



苦渡疫海

疫情令經濟陷入停頓狀態，在不少中小企倒閉下，經濟師也預期今年上半年失業率和破產宗數都會增加，銀主盤出現增加的趨勢，「尋寶地」拍賣行成為市場焦點。世紀21集團拍賣部董事蔡漢陞接受香港文匯報訪問時表示，拍賣業的同行都在緊守崗位，但由於在家工作令法庭審理工作滯後，令現時銀主盤數量難以滿足需求，拍賣行實際上「旺丁不旺財」。最近獲業主委託拍賣地皮，這情況多數在淡市才出現，料未來地皮拍賣是拍賣行業在疫市中的「新商機」。

●香港文匯報記者 黎梓田



●世紀21集團拍賣部董事蔡漢陞
香港文匯報記者 攝

法庭唔開門 銀主貨源少

拍賣行「旺丁不旺財」生意少四成

去年新增銀主盤僅20個

蔡漢陞表示，疫情對於拍賣行或者行業來說，最大的阻礙不是人流減少，而是貨源不足。他解釋，雖然拍賣行整體生意因此疫情減少了大約四成。因為政府在疫情下實施的在家工作措施，政府機構及司法機構運作停頓或延後，去年新增銀主盤只有約20個，平均一個月也不足一宗，銀主貨源比起往年的40多個大減至少七成半，也衍生貨源不足的問題，拍賣行生意因此大受影響。

蔡漢陞提到，拍賣行做的都是二手

物業，惟現在由於發展商提供按揭優惠，故市場重點都去了一手市場，加上現在拍賣行的銀主盤滾存量不多，估計暫時生意都會徘徊在低位。他無奈指，雖然疫苗未必能百分百對抗新冠病毒，但成效理想的話，估計至少能有七至八成的恢復效果，對於正常的經濟活動也有一定正面作用，拍賣行生意就自然會回升。

「尋寶地」缺貨 買家需自尋

蔡漢陞形容，拍賣行雖是逆市之「尋寶地」，但去年大家（同行）都是勉強「捱住先」，大家都在嚴冬下「緊守崗

位」，暫未聽聞其他拍賣行出現財政上的困難。在疫情下拍賣行亦盡量安排其他工作予同事，例如積極尋找其他貨源以及尋找潛在買家，如果只靠被動客源，不論是純業主貨或銀主盤，生意都會「減少得好緊要」。

他指，拍賣行的貨源大致分為三種，其中一種是業主委託，佔拍賣行貨源大約六成，好處就是「有商有量」，而且種類及用途也通常比較廣泛，至於其他貨源分別為銀主貨及法庭貨，銀主委託佔兩成左右，而法庭貨也佔大約一成多。兩者分別在於前者涉及債務糾紛，而後者則涉及法律

問題。

「隔空」拍賣旺丁不旺財

至於去年拍賣行戰況則受限舉措影響，蔡漢陞指，在有限舉令時，出席拍賣會的業主和買家都較多，如價錢「爭少少」亦可以即場傾以及即時作決定，拍賣行生意亦相對較好，該段時期「旺丁又旺財」。但在限舉令之後，則買家多業主少，與業主溝通就要「隔住部電話」，成交也沒有以前般流暢，即使拍賣場「企滿人」（約20多人）也未必有成交，實際上「旺丁不旺財」。

今年銀主盤或逾2000個

香港文匯報訊 根據破產管理署數據顯示，去年提交破產呈請書有8,693宗，按年增長6.6%，為4年新高。提交強制清盤呈請有449宗，按年升7.2%，同創4年新高。若破產情況惡化，破產者的物業將被收回拍賣，世紀21集團拍賣部董事蔡漢陞預料，今年最多會有2,000多個銀主盤出現，與去年預測相若。

蔡漢陞表示，雖說破產數字上升有機會令貨源增加，但如果今年年初再爆發疫情，政府及司法機構繼續在家工作，導致審批工作受

阻，則銀主盤及法庭盤的貨源就會繼續短缺，拍賣行生意仍會持續低位徘徊。如果銀主貨及法庭貨增加，有什麼貨最吸引投資者？蔡漢陞指，部分銀主貨或法庭貨所定出的價值，或與當時的市價有所偏差或滯後，在這方面有心得的投資者也會踴躍參與。

2房民生住宅銷情看好

蔡漢陞提到，銀主願意減價，其中一個原因就是「擺得太耐」，由於利息成本加重等等原因所以「逼住減價放」。近期的銀主盤也出現7%至兩

成的減幅。如以減幅順序計，首當其衝的是車位，之後是樓上舖、地舖、商廈，還有休閒式住宅，這些物業的成交也相對較靜，反映大家都要「睇定喇」。

數量趨勢取決「寬免期」

至於賣得最好的拍賣盤，就是民生住宅，而且暢銷的戶型也出現變化，由以前的3房變成現在的2房，在過去疫情爆發期間，幾乎有七成拍出的單位都是民生住宅，價錢集中在600萬元至700多萬元的單位。

至於隨着疫苗面世，現在又會否改變預測呢？蔡漢陞指，由於銀行過去為業主提供寬免期至去年年底，因此銀主盤尚能維持低位，至於是否出現大幅增加，需視乎疫情會否再惡化，如果銀行不再延續寬免期，則銀主盤就會大幅增加。

但是，疫情亦會令司法程序和服務受阻，銀主盤增加可能要拖到第二季後才會發生，去年破產呈請有約8,700個，假如銀主盤佔其中四分一的話，則預料最多會有2,000多個銀主盤出現。

經濟師：寫字樓商舖或成銀主盤源

香港文匯報訊 企業清盤勢將湧現，華僑永亨銀行經濟師李若凡表示，由於政府過去實施在家工作，去年的破產申請宗數未必能完全反映真實情況，因此今年「再升唔出奇」。去年聖誕節以及今年元旦的市民都處於社交限制措施之中，市民消費減少，亦將中小企的處境置於危險之中，如果今年農曆新年沒有好轉的話，預期失業率也會再度上升。寫字樓及商舖的受到的影響不是一時三刻能解決，前景仍不太理想，如果價格下跌大約三至四成，則有可能出現更多寫字樓及商舖的銀主盤。

李若凡分析指，由於政府開始對疫情實施較強硬的控制，加上2月份公布的財政預算案或會推出紓困措施，而上半年也會推行疫苗接種，因此下半年經濟有機會回復正常。她估計，失業率在上半年會見頂，料最多見7%；而破產申請宗數也會在上半年上升，宗數將較去年同期增加，但全年宗數則未必超越去年全年的8,700宗。

市道難捱 失業破產迫業主斷供

李若凡又表示，失業率與樓市的關係不是很直接，因為在疫情下，不同行業的表現都不一樣，最受影響的主要是消費、旅遊及酒店相關的行業。其他行業例如金融，則仍有不少高薪人士，而去年股票市場反應亦不俗，不少市民均有斬獲，在財富效應下，對樓市也產生支持作用。

至於銀主盤會否有增加趨勢，李若凡指，這需視乎買家的經濟條件，而銀主盤則有機會小幅增加。

競投踴躍 拍賣行一周售4銀主盤

事實上，環亞物業拍賣董事總經理區德聰表示，該行上週二(19日)推拍的32項物業，競投反應不俗，最終售出6項，包括4項銀主盤。他指出，其中天水圍栢翠園6座高層H室，疑似事故兼銀主盤，實用面積494方呎，拍賣開價398萬港元，單位早前共獲多達約80組客戶查詢，先後吸引30多組前往睇樓，最後獲3組客戶出價競投，承價共12口，以447萬元成交，呎價9,049元。以一般市價約600萬元計算，是次成交約為市價七五折。

同場拍賣的灣仔三元大廈高層B室銀主單位，亦收到約20組客戶查詢，單位實用面積386方呎，開價550萬元，競價10口搶高45萬元，以595萬元易手，呎價15,415元，造價約為銀行估價九折水平。

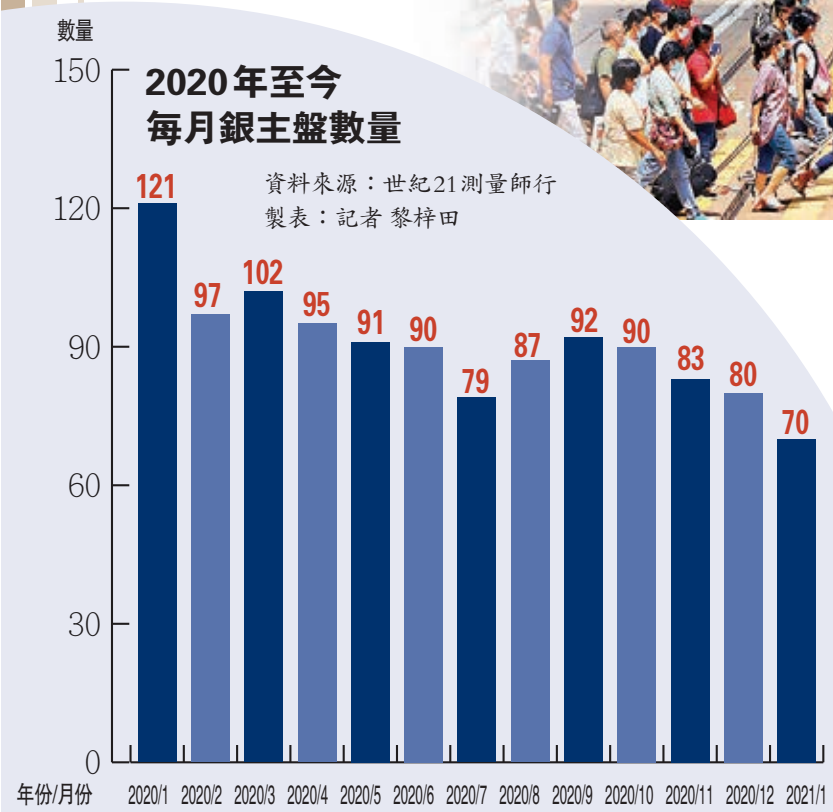
另外兩項售出的銀主物業，包括旺角與華中心頂層兩個商業單位連天台，實用面積共約646方呎，成交價630萬元，較開價高出70萬元。其餘一項為馬鞍山富實花園3座高層C室連車位，單位實用面積592方呎，成交價690萬元。

筍工人工高 拍賣官要識法律

香港文匯報訊 現時失業率嚴重，拍賣官會否是個好工作？薪酬吸引嗎？四十年前入行的蔡漢陞笑指，「做家就唔講嘍，但以前初入行時，都是從拍賣行的文職開始做起，但當時的收入（包括雙糧及花紅）在中等家庭中相當不錯，每月平均有3.6萬元。」以前拍賣行入行的待遇與現時可謂大相逕庭。

如果想轉行成為一個拍賣官，到底要有什麼條件呢？蔡漢陞表示，首先要在地產法律範疇裏有一定根底，例如懂得分辨法庭的判令，又或者委託人的身份。再者，拍賣官需熟悉每一個物業的性質，例如工商舖物業，細至如物業用途、地積比、消防條例等都要有了解。

再者，拍賣官亦需要懂估價的技能。蔡漢陞指，除了熱門的物業之外，一些非常冷門的物業，在不同拍賣行之間也可能出現誤差，但如果高於或偏離物業價值，則有可能導致物業未能賣出或者導致業主出現損失。



「法院貨」定底價 競投易有斬獲

香港文匯報訊 在拍賣場上買銀主盤及法庭貨有什麼「技巧」？資深投資者伍冠流教路說，銀主的作風通常是第一次拍賣時訂價比市價平幾厘，賣不出去第二次拍賣時定得平多幾厘，賣不出去到第三次拍賣時又平多幾厘，直到賣出為止。法院令的就第一次拍賣便定出個底價，不會拖拖拉

拉。所以競投法院令的樓盤時白走一趟的幾率比較低。

伍冠流透露，他曾經遇上一個有趣的個案。他自己買過一個半契樓，是業主的半份。該業主跟姊妹共同擁有，商量好一齊賣出去，業主姊妹忽然變卦不賣，他便只好賣自己那半份。在買了那半份之後，姊妹忽然說肯賣，於是乎就順理成章地統一了個業權。

至少減一成才划算

伍冠流表示，雖然破產個案增加，會令拍賣盤有所增加，但不會增加很多。因為「搞唔掂」的業主會自己平些放售，不會等到被銀主

收回拍賣那麼慘。他亦透露自己會入貨，只要遇到夠平的樓盤。

過去經常出現在各大物業拍賣會的資深投資者陳應佳指，如果是銀主盤的話，大多都是減5%至6%，但他認為至少減一成以上才划算，又指拍賣場上雖然「乜嘢奇怪物業都有」，但只要「價錢啱」就會有人入市。他認為，今年樓市仍會平穩，不會有大大落落。