惜減價，止賺獲利離場。太子界限街34號地下，面積約1,100平方呎，最新同以約1,800萬元沽出，租金回報約4.13厘；據知，物業原意向價約2,400萬元，惟業主求售心切，最後成交價大減約25%。黃氏認為，近期投資市場受多個因素影響，不論業主及買家心態都轉趨審慎，預料9月份市場將會出現更多減價求售的舖位。另外，商廈方面也不見暢銷。中原(工商舖)寫字樓部董事陳雁樓表示，數據顯示，8月份整體商廈市場共錄得約37宗買賣成交，涉及總成交金額約14.58億元，對比7月份分別大跌約六成及四成。港島區佔約17宗，九龍區則以觀塘及尖沙咀寫字樓為主導。該行分析，香港前景未明，令企業進駐步伐減慢，拖累成交宗數下跌；而隨着市況轉變，有個別業主面對現實，因應市況調整租售價格，拖低寫字樓成交價格走勢，預料9月份表現還未明朗，料下半年商廈租售成交量及價格將會維持在低水平。

今年以來世紀21拍賣部銀主盤每月售出量

月份	宗數
1月	12
2月	8
3月	14
4月	18
5月	22
6月	24
7月	4
8月	2
9月	0

*截至9月12日

今年以來世紀21拍賣部銀主盤存量

月份	數量
1月	54
2月	58
3月	62
4月	66
5月	60
6月	56
7月	62
8月	58
9月	66

資料來源：世紀21拍賣部 製表：記者 黎梓田