

# 樓價跌負資產1432宗飆14倍

## 涉及金額大增11倍至49億 09年次季後新高

本港樓價由去年八月見頂回落後，負資產個案亦於去年第四季死灰復燃，今年首季更有蔓延跡象。金管局昨日公布，今年首季負資產住宅按揭貸款宗數由2015年第四季的95宗，大增14倍至1432宗，是2011年第四季之後新高；所涉金額亦大增近11倍至49.19億元，則是2009年第二季後新高。金管局發言人表示，個案大部分是高成數按揭貸款，包括涉及按揭保險的貸款和銀行員工貸款，情況不算嚴重。

大公報記者 邵淑芬

金管局發言人表示，負資產個案增加，是因為樓價在今年第一季繼續調整。在逾1400宗負資產個案中，大部分是高成數按揭貸款，故強調情況不算嚴重，金管局會密切監察市場發展。自從樓市於去年轉勢後，市場一直有聲音希望金管局「撒辣」，該局一直不為所動。

### 金管局暫無意「撒辣」

金管局總裁陳德霖於該局2015年年報中再度回應會否「撒辣」。

他表示，社會上開始有一些呼聲希望金管局調整針對樓市的逆周期措施，去年八至十二月本港住宅物業市場平均成交較一至七月跌逾三成，而二手樓價亦有所回落。

陳德霖又謂，按照過往的經驗，樓市的短期變化不足以支持對大市趨勢作出明確判斷，強調需要更多時間觀察市場發展，才可確認是否已進入下行周期。

同時他又重申，金管局會密切觀察樓市，在有需要時採取適當措施，以保持銀行體系的穩定。

事實上，負資產所涉及的金額佔整體未償還貸款僅0.5%，而其中無抵押部分金額，亦不過由2015年12月底的1200萬元，增加至2016年3月底的1.95億元。而銀行自從2011年第一季起，並無錄得任何拖欠三個月以上的負資產住宅按揭貸款紀錄。

### 樓價今年首季下跌5.6%

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓指出，截至今年三季，樓價已較去年八月高位累跌12.2%，單看今年首季則跌5.6%，全年整體樓價看跌一成，預期負資產個案仍會增加。她續稱，雖然目前負資產數字貼近2011年第四季的1465宗，但難與2008年「金融海嘯」時的10949宗，及2003年第

二季「沙士」時的10.57萬宗相提並論。

本港二手樓價跌勢持續，她續稱，採用高成數按揭人士變成負資產的機會大大提高，預期宗數將隨著樓價調整而進一步增加，但基於逆周期措施之監控，採用高成數按揭計劃之業主比例並不算高，料影響力不及2003年高位時所佔的22%。

### 中原料第二季樓價橫行

中原按揭經紀董事總經理王美鳳解釋，樓價由去年高位至今累積跌幅約13%，跌穿第一個防守線，導致於去年樓價高位入市並選用高達九成按揭的業主較大機會跌入負資產行列，故負資產個案於今年首季形成較大增幅。不過，由於在按揭措施下，選用高達九成按揭的佔比較少，市場按揭槓桿率在健康水平，平均按揭成數僅五成，故目前銀行體系以內負資產的市場佔比處於低水平，估未償還按揭貸款額僅0.5%。

至於第二季樓價暫時估計會橫行，料負資產增幅將放緩，故上半年負資產市場佔比仍低於1%。她續稱，預期今年樓價不會跌穿負資產第二防線，即樓價不會跌逾兩成。

### 美聯料年底超越3000宗

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，首季負資產宗數大幅急升，不難理解主要受樓價持續回落所累，樓價由去年八月後高位回落，至今年四月份累積下跌約11.6%，按揭成數較高的人士淪為負資產。雖然樓價於過去兩個月跌幅均少於1%，較早前跌約1.3%至約2.5%的幅度有所減慢，所以預期第二季負資產數字未必會大幅增加。不過，未來新供應勢增，發展商料以折讓價推盤，二手樓價將持續調整，年底負資產數字將達至超越3000宗水平。



## 樓價連跌六月累挫12%

【大公報訊】記者林志光報道：本港樓市跌勢已成，樓價已倒退至18個月前的水平，較去年九月高峰期時跌近12%，其中一度樓價升跑跑贏豪宅的中小型單位，跌幅更差過整體表現。

差餉物業估價署最新資料顯示，上月份整體私人住宅售價指數報270.2點，是自去年十月份開始，連跌六個月，累積跌幅約11.73%，且倒退至2014年10月的樓價指數水平。而且中小型單位的樓價跌幅較大，其中實用面積431方呎以下的單位，由高位累跌12.18%，實用面積431至753方呎的單位，由高位累跌11.94%，兩者均差過整體大市。

不過，上月整體售價指數按月只跌1.28%，跌幅較2月份的1.9%，已見收窄，或反映樓價經過約半年調整後，開始有回穩跡象，預計再稍作調整後，短期內或可平穩發展。

此外，本港租金同樣跟隨樓價，連續下跌六個月，整體租金指數上月報163.1點，按月微跌0.37%，自去年九月高峰則累跌8.1%。

至於反映樓價走勢的中原城市領先指數，其中七大指數俱反彈，CCL最新報129.87點，按周升1.49%為近十個月來最大升幅；CCL（大型單位）最新報136.69點，按周升2.45%，升幅為近八個月最勁。

## 御林皇府月租八萬減至五萬

【大公報訊】新界洋房大捭價，上水豪宅御林皇府一座洋房新租金插落五萬元，比舊租收少三萬元，呎租挫落16.7元，連公屋也不如，料平絕新界主要洋房。

中原地產區域聯席董事陳國輝表示，御林皇府肯辛頓徑單號屋，實用面積3003方呎，剛以月租五萬元全包價租出，呎租僅16.7元，月租較八年舊租狂插近40%。有指該屋一手業主於2007年以2600萬元購入，收樓後便放租，首份租約月租八萬元

。新近轉租客，由公司客承租，隨着市況轉淡，業主也面對現實不計較租金高低，但求「有住好人家」，寧願劈租三萬每月，月租挫落五萬元，呎租僅16.7元，平過新界區公屋，公屋一般呎租也要20元。

### 上水天巒蝕逾450萬沽

上水天巒又見血。土地註冊處資料顯示，納沙泰爾大道單號屋以1950萬元售出，原業主2010年10月以2289.5萬元一手買

◀負資產個案於去年第四季死灰復燃，今年首季更有蔓延跡象

### 負資產宗數統計

年份及季度		宗數	
2016年第一季		1432	
年份及季度	宗數	年份及季度	宗數
2015年		2014年	
第四季	95	第四季	0
第三季	0	第三季	1
第二季	0	第二季	30
第一季	0	第一季	81
2013年		2012年	
第四季	26	第四季	0
第三季	6	第三季	0
第二季	21	第二季	5
第一季	0	第一季	78
2011年		2010年	
第四季	1465	第四季	118
第三季	1653	第三季	152
第二季	48	第二季	310
第一季	59	第一季	303
2009年		2008年	
第四季	466	第四季	10949
第三季	835	第三季	2568
第二季	3767	第二季	936
第一季	9553	第一季	953

資料來源：金管局

入，連使費料蝕逾450萬元。

屯門兆麟苑停車場車位越炒越熾，二期二樓雙號車位剛以48萬元賣出。土地註冊處資料顯示，較去年底購入價71萬，五個月帳面蝕23萬元，狂蝕逾32.4%，連使費蝕24.5萬元，蝕幅及金額均為歷來最勁。

另有消息指出，將軍澳區翠林邨四座高層19室，實用381方呎，綠表賣144.8萬元，創屋苑逾兩年新低。

## 新地元朗峻巒系列申建逾千伙

【大公報訊】記者林志光報道：新地（00016）元朗峻巒賣樓剛起步不久，集團已再籌劃樓盤周邊土地作系列發展，保守估計多達2700多伙，其中位於長春新村東面的一幅土地，現向城規會申請興建逾千伙中小型單位。

新地數年前就元朗沙埔村及長春新村大片土地，跟政府達成換地補價協議，興建峻巒一期，及其他期數的大型中低密度住宅項目，提供3000多個單位。其中有逾千伙的峻巒第一期，其一期A已於去年底開始銷售，不過銷情較慢，只售約200伙，一期B及C又已計劃於下月推售。即使短期內可出售的單位供應不少，但新地仍計劃繼續開發峻巒周邊土地。

剛向城規會申請建樓的土地，便在長春村以東、峻巒以南，佔地約41.57萬方呎，擬興建8幢12至16層高住宅大廈，提供1049個單位，單位平均面積約由428至523

方呎不等，樓面約49.88萬方呎。另在該地周圍的土地，不少已由新地擁有或正收購中，尚有118.7萬方呎待籌劃發展，此逾萬百萬方呎土地，新地初步預計可興建1656個單位，平均面積約861方呎，換言之，峻巒系列尚待規劃發展的單位，保守估計超過2700伙，若新地傾向建中小型單位，其數量甚至超過3000伙。

此外，恒地（00012）及培新集團發展的西營盤忠正街舊樓重建項目，因最近多購入毗鄰兩幢舊樓，故將發展地盤面積增加約28.7%，至7832方呎，擬興建1幢連地庫共30層高商住大廈，提供240個開放式至兩房為主的中小型單位，較原先多48伙。

另屬四洲集團（00374）總部的西貢康定路一號四洲集團大廈，現向城規會申請，將大廈作住宅發展，擬興建1幢8層高住宅，及1幢1層高住客會所，提供79個一至三房住宅單位，單位面積約409至820方呎。

## 葵涌小型商貿地接14份標書

【大公報訊】目前本港經濟走勢雖不明朗，但發展商對商業用地仍具意欲，昨日截標的葵涌小型商貿地，共收14份標書，反映理想。

該幅位於葵涌道與葵安道交界的商貿地皮，佔地僅6103方呎，屬小規模的商業發展項目，部分大發展商如恒地（00012）、新世界（00017）及長實（01113）等都無意爭「雞地」；入標者以中小型發展商為主，如金朝陽（00878）、宏輝集團、永義國際（01218）、香港興業（00480）、百利保（00617）夥富豪酒店（00078），及佳明集團（01217）等；大發展有新地（00016）與信置（00083）。

此地可建樓面只約5.8萬方呎，限於規

模及形狀，有業內人士預計，如作普通寫字樓，其可用面積會極小，價值不高，此地較適合作數據中心之用，業界對此地估值約1.8億至約2.3億元不等。

### 恒地統一南昌街舊樓業權

此外，恒地（00012）昨日透過強拍機制，以底價5380萬元，投得深水埗南昌街9及11號的業權。該公司執行董事黃浩明表示，購入上述業權後，已完全擁有南昌街1至19號的全部業權，合併地盤的總面積約8600方呎，計劃興建1幢商住物業，提供約130個住宅單位，平均面積約500方呎，料最快明年銷售樓花，2019年落成，預計總投資額約8億元。

# 臻璈90伙搶清套6.9億

【大公報訊】記者梁穎賢報道：港島新盤淡市低開承接力強，挾入場費533萬元平絕港島的新世界（00017）等西營盤臻璈，首度發售的90伙搶購一空吸金近6.9億元，投資者比例佔40%，八組客各掃入兩伙，最大手涉資3000萬元，是繼近期同以低價招徠的西半山殷然及大角咀浪澄灣即日一件不留後，第三個即日清新盤。臻璈即晚加推30伙。

### 殷然第四輪40伙下周五賣

臻璈加推30伙，面積297至699方呎，定價630萬至1656萬元，折實售價530萬至1356萬元，折實呎價17336至19781元，折實平均呎價18332元。至於臻璈昨首輪開賣90伙，分三個時段揀樓，第一時段揀樓命中率百分百，甚至有孕婦臨盆前夕也要揀樓。據指有57組客報到，經兩小時揀樓後共賣出57伙，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，該行總共32組客到場，全部有揀樓，中原買家揀樓比例高達100%。進入第二及第三揀樓時段，90伙一件不留，據指最後一伙由逾150號籌埋單。

發展商公布，臻璈首輪90伙悉數沽清，根據成交紀錄冊顯示，套現逾6.89億，平均呎價約19182元。項目獲8組買家大手購入2伙，其中有買家以2939萬元購入兩伙三房戶。市場估計，用家及投資者各佔約60%及40%。因市場反應熱烈，發展商正考慮加推單位應市。

臻璈標榜533萬元可上車，吸引不少投資者捧場。其中本身已有樓收租的張太，笑住以逾1400萬元掃入兩伙收租，預算每伙租金可達兩萬元。對於未來住宅供應增加多逾九萬伙，對樓價造成壓力，張太笑指睇中該盤地區，不怕樓價跌。

外籍客也不在乎供應多寡，照買樓收租。來自澳洲已入籍香港（擁香港永久居民身份）的阿Sam，原居住大埔，完全聯



▲臻璈買家張太掃得心頭好後笑逐顏開接受傳媒訪問 大公報記者梁穎賢攝

中該盤位置所以入市，斥約950萬元買入一伙投資，認為價錢合理。對於樓價正處下行軌道，Sam認定香港樓價短期會相對穩定，長遠仍會向上。

此外，太古地產（01972）西半山殷然，據成交紀錄冊顯示，19樓A室昨以2640.8萬元售出，實呎26250元，標誌着該盤首三輪推出的120伙全部沽清，套現總金額超過24億元。至於第四輪加推的40伙，安排下周五（下月六日）發售。

### 地監局首季暫收18宗投訴

恒地（00012）營業（一）部總經理林達民表示，旗下馬鞍山迎海系列的第二期迎海、星灣、第三期迎海、星灣御的複式單位，部分會招標、下周亦有機會公開價單。另迎海五期共提供3535伙，2012年推出至今累售2950伙，套現240億元，現餘約585伙餘貨待售。

另邊廂，一手住宅物業銷售監管局昨就新例實施三周年向傳媒交代工作報告。監管局專員馮建業稱，該局自2013年4月29日（新例實施當日）至今年3月31日止，共



▲Sam無懼樓價下行買入臻璈投資 大公報記者梁穎賢攝



▲臻璈售樓處人頭湧湧

收177宗投訴，僅其中18宗投訴仍在調查中，9宗涉及樓書內容欠準確，其餘包括廣告、價單、失實虛假陳述及成交紀錄冊；另局方今年首季暫收18宗投訴，為去年至今的最高按季數字，數字有增有減屬正常。

對於有意見指新盤價單「又長又難明」，馮指局方有同感，價單內佔極大篇幅陳述五花八門的優惠、條款及折扣額等多元組合，鼓勵發展商可行多一步，自發協助買家了解各項配搭。

另有意見指部分樓書太重資料過多，馮承認有此情況，建議發展商可以光碟或記憶棒取替樓書，但同時必須要有印刷版樓書提供。