

預防炒風 傳銀行叫停摸貨按揭

金管局：金融機構須妥善管理風險

市辣招全面撤銷後，住宅物業交投轉趨活躍，市場重現「摸貨盤」，不過，最新消息指出，市傳滙豐、恒生等大型銀行發出內部通知，指示前線代理即時停止接受「摸貨」交易按揭申請。專家表示，「摸貨」交易近十多年已近乎絕跡，即使有銀行持正面態度，仍需時間去重新評估這類交易的潛在風險及按揭流程上的做法，故此買家或投資者選擇「摸貨」交易時需審慎，做好風險管理。

大公報記者 許臨

上月底公布的財政預算案為樓市全面撤辣，以後所有住宅物業交易毋須再繳付額外印花稅（SSD）、買家印花稅（BSD）和新住宅印花稅（NRSD），新政策即時刺激樓市交投，無論一手或二手市場均出現投資者大手掃貨情況，市場更隨即重現「摸貨盤」。

不過，有傳不少銀行都拒絕承認確認人身份個案（俗稱「摸貨」）的按揭，其中滙豐更明確通知前線代理，即時停止接受「摸貨」交易按揭申請。另外，多家銀行及機構均不承接「摸貨」按揭，包括恒生、渣打、東亞、建行、創興、交通銀行（香港）、信銀國際、華僑、大眾、富邦、大新、集友、星展香港、南商、宏亞按揭證券等。有傳工銀亞洲及財務公司中財仍接受有關按揭申請，前者要求以最低估價承造按揭，後者則要求月息1厘起，並最少供3個月，而且需指定律師樓。

買賣零辣稅 摸貨誘因增

市場估計，撤辣後入市成本大幅減低，極有可能重燃炒風及摸貨潮，而大手掃貨則頗大機會有摸貨意欲。惟最新消息指，市場上未有銀行接受確認人轉售交易的按揭申請，直至另行通知，意味銀行不承認確認人身份，承接摸貨的買家將不獲銀行借貸，必須全額付款。除非一手買入的大手買家，在成交前上會然後再轉售，又或以賣殼形式，但不能忽視被稅局追釐印費的風險。故此，大手摸貨交投或會收斂。

金管局表示，銀行須審慎經營按揭貸款業務，妥善管理當中涉及的風

險。銀行提供按揭貸款所承受的風險，可能因樓宇買賣的交易形式而有所改變，銀行是否就個別交易形式提供按揭貸款是經過風險評估後的決定，置業人士在申請按揭前，先聯絡銀行了解辦理情況。

經絡按揭仲介首席副總裁曹德明表示，過往因政府推出多項辣稅措施，住宅物業的「摸貨」活動幾近絕跡。雖然辣稅全面撤銷，但並不代表鼓勵炒風。現時有大型銀行發指引停止承造「摸貨」按揭，預料其他銀行因應風險管理而暫時跟隨，即使有個別金融機構或可承造「摸貨」按揭，但審批時仍需作多方面考量，包括物業估價、樓按市況、自身風險管理等，審核手續亦有待釐清。

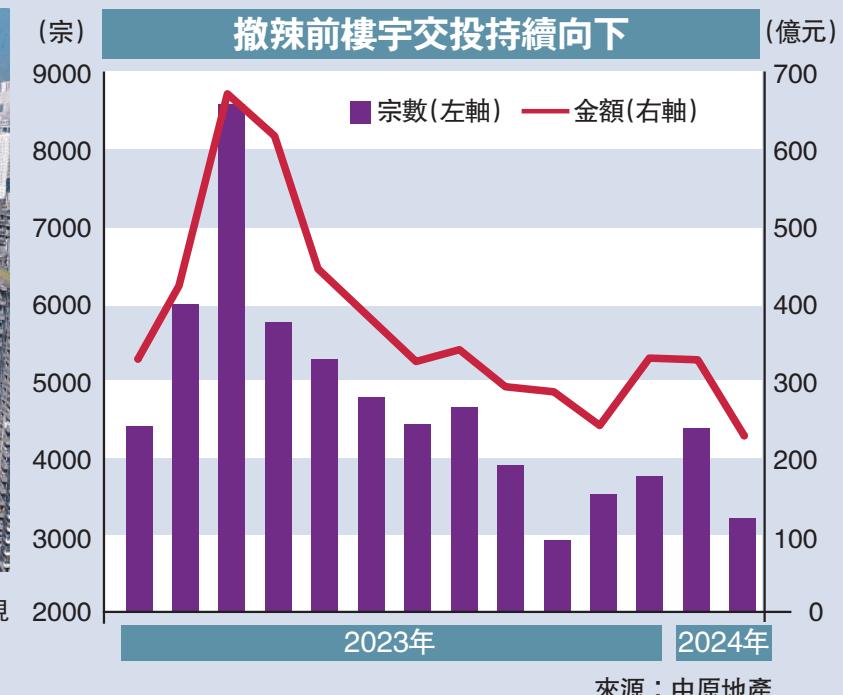
律師樓或拒接摸貨個案

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣指，目前暫未見「摸貨」按揭的個案出現。但客戶能否借取「摸貨」按揭，除了銀行對承造「摸貨」按揭的態度外，也很視乎律師樓能否配合，因涉及向原業主購入物業的確認人及其轉售物業予另一買家的兩宗交易須於同日進行，始終「摸貨」交易近年已甚少出現，律師樓也要確保有關流程順暢。不過，她不排除或有個別「摸貨」個案已出現，因具實力的投資者根本毋須借按揭貸款。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，即使現時有個別銀行可接受摸貨交易的按揭申請，但買家需留意，為管理信貸風險，很多時銀行要求只限接受「摸貨」一次的交易，而估價亦以原合約、確認人轉售合約及估價之間的低者為準。



▲樓市辣招撤銷後，住宅物業交投轉趨活躍，市場重現個別「摸貨盤」。



來源：中原地產

何謂「摸貨」交易

話你知

「摸貨」或稱「摩貨」，皆是音譯自英文「Confirmor」，正確中文名稱為確認人，是買家在與原業主簽署正式買賣合約後的身份，但其在指定成交日期前（即簽署樓契及支付餘款前），以高出或低於其購入價，將其原先與業主簽署之買賣合約權益轉讓給另一位買家，從中賺取差價。

賣家並非業主 或為摸貨盤

這類物業的樓契將由業主、確認人及最終買家簽署（即到成交日期時，物業之法律上的業權由業主通過確認人之指示，及確認轉移至最終買家）。本來這種交易的好處是為一些買家在簽定買賣合約後，因各種原因可在繳付樓價餘款的責任來臨前能將物業脫手，避免承擔購買物業的責任。

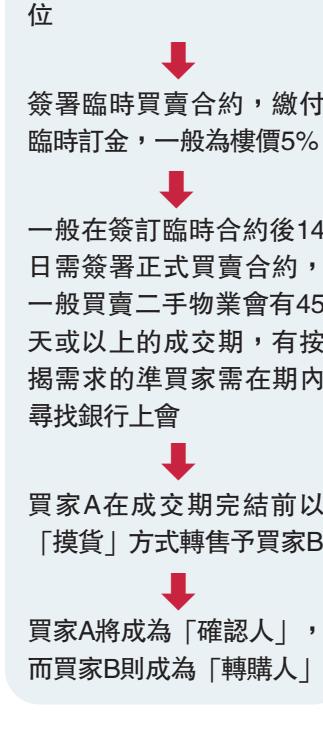
但實際情況是，大部分以確認人身份轉售的物業皆涉及炒賣活動，而交易當中

所涉及之確認人更可能不只一名，這種情況在樓市高峰期曾出現過，因確認人將物業售予另一名買家後，該買家亦以確認人身份把物業售予第三名買家等，但這情況會令交易的風險進一步增加，例如任何一名確認人收取訂金後「失蹤」，最終買家便不能完成交易。

如果買家在簽訂臨時買賣合約時，發覺賣方姓名不同於土地註冊處的土地查冊紀錄中的註冊業主姓名，這樣便有可能賣方是以確認人身份出售物業。

二手市場日前出現疑似「摸貨」放盤，即以確認人身份放盤個案，屯門居屋兆禧苑一個高層單位，實用面積約415方呎，去年底於自由市場以308萬元購入，並以長成交期入市，撤辣後交易仍未完成，買家以338萬元放售，較購入價高30萬元，呎價約8145元。若上述單位以叫價售出，扣除佣金、印花稅及律師費等，料仍獲利逾20萬元。

物業摸貨轉售流程



阿里：港商家交易額增逾倍

【大公報訊】阿里巴巴（09988）旗下B2B平台Alibaba.com香港區域經理文成樸指出，雖然去年香港出口表現弱，但在過去11個月，香港商家在該平台的交易額（GMV）錄得三位數增長，預期今年跨境貿易前景審慎樂觀。

文成樸表示，在Alibaba.com平台上數據所見，香港商家主要出口消費電子、家居產品、珠寶、包裝印刷、運動娛樂，重點銷往美國、英國、加拿大、澳洲及法國。他解釋，香港是傳統的商貿市場，主要針對傳

統歐美買家，同時東南亞市場亦正在冒起。

Alibaba.com上月正式開放新營銷工具AI生意助手「Smart Assistant」，文成樸表示，這是集結過往的數字外貿經驗的首款「懂外貿」AI工具，幫助商家在「發品、接待、分析」等外貿環節提供智能輔助，為生意帶增量、提轉化、找商機。文成樸表示，目前AI生意助手面向內地、港台及部分東南亞市場，提供年費方案由7000元至1.1萬港元不等。

置富看好經濟前景 商場引入新品牌

【大公報訊】置富產業信託（00778）公布截至去年12月底止全年業績，可供分派收入8.11億元，按年跌7.6%；每基金單位末期分派18.02仙，上一年為21.1仙；連同中期派息22.36仙，全年

每基金單位分派40.38仙，按年跌8.5%。

留意灣區物業收購機遇

期內，置富錄得收益17.86億元，按年升1.2%，所有收益來源均錄得增長，派息比率維持100%。物業收入淨額升0.7%至12.99億元。行政總裁趙宇表示，香港經濟前景看好，未來將留意香港、大灣區、新加坡等地價合理的物業收購機遇。

趙宇表示，今年旗下36%的租約到期，涉及樓面100萬呎，目前正與這些商戶傾談，希望盡量保持優質商戶經營。她指出，不同行業的續租情況不同，去年幼稚園行業、地產代理表現較差，但在財政預算案撤辣刺激下，有

助帶旺氣氛，或提升地產代理承租能力。

至於新品牌，趙宇透露，除了餐飲、服裝、服務性行業等表現較好的行業外，運動、體驗式、新能源汽車均有興趣引入。

談及香港零售前景，趙宇認為，在消費韌力和政府持續的經濟刺激措施下，今年本港經濟有望持續向好，不過在零售市場繼續復甦的同時，營運開支的通脹壓力及高利率可能繼續對公司的商戶業務及短期表現造成影響。

儘管該公司六成貸款已按固定利率進行對沖，但在息率攀升下，融資成本大幅增加。趙宇表示，今年沒有再融資需求，將保持審慎的負債比率，維持平穩的成本開支。



▲趙宇（左）表示，今年沒有再融資需求，將保持審慎的負債比率。

美貨幣政策的大選因素

【財經分析】過去一年來，市場對於美聯儲降息的預期一推再推。其中除了經濟數據的反覆打臉之外，美國總統大選因素也對貨幣政策的預測產生了干擾。現在坊間流傳兩種相悖的論調：一是，為了強調自身決策的獨立性，美聯儲會盡量減少利率操作；二是，在大選期間，美聯儲會推動寬鬆的市場流動性。

筆者無法揣度聯儲局的心意，但如果站在現任總統拜登的角度，他是傾向降利率還是抑通脹？這個答案應該是比較明確的。

路透社／益普索1月份民調結果顯示，僅有38%的受訪者認可拜登擔任總統的表現，較2023年12月份的40%水平進一步降低。雖然「拜登經濟學」表面上取得了不俗的成績，但並未能轉化為支持率提升，這是因為高通脹「侵蝕」了美國家庭的真實收入，選民們對此非常不滿。

筆者此前撰文《美國經濟「非典型」衰退》，詳述了美國一系列財政

貨幣政策，對於當前市場預期的重塑。其中關鍵一點，美國居民趁着聯儲大放水階段，置換了自身的債務結構。數據顯示，美國家戶部門80%貸款利率都低於5厘，30%貸款利率不超過3厘。

即是說，聯儲局雖然後來啟動了激進加息周期，但並沒有顯著增加美國居民的負債壓力。而高居不下的通脹水平，卻結結實實地成為了家庭部門的負擔。

統計發現，2021年至2023年12月，「紅州」、「搖擺州」及「藍州」的平均薪資增速分別為負0.9%、負1.3%和負1.9%。與特朗普任期相比，拜登當選總統以來，美國居民薪資增速長期低於通脹增速、實際收入出現縮水，也難怪大家不買拜登的賬。

今年2月份的密歇根大學美國消費者信心指數錄得79.6，較1月份的79小幅上漲，但也達到了2021年7月以來的最高水平。看到消費熱情依舊高燒不退，拜登估計也是手心冒汗。

鄧普頓：內地與港為重要投資地

【大公報訊】富蘭克林鄧普頓（Franklin Templeton）主席兼行政總裁Jenny Johnson昨表示，作為一家資產管理公司，認為未來的投資環境將有五大趨勢，包括人口老化、去全球化、去通脹／去槓桿、數碼化，以及減碳。亞洲區年輕人口眾多，有望孕育大量中產階層，對於資產管理行業而言，她形容是良好的發展趨勢，公司將繼續於亞洲區尋找投資機會。

富蘭克林鄧普頓是環球最具規模的獨立資產管理公司之一，現時合共管理大約1.6萬億美元資產（AUM），折算約12.48萬億港元，業務範疇遍布155個國家和地區，當中包括中國內地和香港。Jenny Johnson昨日在香港出席由金融學院舉辦的研討會，重申公司中國內地和香港已經營相當長時間，形容兩地是公司投資策略的重要組成部分。

對於內地股市和香港股市相對跑輸其他環球市場，Jenny Johnson坦言客戶對中國內房板塊仍然存有戒心，惟對



▲Jenny Johnson認為，要令美國通脹回落至目標水平將比想像中困難。

市場對美減息過分樂觀

多個環球央行包括美聯儲都希望控制通脹水平，Jenny Johnson說，市場對美聯儲今年的減息預期是「過分樂觀」，她傾向認為要令美國的通脹回落至目標水平將比想像中困難得多，儘管隨着數碼化的應用持續普及，有助緩和部分通脹壓力。

金融業界多年前已開始應用人工智能（AI），惟要等到ChatGPT這類生成式AI出現，人工智能才掀起熱潮。Jenny Johnson認為AI應用現時仍然處於早期階段，雖然有助提升工作效率，但對生成式AI提供的答案仍需人手覆核。至於另一項顛覆性技術區塊鏈，她相對看好，坦言對其未來應用前景感到相當樂觀，同時也會帶來大量投資機會。

Jenny Johnson言論摘要

- 人口老化、去全球化、去通脹／去槓桿、數碼化，以及減碳，是未來5大投資主題
- 亞洲區擁有大量年輕人口和中產階級，有利資產管理行業發展
- 市場對美聯儲今年的減息預期顯得「過分樂觀」
- 相對看好區塊鏈技術的未來應用