

負資產1.2萬宗十八年最多 季增22倍

金管局：信貸質素穩定 相關個案並無拖欠還款

本港住宅樓價在去年首3季下跌8.5%後，第四季跌勢加劇，單季再跌7.7%，全年樓價下跌幅度累計16.2%，拖累負資產個案飆升至破萬宗水平，第四季較第三季急升逾20倍，惟按揭貸款資產質素保持穩定。市場人士分析指，進入2023年後，樓價有止跌回穩跡象，反映跌勢或已見底，隨着樓市有望重拾升軌，負資產個案料於今年第2季回落。

大公報記者 黃裕慶

根據金管局公布的最新統計數字，本港負資產個案在2022年第四季錄得12164宗，較第三季（533宗）急升近22倍，一舉躍升至2005年首季以來的18年高位；涉及金額亦由30.06億元，按季大增21倍至662.52億元，是自2003年第四季以來的19年高位。中原按揭董事總經理王美鳳表示，由於去年樓價跌幅約16%，無可避免令近期新造的高成數按揭（尤其9成按揭）用家跌入負資產行列。此外，由於政府放寬按揭以協助用家上車，亦令高成數按揭佔按揭宗數的比例上升至大約3成，導致負資產個案明顯增加。

高成數按揭審批嚴謹

金管局副總裁阮國恒表示，按揭保險計劃的原意，是按風險為本原則幫助市民置業。計劃對申請人的還款能力有嚴謹要求，申請人需要符合特定資格，包括以50%為上限的供款與入息比率，亦須符合銀行壓力測試。如果要敘造超過八成樓價的按揭保險，按揭計劃對申請人更設有額外的要求，包括必須為首次置業及固定受薪人士。

阮國恒指出，按揭保險計劃下的貸款最新拖欠比率只有0.01%，比銀

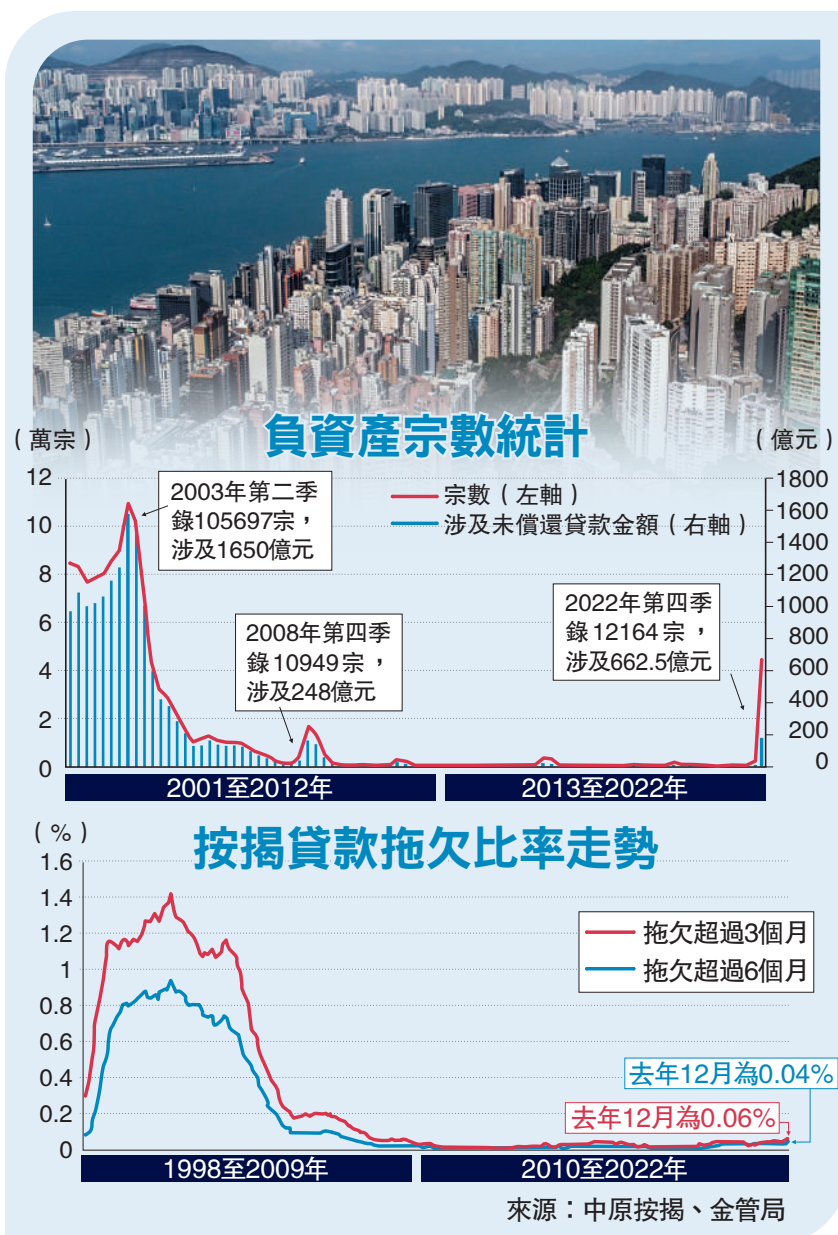
行業整體按揭貸款的拖欠比率（2022年12月底為0.06%）更低，顯示按揭保險計劃下的貸款質素十分良好，形容「銀行按揭業務風險可控」。

金管局昨日同時公布，自從2011年首季起，本港銀行並無錄得任何拖欠3個月以上的負資產住宅按揭貸款紀錄。

分析料樓價反彈 負資產下季降

王美鳳提醒說，即使跌入負資產行列，亦不等於構成問題，供樓人士宜繼續按時供款，提防斷供。買家在入市前宜評估自身的供款能力，並預留不少於6至9個月的供樓儲備資金；在籌劃置業預算時，每月總債務佔入息比率以不高於40%較為理想。

展望負資產個案的未來走勢，經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，踏入2023年以來，香港樓市「小陽春」提早於春節前出現，交投量有所回升，樓價未有即時明顯升勢。不過，他認為防疫政策放寬及恢復通關，將會進一步推動本港經濟復甦，加上美國放緩加息步伐，多項利好因素對樓市帶來正面支持作用。他相信樓價或已見底，預期第2季樓價回穩，負資產宗數可望於下季回落。



本港去年貸款下跌3% 20年最弱

【大公報訊】金管局公布最新的統計數字。2022年12月，本港銀行的貸款總額按月下跌0.8%，其中在香港使用的貸款（包括貿易融資）下跌0.4%，在香港境外使用的貸款下跌2.0%。2022年全年貸款總額下跌3%，是2002年（下跌5%）以來最大跌幅。

人民幣存款下降9.8%

認可機構（主要是銀行）去年12月份存款總額按月上升0.6%，港元存款上升1.2%，外幣存款沒有明顯變動。2022年全年存款總額上升1.7%，港元存款上升0.7%。

香港人民幣存款在去年12月份下跌6.3%，於12月底為8359億元人民幣，較2021年底（9268億元人民幣）顯著減少約9.8%，是2016年（下跌35.8%）以來最大跌幅，也是連升5年之後首次按年下跌。

金管局表示，存款變動受多項因素影響，包括利率走勢、市場集資活動等，因此適宜觀察長期趨勢，毋須過度解讀個別月份的波動。

貨幣供應量M1跌17.8%

另一方面，去年12月份港元貨幣供應量M2及M3按月同時上升1.1%，按年均上升0.6%。12月份經季節因素調整的港元貨幣供應量M1按月下跌3.0%，按年下跌17.8%，部分反映投資相關活動。貨幣供應量總額M2及M3於12月份按月均上升0.8%，按年均上升1.6%。

愛蓮別墅標售 估值5.5億

【大公報訊】由教會持有的薄扶林百年大宅愛蓮別墅，現透過代理以現狀部分交吉及部分連租約招標出售，3月24日截標，市場估值約逾5.5億元。

愛蓮別墅位於沙宣道50至52號，建於上世紀20至30年代，原業主的家族成員過身後，將該物業捐予一家天主教會，現遺囑執行人委託高力國際，以公開招標方式出售物業，冀能為教會取得最理想的售價，以圖捐獻者遺願。物業毗鄰有牛奶公司的大班

屋、置地香港持有的多幢洋房，以及霍英東家族持有的沙宣道33號Stone Manor等。

高力資本市場及投資服務部聯席主管王唯峰表示，該物業位置環境清幽，擁寬闊海景，是市場罕有的重建地盤。而近期豪宅成交價堅挺，如山頂歌賦山莊3B號，去年便以呎價約10萬售出；山頂道8號1個頂層複式單位的呎價更達12萬元。同區貝沙灣，去年也有1幢洋房的成交呎價約9.1萬元。由此可見，本地富豪對超級豪宅極之追捧。今次放售物業具重建潛力，可重建為1或2幢獨立屋兼各連大花園及無遮擋海景。

該物業的地盤面積約1.95萬方呎，最高地積比率為0.75倍，可重建樓面約14625方呎，市場估計，其每呎樓面地價約3.5萬至3.8萬元，即約值5.12億至5.56億元。



凱施餅店老闆再沽三舖 套現2.2億

【大公報訊】近期屢傳陷財困的凱施餅店老闆及相關人士，繼早前賣出大圍及尖沙咀兩個地舖後，昨日盛傳再沽3個舖位，涉資2.2億元，包括銅鑼灣堅拿道西自用舖，倘屬實，凱施餅店短短約半個月已賣出5個物業，套現逾3.8億元，惟部分物業屬高價買入，料賬蝕逾1600萬元。

花園街地舖蝕7000萬

市傳凱施餅店近日連沽3舖，包括銅鑼灣堅拿道西10號地下相連舖位，其中G舖面積約950方呎，凱施於1996

年以1380萬元購入，其後一直自用；毗鄰H舖，面積亦為950方呎，已交吉，於2016年以7500萬元購入。消息指，凱施早前以1.2億元放售該兩舖，每個叫價6000萬元，近日以每個5600萬元沽出，套現1.12億元，倘屬實，賬面獲利2320萬元。

同時，市傳凱施餅店以約1.1億元沽出旺角花園街47號地下B舖，面積約2000方呎，呎價約5.5萬元。該物業現由體育用品店租用，月租約52萬元。2010年買入價為1.8億元，持貨約13年出售，賬面貶值達7000萬元。

連同早前以約8300萬元沽出的尖沙咀漢口道53號地下及閣樓，以及8000萬元出售的大圍道金禧花園地下9號舖，凱施餅店相關人士1月已先後沽售5個地舖等物業，套現約3.85億元，按買入價計，料賬面總虧損約1680萬元。

傳放售多個舖位及自用廠房

同時，市傳該集團正放售多個舖位及自用廠房，物業分布於荔枝角美孚新邨、觀塘偉業街、荃灣眾安街及元朗等。



▲市傳凱施餅店再沽3個地舖，包括銅鑼灣堅拿道西10號地下自用舖位。

凱施餅店相關人士近期售出物業

物業位置	成交價(元)	買入價(元)	賬面賺蝕(元)
大圍道金禧花園地下9號舖	8000萬	8500萬	-500萬
尖沙咀漢口道53號地下及閣樓	8300萬	4800萬	+3500萬
銅鑼灣堅拿道西10號地下H舖	5600萬	7500萬	-1900萬
銅鑼灣堅拿道西10號地下G舖	5600萬	1380萬	+4220萬
旺角花園街47號地下B舖	1.1億	1.8億	-7000萬

註：*市場消息

漾日居高層戶1550萬沽 年半貶17%

【大公報訊】樓市氣氛回暖，個別名人趁機沽貨套現。米蘭站（01150）創辦人姚君達胞弟姚君偉或相關人士，加備促銷的九龍站漾日居單位，消息指，單位成功以1550萬元賣出，比樓下單位前年造價低逾300萬元，但持貨19年賬面勁賺2.7倍。

消息指，漾日居7座高層C室2房戶，實用面積639方呎，望平台園景，持有收租多年，單位交吉後以1590萬元放賣，業主更增加代理佣金至樓價2%促銷，物業新近以1550萬元售出，實呎24257元，較樓下低一層同室於2021年7月造價1868萬元，低出318萬元或17%。姚君偉等早於2003年底斥415萬元購入上址，持貨逾19年，賬面勁賺1135萬元，賺幅2.7倍。

同時，姚君達持有的尖沙咀名鑄中層F室自製複式戶，實用2364方呎，最新叫價降至1.28億元，減幅達3000萬元，意向呎價54146元。

另外，持續有高位入市的業主損手離場，消息指，屯門瓏門3座極高層A室4房戶，實用1086方呎，以1908萬易手，較2015年買入價2302.7萬元，大幅貶值394.7萬元，蝕幅約17%，料為疫情以來屋苑最大宗蝕讓。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗世宙5座中層A室2房戶，實用面積422方呎，售598萬元；原業主2020年7月斥680萬元入市，持貨2年多沽出，需付樓價10%的SSD，連雜費蝕約180萬元。世紀21奇豐高級分行經理袁麗詩指，第一城42座頂層，實用284方呎，以520萬成交，原業主2018年3月以562萬元買，賬蝕42萬。

世紀21奇豐區域經理莊生表示，銀湖·天峰第5座中層E室，實用573方呎，1月初曾以815萬元易手，惟買家取消交易，業主重新放售，近日以845萬元重售，造價於1個月內賣貴30萬元或3.7%。

會地藍田KOKO ROSSO本月開售 涉392伙

【大公報訊】樓市復常，多個新盤排好檔期等搶開。會德豐地產旗下藍田KOKO HILLS第3A期，命名KOKO ROSSO，有機會在2月開賣，勢成為集團頭炮。

間隔一房及兩房

會德豐地產常務董事黃光耀表示，旗下鄰近港鐵藍田站的KOKO HILLS第3A期，正式命名KOKO ROSSO，銷售工作近尾聲，有機會在2月開售，視乎市況再謀定後動。該盤提供392伙，間隔一房及兩房，實用面積300至497方呎，約半數單位享維港或鯉魚門海景。項目預計關鍵日期為明年中，樓花期不足一年半。

他透露，KOKO HILLS首兩期已於去年入伙，開賣至今累售約240伙，套現約31億元，平均呎價近2.2萬元，最高

呎價達3.1萬元。他指出，隨着防疫措施放寬，樓市及經濟逐步復常，2月一手成交量可望突破1000宗，短期內料先求量，會以樓價千萬元以下中小型單位率先發力，下半年才見樓價升幅。

會地夥信置（00083）牽頭發展的西南九龍維港匯II，昨日再沽兩伙，套現

逾4329萬元。其中第2座10樓B室，實用面積741方呎，售價2121.4萬元，呎價28629元。而3A座16樓A單位，實用面積826方呎，成交價2208萬元，呎價26731元。項目系列於1月至今，速沽28個單位，套現超過7億元。

信置系內的觀塘凱匯，昨日亦連沽4伙，套現逾7924萬元，連同維港匯II兩伙，信置單日吸金逾1.22億元。

遠東發展（00035）旗下沙田畢架，金峰，再度委託中原作獨家代理，免年策動全新銷售攻勢。遠東發展地產總裁方文昌表示，項目過去一年銷情理想，開盤至今累售36伙，套現近8億元。該盤陸續入伙，尚餘26個分層單位及4個洋房將善價而沽，考慮提供不同付款方案，賦予買家彈性。全新現樓2號洋房示範單位，今日（2月1日）以預約形式參觀。



▲黃光耀（中）表示，KOKO ROSSO有機會短期內發售，旁為會德豐地產副經理（項目設計及市務）潘鴻文（左）、會德豐地產經理（市務）吳家寶。