

暴力衝擊無止境 零售急挫「飯碗」危

銀主盤明年或見500間

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港暴力衝擊無了期，經濟前景去向未明，零售急挫「飯碗」危殆，本地樓市勢弱，負資產、銀主盤有加無減，遭殃的正正就是一眾「借到盡」買家。有業界人士透露，現時銀主盤錄得86間，按月上升16.2%，在新按揭帶來的6至8個月蜜月期後，明年在最壞情況下會出現高達500間銀主盤，呼籲買家緊隨市場需求，勿吼大碼單位及天價納米樓。

世紀21測量行董事蔡漢陸表示，11月最新銀主盤數量錄得86間，較10月的74間增加16.2%，另11月銀主盤存量亦創今年以來最多。

蔡漢陸續指，因應政府及金管局宣佈放寬樓宇按揭成數限制，按揭門檻降低，對二手物業有較大正面影響，但坦言在九成按揭申請增加的情況下，即使樓市只下跌半成，對業主來說仍然比較「入肉」，加上未來香港前景不甚明朗，預計明年下半年的銀主盤數量會明顯增加。

經濟差 失業率勢上升

蔡漢陸認為，政府放寬按揭，樓市會出現大約6至8個月蜜月期，預計蜜月期過後，經濟狀況就會完全反映在銀主盤數量上。他指出，雖然本地銀行減息帶來正面影響，但大體上的經濟並不樂觀，例如東南亞、歐洲面臨經濟衰退、本港失業率上升及收入減少等，因此明年樓市仍危機重重。

他預測，假設政治事件無惡化的話，明年首季將會出現不超過200個銀主盤，但如事件惡化，首季超過200宗則在所難免，而明年到了「蜜月期」後的第三季或者9月至10月，最壞情況可能有300至500間銀主盤。

蔡漢陸提到，舖位受到政治事件的打擊最大，不少業主或因商戶退租而「收唔到租」，不過該類物業的業主實力較雄厚，佔銀主盤數量最少，大約3%；其次就是商廈及寫字樓，佔約5%；而工廈則佔10%。蔡漢陸又指，住宅來說，最近的確入市氣氛回暖，但銀行仍然加強測試壓力，亦相當程度反

映未來市況之不確定性。

400萬銀主盤減價求售

銀主放盤態度方面，蔡漢陸指規模較細的財務公司會減得較多，並且會嘗試以不同方式減價，例如減叫價10%或加佣3%等，其中以400萬元以下銀主盤會減得較明顯。

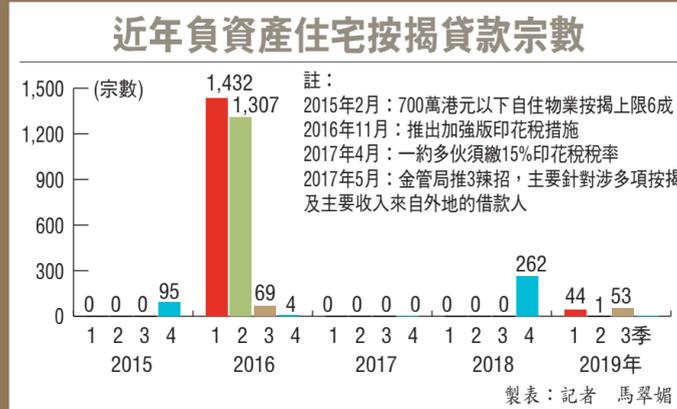
蔡漢陸又認為，最易淪為銀主盤的物業，並不是新界區的納米盤，而是大碼的3房以及港島區的「天價」納米盤。他解釋，前者涉及銀碼較大，業主或多或少因周轉問題而斷供而遭銀行收回，而後者則因為需求較少，用作換樓及收租均較困難，屬於「唔上唔落」的物業。反而1至2房單位，以及新界納米盤，屬於接近民生的物業，因此淪為銀主盤的機會不大。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，近期銀主盤增加的確與經濟下行有關，但銀主盤增加幅度不算太大，加上業主的供款佔收入比率不高，因此大多都能守得住，但二按、三按等業主有較大危機。張翹楚指，他們一般有自己的業務，因此可向財務機構申請二按或三按，較一般人借得多，而且佔整體供款業主的一成以內，比例不算多。

張翹楚認為，從最近的成交可見，新界區的大碼豪宅跌幅亦較其他類型物業明顯，預計會出現較多銀主盤，因其地段不是傳統豪宅地段，因此抗跌力較弱，例如大埔比華利山別墅、上水天籟等，入市此類物業的買家應小心。不過，他認為銀主盤不會像過去03年般誇張，估計明年會增加至90至100間左右。



專家認為，大碼的3房單位以及港島區的「天價」納米盤較易淪為銀主盤。



400萬元以下的銀主盤有較大機會減價求售。

最新住宅按揭數據

項目	9月	按月變幅
當月貸款申請		
宗數	9,655宗	-13.3%
當月新批出按揭貸款		
宗數	8,181宗	-25.3%
貸款額	338.95億元	-25.2%
平均貸款額	414萬元	持平
按揭比率	45.9%	-0.6百分點
未償還按揭貸款拖欠比率		
超過3個月	0.02%	持平
超過6個月	0.01%	持平

製表：記者 馬翠媚

銀主盤存量及售出

年份/月份	數量	售出量
2019/01	54	12
2019/02	58	8
2019/03	62	14
2019/04	66	18
2019/05	60	22
2019/06	56	24
2019/07	62	4
2019/08	58	2
2019/09	68	4
2019/10	74	14
2019/11	86*	未有數字

*截至11月6日之數字

資料來源：世紀21拍賣部

製表：記者 黎梓田

暴力示威 失業添壓 樓市噩夢



微觀點

今年樓市猶如經歷過过山车般，中美貿易戰及暴力示威左右穿插其中，傷痕累累固然是港人賴以為傲的經濟實體，但近日多個數字均反映，香港的「經濟長城」不再堅固，不論是銀主盤、負資產及破產數字均有上升趨勢，加上預期失業率趨升，確實讓樓市更添一層霧霾。

不過，在政府公佈新按揭措施後，該上車的仍然上車，從前未過門檻的買家，如今獲得了一個跨過門檻的機會，造就二手轉沽，用家歡喜入市，亦為充滿負能量的香港「沖喜」。不過，近日市場消息指，新盤買家採用建築期付款的比例，由以往平均兩成，增至三成以上，個別新盤更高達四成以上。

可見，買家「去盡」的心態仍無異於以往市旺時，只不過按揭由一手提供的「呼吸PLAN」變成新按揭而已。

不過，雖然減息及中美貿易談判有進展利好大市，但明年美國大選前中美貿易談判會否突然「反抬」仍是未知之數，加上過去五個月反修例風波已對香港造成嚴重影響，技術性經濟衰退的出現已經是毫無疑問。

生意難做 賣樓套現

此外，不少經營中小企的老闆均掌握大量物業，可以說是樓市的「中流砥柱」。早前已有不少專家預言，中小企將捱不過明年，一旦大量中小企業倒閉，除了失業率上升，銀行業的呆壞賬比率（現時為0.56%）亦會上升，對銀行

業及金融市場的惡性連鎖反應是不可估量的，不少老闆或選擇沽貨自保，甚至被銀行收回物業，市場銀主盤或放盤增加，也會推跌樓價，所以樓市是否長升不跌，與香港的經濟表現有着密不可分的關係，不可能完全是「平行時空」。

零售界丟飯碗勢斷供

以個人來說，失業是直接影響其供款能力，有固定職業及收入的買家，如面對樓價下跌尚可行走自己的「獨木橋」，繼續做一個眼面上的負資產者，但「高危」職業例如零售、貿易、金融等，則可能不小心墜進失業斷供的深淵，所以跨過上車門檻前，仍須再三提醒自己量力而為。

香港文匯報記者 黎梓田

上季負資產由1宗升至53宗

香港文匯報訊（記者 黎梓田）早前政府公佈樓價指數連跌4個月，差估署私宅樓價指數為380.5點，10月份按月下跌1.8%，為今年最大單月跌幅。而金管局公佈負資產宗數由第二季末的1宗急增至第三季末的53宗，涉及金額由第二季末的300萬元增加109倍至3.3億元。樓市淡風吹起，紀惠集團副主席及行政總裁湯文亮指，真正造成負資產的並非新按揭，而是暴力示威。

銀行職員按揭貸款佔多

值得注意的是，有關的負資產宗數，大部分是銀行職員的住屋按揭貸款，他們一般按揭成數較高，也不排除有買家透過任職銀行的親友申請按揭，另少數涉及按揭保險計劃的貸款，有關貸款的按揭成數一般較高。在負資產住宅按揭貸款中，反映二按、三按等的無抵押部分金額由第二季末的12萬元，增加至第三季末的700萬元，反映該類按揭的負資產同樣有上升趨勢。

湯文亮認為，新房策提及可以做九成

按揭保險的樓價上限大幅增加1倍，由400萬元至800萬元，按揭八成的樓價上限放寬至1,000萬元，立刻有評論員話新按揭將會吸引不少不夠首期的人上車，當樓價下跌，那些人就會變成負資產者。事實上，現時持續不斷的示威活動已經影響到各行各業，經濟已經明顯轉壞，樓價下跌是正常的事，勉強可說新按揭是負資產製造者。

湯文亮：提防財仔收回二按

如從另外一個角度考慮，新按揭只不過是提供多一種方法予打算買樓的人，政府並沒有強迫市民用新按揭買樓，倒不如說新按揭救了一些業主，令他們不會變成負資產者。



湯文亮指，真正造成負資產的並非新按揭，而是暴力示威。

湯文亮指，一直以來不少人深信樓市只升不跌，他們有不少借了財務公司二按買樓，那些二按不但利息高，而且貸款年期很短，最多也不過是2、3年。由於暴力示威持續，經濟風險增加，不少財務公司打算收回二按，如果債仔未能夠還款，那麼財務公司會沒收物業，以銀主盤方式發售。如果太多這類個案，在承接力不足之下，樓價就會急跌，從而會產生不少負資產。

加息樓價跌 負資產即彈升

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）政府放寬按揭措施，市場憂慮樓市泡沫增加，加上樓價高企，市民樓債愈積愈大，日後若利率趨升，遇上樓價下跌，或出現大量負資產及銀主盤。銀主盤會否激增，關鍵在業主拖欠還款率，而拖欠還款率則多與當前按揭成數、利率水平及失業率成正向的關係；而負資產則需視乎樓價走勢及銀行對物業估值，會否令當時物業市值低於未償還之按揭餘額情況。

業內人士認為，政府放寬按揭措施，甚至免除高成數按揭下壓測，只需符合供款與入息比率，在香港現仍處於極低息環境，加上美聯儲正處於減息周期，需通過息口加3厘的壓測形同「雞肋」。

然而日後若減息周期逆轉，加上經濟下行導致失業率上升，業主拖欠還款率則大為增加，或有機會出現更多斷供的物業。

貿戰持續 引發裁員潮

科大經濟學系教授麟祥表示，本港失業率受多項因素影響，包括中美貿易戰影響已陸續反映在本港經濟上，尤其在香港物流、香港廠商在內地投資等帶來影響，可能會有裁員等，未來需

視乎中美間關係，以及美國總統特朗普能否連任，都有機會影響美聯儲貨幣政策，不過他相信中期而言，美聯儲未有踏入下一個加息周期的可能，意味未能通過壓測、還款能力相對低的首置人士暫時仍可放下「心頭大石」。

事實上，經濟從來都是環環相扣，本港近10年樓市整體趨升，除了小部分時間間中出現調整，包括去年中以來、放寬按揭措施前，本港樓價調整持續，再參考近年金管局數據，本港由2017年起至2018年第3季，均保持零負資產住宅按揭宗數，至2018年第4季末才轉勢錄得262宗，而在今年的首3季則分別錄得44宗、1宗及53宗，即1年內共錄得360宗負資產。

沙士時期 最多負資產

雖然由去年第四季至今年第三季，本港的負資產在低基數效應下，或有「按年大增」之嫌，不過參考同期的土地註冊處住宅樓宇買賣合約登記的5.58萬宗，其實360宗負資產佔整體不足1%。或要再參考在本港樓按歷史中，出現最多負資產個案是2003年第2季沙士時期，當時按季新增個案達10.6萬宗，現時與之相比相信仍十分微不足道。