

私樓細單位劈價潮 波及資助房屋

海富苑開放式190萬沽 見6年最低



隨着特區政府放寬按揭保險，以往可承造8至9成按揭的納米樓優勢盡失，近日私樓細單位頻錄劈價，連帶居屋身價亦大縮水。旺角居屋海富苑一個開放式單位，在復活節假期僅以190萬綠表易手，為屋苑6年來首見「一字頭」，較同類2年前成交價更大幅下滑60萬，樓價急回24%。

大公報記者 林惠芳

世紀21家天下物業分行經理黎振傑表示，海富苑的入場價失守200萬元，成交是A座高層10室，實用面積211方呎，原則採開放式設計，去年8月透過居二市場放盤，開價230萬元，惟市場一直乏人問津，單位連減多口價，新近以190萬未補價易手，實用呎價9005元。翻查資料，今次是海富苑2017年3月後、即逾6年來首度失守200萬元水平。同類單位A座中高層1室，實用面積212方呎，於2021年7月曾以250萬未補價易手，今次成交單位樓層更高，但造價卻便宜60萬，差距達24%。

黎振傑表示，今次低價易手的單位，新買家是一對公屋夫婦，由於擁有綠表資格的人士，一般會揀選較大單位入市，所以在樓市交投減少之下，這類細單位要遇上合適買家更困難。不過，原業主早於2000年以約51萬買入上址，單位23年升值139萬或2.7倍。

按揭漸減辣 細單位需求降

事實上，在特區政府放寬按揭保險之前，首置人士購買樓價400萬以下住宅，可申請最高9成按揭；450萬至600萬最高可借8成。挾高成數按揭的「光環」，細價盤曾經令首置客趨之若鶩，身價瘋狂破頂，以海富苑為例，該屋苑A座高層10室，單位實用面積211方呎，於2019年曾以408萬連地價沽出，實用呎價達19336元，登上全港最貴呎價居屋王第三位，紀錄保持至今。

然而，隨着特區政府自2019年起兩度放寬按揭

保險，現時首置客買入1000萬元以下住宅，已可申請最高90%按揭，首期負擔大減，供款能力較高的上車客，都傾向購入面積較大的單位，但求住得更舒適。因此，納米樓可謂「功成身退」，數年前高價迫入納米盤的業主，現將物業「脫手」難免賬面虧蝕（見表）。

雖然近期樓價回穩，惟面對新盤排山倒海出擊，個別細價樓業主於復活節假期繼續減價沽樓。美聯物業營業經理李廣順透露，荃灣中心19座高層D室2房戶，實用面積329方呎，望開揚山景，原業主以390萬低市價放盤，累減6%終以365萬沽出，實呎11094元。值得留意，單位獲大型銀行網上估價達420萬，現造價大幅低出55萬或13%。

時代廣場425萬易手 低估值6%

祥益地產區域董事袁思賢透露，屯門時代廣場E座中層3室，實用面積325方呎，開價450萬元，減至425萬元成交，呎價13077元。據大型銀行網上估價系統，上址估值約453萬元，造價低估值約28萬或6.2%。

新盤方面，不少市民趁復活節長假期外遊，過去3日假期只錄約40宗一手成交。其中，由華懋及港鐵合作的何文田第一1C期沽出期數最後一伙3房1套連儲物室戶型單位，為第5A座1樓A室，實用面積891方呎，連145呎平台，成交價2617.2萬，折實呎價約29374元。第一1C期累售161伙，佔可售單位逾76%，套現近28.5億元。

今年部分納米樓蝕讓成交

| 單位 | 實用面積 (方呎) | 成交價 (元) | 買入價 (元) | 買入年份 | 賬面貶值 (元) |
|---------------|-----------|---------|---------|------|----------|
| 沙田第一城8座低層C室 | 327 | 488萬 | 600萬 | 2018 | 112萬 |
| 何文田冠熹苑高層10室 | 211 | 310萬* | 420萬* | 2018 | 110萬 |
| 荃灣中心17座低層A室 | 374 | 368萬 | 420萬 | 2017 | 52萬 |
| 深水埗AVA61低層E室 | 161 | 295萬 | 333.8萬 | 2021 | 38.8萬 |
| 元朗好順意大廈A座高層8室 | 266 | 372.8萬 | 408萬 | 2018 | 35.2萬 |
| 尚悅嶺1座低層D室 | 195 | 310萬 | 340萬 | 2019 | 30萬 |

*自由市場，連補地價。

大公報記者整理

▲旺角居屋海富苑的開放式單位劈穿200萬元，對比前年造價急挫24%。

二手公屋首季交投328宗 急增逾倍

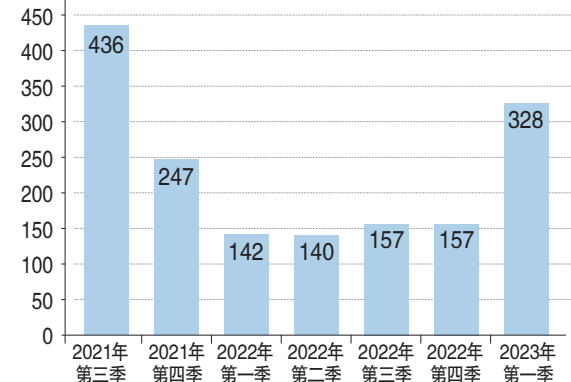
【大公報訊】隨着經濟復常，本港樓市購買力再度釋放，連帶二手公屋交投同樣回升。今年3月份二手公屋買賣登記達109宗，首季共錄328宗，按季急增逾1倍，創一年半新高。

香港置業研究部董事王品弟表示，綜合土地註冊處資料顯示，本港已補地價及未補地價的二手公屋於3月份共錄109宗買賣註冊登記，較2月的93宗增加17.2%，創19個月次高水平。今年首季相關登記則錄328宗，較去年第四季157宗大幅增加108.9%，創2021年第三季後的一年半新高。

細碼公屋交投飆升。綜觀今年首季的328宗二手公屋買賣，當中價值300萬元或以下佔287宗，即約87.5%，比去年第四季128宗大幅急升約124.2%；至於逾300萬至400萬元個案錄36宗，按季增加38.5%；錄5宗的逾400萬元個案，較去年第四季多2宗或約66.7%。

若以公屋項目劃分，首季註冊量最多的二手公屋為青衣長安邨，錄27宗，較去年第四季14宗急增約92.9%；排第二位的元朗朗屏邨，錄17宗，按季急升7.5倍；緊隨其後的鴨脷洲利東邨，錄16宗，按季亦大升約1倍。

二手公屋每季註冊量



▲青衣長安邨今年首季錄27宗買賣登記。

陳家強：美瘋狂加息 引爆銀行危機

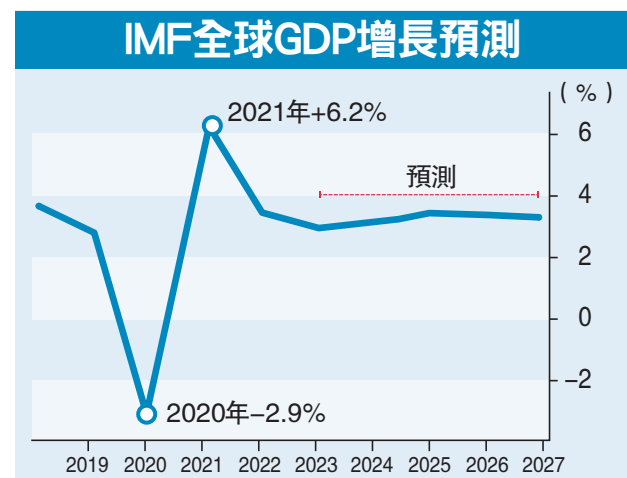
【大公報訊】對於歐美市場近期先後出現銀行業危機，香港科技大學工商管理學院兼任教授陳家強表示，美國硅谷銀行（SVB）和歐洲瑞信集團（CS）事故屬於個別事件，估計牽連其他機構的機會不大，但不等於沒有風險，要確保不會演變成系統性風險。

陳家強在電台節目上表示，發生事故的主要原因，是美國近年快速加息，為最近20幾年來罕見，令部分銀行和金融機構在低息環境下所採取的投資或風險管理方法遇上問題。他續說，很多金融問題都是由美國產生，由以往瘋狂減息、量化寬鬆以至最近瘋狂加息，全球都是「被動接招」，導致出現不穩定，批評美國是「始作俑者」。

歐美經濟弱 港外貿受拖累

由於歐美仍然面對較大通脹壓力，市場預期今次金融事故未會太快「斷尾」。陳家強表示，今次事件與2008年金融海嘯的其中一個不同之處，是很多銀行之間的關聯性已經減低，有助減低連鎖效應，而環球監管機構亦有吸取教訓，迅速提供相應支援，但強調永遠都不能預測會否再出現「黑天鵝」。

國際貨幣基金組織（IMF）預測全球經濟在未來5年的平均增長率為3%，是1990年以來最低的中期增長預測，陳家強表示，美國加息潮加劇全球市場不確定性，中美摩擦和俄烏局勢亦對全球供應鏈帶來難以預料的影響，加上新冠疫情下各地人力資源緊張，形容是甚少看到的經濟困境，是地緣政治產生的後果。他認為IMF的預警是指明問題，讓國際社會重新關注問題。



由於全球經濟正經歷低增長，陳家強認為香港不可能獨善其身，相信本港今年經濟難以快速增長。他表示，美國經濟不太好，歐洲亦有戰事，消費不會太快恢復，本港貿易難以明顯增長；另外，在加息環境下，本港金融市場仍然低迷。他相信本港經濟仍需一段時間復甦，全球經濟如能漸趨穩定，本港的金融和貿易才會反彈。

他補充說，香港現時只能「做好自己」，部分行業的經營模式亦需要作出調整。



▲陳家強表示，美國是銀行業危機的「始作俑者」。

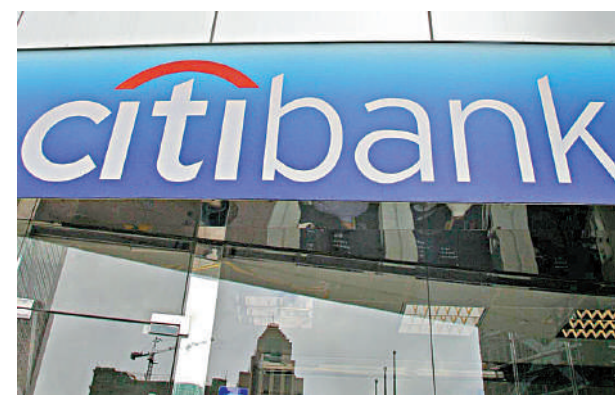
美銀行股將放榜 硅銀影響成焦點

【大公報訊】美國硅谷銀行（SVB）倒閉引發的美國銀行業動盪引起全球關注，也有不少專家認為事件已增加了全球經濟衰退風險，甚至認為美國銀行業危機仍未結束。而多隻美國大型銀行股包括花旗（US：C）、高盛（US：GS）、摩根大通（US：JPM）在本周五將會公布今年第一季業績，究竟硅谷銀行事件對銀行業的業績會帶來多大影響成為全球焦點。

摩根大通首席執行官傑米·戴蒙則認為，三月份席捲全球市場的美國銀行業危機或已接近尾聲，儘管可能仍有一些銀行會倒閉，但數量並不會太多，而且問題也會得到解決，危機已接近尾聲，故此預期本周銀行業公布的業績，數據可能會不錯。

按過往慣例，銀行股會率先公布業績，其後一些大型科技股包括微軟（US：MSFT）、蘋果（US：AAPL）等的季績也會陸續公布。但高盛的報告便認為，即將到來的美國季度業績高峰，投資者將看到過去幾年內最差績的成績表。

高盛預計標普500指數成份股中，今年第一季的每股收益將較去年同期下降7%，這將會成為去年第三季以來最大的跌幅。最重要的是，大部分行業的利潤都會出現收縮，利潤平均會下跌超過2%。惟只有三個行業的利潤率會有所提高，分別是能源、工業及消費行業。而且美國股市在今年1月出現的強勁反彈將不復再，一些估值較高但盈利不佳的企業，其股價再難有進一步的上升空間。



▲花旗在本周五將會公布今年第一季業績。

工銀試行7天營業 便利跨境客

【大公報訊】香港逐步復常，帶動銀行的跨境業務。繼本港最大型零售銀行滙豐銀行之後，工銀亞洲也宣布在旗下兩間指定分行試行七天營業，以配合跨境客戶對銀行服務的需求。

工銀亞洲表示，在2023年4月15日（星期六）至2023年5月28日（星期日）期間，旗下中港城分行及銅鑼灣分行將試行七天營業安排，除了周一至周五維持原有的服

務時間不變之外，將延長服務時間至周六及周日下午，為客戶提供預約開立「理財金賬戶」及一般業務查詢服務（不設現金交易服務）。

滙豐旗下三家分行已於3月25日起率先試行一星期七天營業，當中包括尖沙咀海洋中心滙豐尚玉及卓越理財中心、柏寧卓越理財中心，及觀塘分行。三家分行將於星期六延長服務時間至下午5時，並於星期日下午2時至5時營業。客

戶可經滙豐網頁預約辦理開立戶口、啟動網上或流動理財等非現金交易的銀行事務。

滙豐表示，本港自2月初全面撤銷新冠疫情相關入境防控措施後，訪港旅客人數持續上升，使用滙豐分行服務的海外港人或本地居民都顯著增加，2月份滙豐香港錄得的新增非本地居民客戶人數，已回復至2019年上半年的每月平均數。



▲工銀亞洲宣布旗下兩間指定分行將試行七天營業。