

負資產見逾 19 年高位

金管局：住宅按揭組合拖欠比率仍很低

受累環球息口高企，投資氣氛疲弱，本港去年樓價跌約 6.8%，連帶負資產宗數急升。金管局昨公布，截至去年第 4 季末，本港負資產住宅按揭宗數升至 25,163 宗，按季增 14,040 宗或逾 1.2 倍，宗數為 2004 年 9 月底以來新高。負資產涉及金額按季升逾 1.2 倍至 1,313 億元。金管局強調，目前住宅按揭組合拖欠比率仍然很低。業界則認為，樓市不振對其他領域造成負面連鎖反應，導致經濟風險陷入惡性循環，建議特區政府全面「撒辣」。



■本港負資產宗數升破 2.5 萬宗。
中通訊

未來會密切關注市場發展，適時作出最合適措施。

另外，截至去年 9 月底，銀行業特定分類貸款比率 1.61%，較 2022 年底上升 0.21 個百分點；當中內地特定分類貸款比率 2.68%，升 0.42 個百分點。阮國恒坦言，銀行業特定分類貸款比率料仍有上升壓力，信貸環境風險面對挑戰，而銀行業信貸質素壓力仍在，主因業界過去幾年面對信貸風險主要源於內房，由於內房有關問題未解決，料銀行業今年信貸質素存在一定壓力，不過，業界過去兩三年已作出不少撥備，相信壓力不算很大。

另一方面，去年施政報告提出樓市 3 項「減辣」措施，昨獲立法會通過恢復二讀及三讀。對於負資產宗數急增。多名議員呼籲樓市全面「撒辣」。

地產建造界議員龍漢標指，長期實施「辣招」扭曲樓市，不但趕走炒家，連用家亦「轉買為租」。而發展商併購舊樓需要預先付三成印花稅，即使「減辣」仍要先付 15% 印花稅，故需全面「撒辣」。

經民聯主席盧偉國表示，本港樓市不振，對香港經濟其他領域已造成負面連鎖反應，削弱本地市民和海外投資者的信心，令經濟風險陷入惡性循環。香港當前工作就是要「拚經濟、惠民生」，其中關鍵是全面「撒辣」，令樓市早日復常。

經民聯提出穩定樓市措施

經民聯更提出 6 項穩定樓市措施，包括：1) 樓市全面「撒辣」，回復正常和健康發展；2) 設立公屋重建關鍵績效指標 (KPI)，爭取 10 年內啟動重建全港 24 條老舊屋邨中的 12 條屋邨；3) 全面檢討《市區重建策略》，設立舊區重建 KPI，每 5 年啟動 750 幢舊樓重建，向市建局注資，成立重建專項基金，加快舊區重建步伐；4) 加快建屋，完善簡約公屋和過渡性房屋計劃，取締劣質質房；5) 推出「強積金首次置業計劃」，減免 40 歲或以下港人首置印花稅，完善青年宿舍政策和青年置業階梯；6) 善用閒置土地，開放更多政府建築物的外牆或公共空間，增加政府收入。

金管局表示，負資產個案主要涉及銀行職員住屋按揭或按揭計劃貸款，這類貸款按揭成數一般較高。截至上季末，負資產住宅按揭中，無抵押部分金額增至 73 億元，較去年第 3 季末的 20 億元急升；不過，拖欠 3 個月以上的負資產住宅按揭比率，只微升至 0.03%，而去年第 3 季末為 0.02%。

金管局副總裁阮國恒昨表示，當樓價調整時，負資產數字自然上升，惟住宅按揭組合拖欠比率仍很低，其中負資產相關拖欠比率低於整個按揭拖欠比率。對於銀行來說，最關注是拖欠比率有否上升，以及對風險管理影響。截至去年底，按揭貸款拖欠比率維持於 0.08%。

調整政策需針對風險管理

問到樓市是否再有「減辣」可能，阮國恒重申，局方調整政策目標時，主要針對銀行風險管理，不可能經常作出調整。



■恒生科指 1 月累跌 20%，是指數面世以來最差月份。
中新社

美聯儲於香港時間今日凌晨公布議息結果，市場觀望氣氛濃厚，港股昨反覆向下。恒指低開 51 點後一度倒升 40 點，其後再度向下，午後曾急插 291 點，低見 15,411 點，最終收報 15,485 點，跌穿 10 天線 (15,634 點)，跌 218 點或 1.39%；恒生科技指數收報 3,005 點，跌 93 點或 3%。大市成交逾 988 億元。

總結 1 月份，恒指累跌 1,562 點或

恒指 1 月累跌 1562 點

9.2%，是 2023 年 3 月以來表現最差月份，科指更累跌 20.2% 或 758 點，表現是指數面世以來最差月份。國指累跌近 10% 或 574 點，跌幅是去年 2 月 28 日後最大。

新經濟股昨拖低大市，美團 (3690)、阿里巴巴 (9988) 及騰訊 (0700) 分別收挫 4.4%、2.2% 及 1.7%。舜宇 (2382) 插 11.7%，是跌幅最大藍籌。申洲國際 (2313) 逆市漲 2.7%，是升幅最大恒指成份股。

京東健康 1 月累瀉三成半

至於藍籌 1 月份表現，最好首 3 位分別為中海油 (0883)、神華 (1088) 及中石油 (0857)，分別累升 11.2%、10.5% 及 9.5%；包尾首 3 位為京東健康 (6618)、舜宇及阿里健康 (0241)，分別累跌 34.5%、32.6% 及 32.6%。

利好因素浮現 港經濟穩步復甦

特區政府統計處昨公布最新本地生產總值 (GDP) 預估數字，去年 GDP 按年增 3.2%，低過市場預期增長 3.4%；去年第 4 季同比增 4.3%，亦低過市場預期增幅 4.7%，但上季 GDP 增長率是連續第 4 個季度上升，且升幅是 8 個季度以來最強，反映香港經濟穩步復甦。

數據顯示，去年第 4 季私人消費開支按年實質升 3.5%；政府消費開支實質跌 5.2%。

此外，上季本地固定資本形成總額實質升 15.7%。貨品出口總額實質升 2.8%，進口升 3.9%。

料今年 GDP 增 3.5%

政府發言人表示，外圍環境困難對港出口帶來壓力。若先進經濟體一如預期減息，情況或趨穩定。

同時，料訪港旅客人數隨着接待能力恢復而進一步上升。

東亞銀行 (0023) 首席經濟師蔡永雄表示，利好因素將在今年逐漸浮現，包括內地經濟持續向好，以及環球利率年中或有序回落等，有望支持企業投資和整體經濟表現，料今年港經濟增長 3.5% 左右。



■天璽·海農曆年後上載售樓書。

天璽·海新春後登場

新地 (0016) 副董事總經理雷霆昨表示，集團啟德跑道區臨海項目天璽·海計劃在新春後上載售樓書及開放示範單位，以招標發售，主打面積逾 1,100 平方呎 4 房戶。售價參考鄰近新盤及九龍站天璽等物業。

新地代理總經理陳漢麟稱，天璽·海分兩期發展，共提供 439 伙，逾七成屬 4 房單位，實用面積 1,100 至 2,200 平方呎，另設 23 個特色戶，最大面積逾 4,600 平方呎，當中 8 個連泳池。項目首期共有 256 伙，第 2 期則有 183 伙。

曉柏峰加推 50 伙

另外，恒地 (0012) 旗下長沙灣曉柏峰昨加推 50 伙，實用面積 185 至 387 平方呎，涵蓋開放式至兩房，扣除最高 10% 折扣，折實價 271.8 萬元至 698.49 萬元，折實呎價 14,692 元至 18,450 元。該盤更新價單，將 4 款建築期付款辦法折扣率調高 2%，變相減價，其中「建築期付款計劃」折扣率由原先 3% 增至 5%，並於周日 (2 月 4 日) 發售 32 伙。