

低價吸客 銀主盤成交495宗創15年高

個別平一手價五成 吸引用家與投資者尋寶

交投活躍

近年銀主盤湧現，部分銀主為求去庫存以平價吸客，吸引大量用家和投資者執平貨。中原地產數據顯示，去年銀主盤成交量達約495宗，按年急升逾五成，創15年新高，升幅計更跑贏大市，是2024年樓市最活躍板塊之一。惟成交速度卻不及放盤，數據顯示，本港銀主盤存量已連升4個月，去年全年共新增545間銀主盤，同創15年新高。

大公報記者 連風

雖然本港樓價於去年底開始止跌回穩，但銀主盤卻不斷攀升。數據顯示，本港銀主盤存量已連升4個月，去年12月增至360間，按年增加16%，為2007年11月433間後的17年新高。

受惠去年全面撤辣、減息及放寬按揭等利好因素，樓市氣氛好轉，不少銀行或財務機構為求套現積極「去庫存」，銀主盤多以低價吸客，當中更不乏近年才入伙的新樓，個別單位售價較一手價低近五成，自然成為用家及投資者尋寶地，銀主盤「抵買」效應下去貨速度加快。

據中原地产統計，去年第四季銀主盤交投暢旺，成交約168宗，較第三季約93宗上升八成。總結2024年，全港銀主盤成交量約495宗，較2023年約326宗急升52%，是2009年約831宗後的15年新高。去年整體物業註冊宗數67979宗，按年升幅不足兩成，可見銀主盤表現跑贏大市。

新增545銀主盤 按年多37%

但與此同時，以2024年全年計，銀主盤也新增545間，比2023年397間增加37%，同創15年新高。而現存住

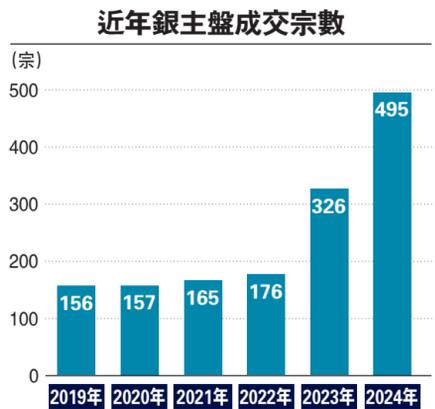
宅銀主盤中，財務公司佔約四成。

換言之，去年銀主盤售出及新增個案比例是1比1.1，即是每賣10間，就多11間。但目前情況未算最嚴峻，2022年比例是1比1.62，賣10間，多16間。若以按月計，最差是2022年10月，當月銀主盤成交約5宗，月內卻新增23宗，比例1比4.6，即賣10間，多46間。

靚岸開放式銀主盤開價220萬

目前住宅銀主盤最多的地區是元朗及屯門，分別為28間和20間。屯門半山1A座高層戶，實用面積441方呎，兩房間隔，銀主叫價495萬元，與業主2018年以約765萬元買入價比較，平足35%。屯門青山公路靚岸有約5伙銀主盤放售，叫價最平是3A座中層P室，實用面積223方呎，屬開放式，開價220萬元，較業主2020年買入價430萬元低49%。

翻查紀錄，自2008年有紀錄以來，有6年銀主盤的成交量高於新增量，即求過於供，包括2009、2010、2011、2014及2019年。最近一次是2019年，當年銀主盤成交156宗，同年僅新增149間，反映銀主盤也有渴市的



資料來源：中原地产住宅部

◀靚岸一伙銀主盤叫價較購入價大幅低近50%。

時候。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，銀主盤是指業主無法償還按揭貸款，最終被承接銀行向法院申請收回物業，再委託代理放售或公開拍賣。銀主盤湧現多為經濟不景時，不少業主因資金周轉問題無法供樓。另一急增成因，源於早幾年樓價升幅強勁，不少業主趁手上物業升值作「加按」套現，惟現時樓價由高位回落逾25%，加上息口上升，最終淪為銀主盤。

陳永傑指出，若本港經濟復甦緩慢，或美國高息環境較預期長，料銀主盤將在高位徘徊，由於銀行積極去庫存，不失為吸納筍盤好時機。

凱施創辦人兩銀主盤賣出 涉768萬

密密出售

連鎖麵包店凱施餅店陷財困於去年初結束營運並清盤，其創辦人蕭偉堅隨後宣布破產，蕭氏家族持有的多個物業淪銀主盤，其中觀塘區兩個單位分別由銀主以418萬及350萬元賣出，合共768萬元。

華峰園低市價逾10%成交

消息指，原由蕭偉堅家族持有的觀塘區兩個銀主盤剛賣出，包括華峰園A座中層3室，實用面積544方呎，成交價418萬元，較市價低逾一

成，實用呎價7684元，為該屋苑逾12年來呎價首次失守8000元關口。

據悉，上述華峰園單位由蕭偉堅家族於1986年斥41.7萬元購入，現成交價較39年前升約9倍。另一個單位為牛頭角定業街仁寧大廈中層B室，實用面積418方呎，銀主以350萬元沽出，實用呎價8373元。

自從凱施餅店財困後，蕭氏家族名下的工商舖物業近年密密出售，由2023年2月至今，原由蕭偉堅家族持有的工商舖銀主貨最少錄得19宗成交，成交總值涉約9.5億元。

譚仔譚氏家族沽天水圍舖 12年蝕七成

【大公報訊】舖位市道疲弱，民生區舖出現蝕蝕個案。由譚仔雲南米線創辦人譚氏家族成員持有的天水圍嘉湖新西北江商場1樓舖位，以1100萬元沽出，原業主持貨逾12年半賬面虧損七成。

代理消息指出，嘉湖新西北江商場1樓新天地廣場C69號舖，現由優品360(02360)承租，建築面積2324方呎，去年初叫價2000萬元放盤，本月減價至1160萬元，最終以1100萬元沽出，累積減價900萬元或45%，呎價4733元。

上述舖位由譚仔雲南米線創辦人譚氏家族成員「四妹」譚麗萍及「五哥」譚澤均持有，他們於2012年5月以3680萬元購入，曾自用作譚仔雲南米線分店。以最新成交價計，舖位逾12年半跌價2580萬元，期內貶值70%。

小肥羊租睿峰地舖 每月10萬

另外，中原(工商舖)商舖部高級分區營業董事黃少康表示，長沙灣元州街249至263號睿峰地下02至04號舖，建築面積約1541方呎，獲小肥羊集團以月租約10萬元承租，為該品牌在港第二家分店外，更為該品牌首間迴轉火鍋店，呎租約64元。

他續稱，睿峰商場舖位出租率七成，有5個地舖招租，面積783至5243方呎，每呎叫租28至64元。

皇都春節後開價 首批不少於78伙

【大公報訊】蛇年新盤市場熱鬧。新世界(00017)旗下北角皇都，鐵定春節後公布首張價單，涉及不少於78伙細單位，下月進行首輪銷售。

新世界營業及市務(特別項目)部總監何家欣表示，皇都現階段主力以招標形式推售三房及四房大單位，由於接獲不少客戶對細單位的查詢，故部署農曆新年後變陣出擊，以價單形式推售一房及兩房細單位，首批不少於78伙，預計2月可進行首輪銷售，定價參考港島區同類大型發展項目。

她補充，皇都招標單位的買家享業主提名優惠，可提名3位親友(可包括買家本人)購買價單單位，被提名人可優先揀樓及額外獲售價1%折扣。

何家欣又指，皇都招標至今累售10伙，買家包括廣東省政協常委、該公司執行董事兼行政總裁黃少媚等。

皇都示範單位昨日首度向傳媒開放。集團策劃設計部總監鄭靜如指，示範單位以33樓B2室為藍本，實用面積1246方呎，四房一套及儲物室連洗手

間間隔，層與層之間高度最高逾3米。

會地藍田盤頂層特色戶將招標

其他新盤方面，會德豐地產旗下藍田KOKO HILLS第三期KOKO ROSSO及KOKO MARE，自去年入伙收樓起累售出62伙，套現超過5.56億元。即日開放全新示範單位，包括7座天際特色戶，套三房連工作間及儲物房間隔，實用面積958方呎，外連763方呎天台、39方呎露台及16方呎平台，將以招標形式發售。

英皇國際(00163)屯門大欖畔海錄得今年首宗成交，單位為6號洋房，實用面積3290方呎，四房三套間隔，附設494方呎花園、56方呎平台及640方呎天台，兼備兩個車位及內置升降機，另有無邊際泳池，成交價5682.5萬元，呎價17272元。買家為海外專才，子女在附近的國際學校上學，由於鍾情洋房享有海景，故購入自住。畔海聚沽5伙，尚餘3間洋房待售，套現逾5.5億元。

此外，富豪物業代理董事衛振聲表示，旗下元朗洪水橋富豪·悅庭已售出29座洋房，連同相關車位，合共套現近10億元。餘貨委託美聯物業作獨家代理。即日起經美聯入市指定一手單位，每名買家可享14.6萬元的「新春置業首年管理費賀禮」。



▲皇都示範單位昨日向傳媒首度開放。

第一城售406萬 持半年蝕使費離場

【大公報訊】臨近農曆新年，二手交投淡靜，個別心急業主割價止損離場。一名投資者於半年前斥395萬元購入沙田第一城兩房單位後，新近劈價29萬元，以406萬元沽樓，賬面微賺11萬元，計及使費料微蝕約3萬元。

美聯物業區域聯席董事黃錦瀚透露，沙田第一城47座低層D室，實用面積304方呎，投資者於2024年7月斥395萬元購入，早前以435萬元放盤，希望短炒賺一筆，但一直乏人問津，投資者為趕於春節前沽貨，減價29萬元或6.7%，以406萬元沽樓，持貨半年賬面獲利11萬元，賺幅只有2.8%，



短炒半年蝕使費離場。

計及釐印費及佣金等支出，料輕微虧損3萬元。元朗連天台特色單位亦錄損手。中原地产資深客戶經理梁榮賢表示，元朗屏山金碧花園6座頂層連天台，實用面積733方呎，三房連儲物室間隔，連660方呎天台，原業主半年前放盤，剛減至437萬元沽出，較大型銀行網上估價514萬元，低出約15%，實用呎價5962元。

世紀21奇豐助理區域營業董事黎健峯表示，馬鞍山聽濤雅苑6座低層C室兩房戶，實用面積516方呎，成交價550萬元，實用呎價10659元，原業主2019年以800萬元購入，單位6年跌價250萬元。

太古城無契樓1130萬拍出

此外，忠誠拍賣昨日舉行拍賣會，沽出4項物業，其中鯽魚涌太古城綠楊閣高層C室三房單位，實用面積897方呎，由法院頒令拍賣，屬於無契物業，開價880萬元，獲5組準買家爭購，最後搶高約28%以1130萬元沽出，實用呎價12598元，但對比銀行估價仍低約18%。

鄧成波家族18.7億售觀塘酒店 八年虧4.3億

【大公報訊】鄧成波家族頻頻沽售資產，其中放盤多次的觀塘悅品海景酒店，去年底以18.7億元由南洋商業銀行買入，該家族持貨近8年，賬面蝕約4.3億元。

該酒店位於觀塘偉業街163號，前稱觀塘麗東酒店，原由恒基地產(00012)發展及持有，於2007年落成，樓高32層，共提供598間客房。該家族於2017年初斥約23億元購入，並於2022年開始

放售，當時意向價31億元，但乏人問津，於2023年底以22.2億元再次放售，同樣難覓買家。

南洋商業銀行買入

該家族再接再厲，去年再兩度放盤，且無參考價，酒店終在去年底售出，買家南洋商業銀行曾接受該家族於2017年以抵押此酒店來套現，應為債主買樓。

荃灣農地申改劃 提供608伙住宅

【大公報訊】特區政府為增加短期房屋供應，已將不少綠化地改為住宅用途，發展商亦緊隨其後，其中持有荃灣芙蓉山一大片農地的財團，數年前向城規會申請改劃為住宅用地，擬興建私人住宅及老人院，提供608個單位及328個安老院舍床位。規劃署原則上不反對，該申請明日於城規會審議。

該幅土地位於荃灣木棉下村對上的山坡，現主要規劃為綠化地，有小部分是鄉村式地帶，附近有竹林禪院，總地盤面積約12.46萬方呎。該財團向城規會申請把土地改劃為「住宅(甲類)9」用途，以總地積比率3倍發展，擬興建兩幢19及21層高的住宅，可建住宅樓面約31.56萬方呎，提供608個一房至三房戶，其中實用面積小於753方呎的中小型單位佔570個，753至1076方呎的中大型單位只有38個。

另建安老院 床位328個

另基於本港人口老化，該財團提出興建一幢7層高私人安老院舍，最多可建樓面約5.81萬方呎，提供328個床位。

各部門基本上對改劃申請無意見或原則上不反對，規劃署在不反對之餘，認為要規定安老院舍最少要達5.81萬方呎，和具高景觀價值的地盤西北面土地必須保留，故建議城規會決議時只同意部分。

宗鄉教友世戚姻紳官 先嚴 郭公子華府君

魂歸天國已於昨日一月二十二日在香港柴灣歌連臣角天主教堂舉行小聖堂出殯 尊承 誼親臨天主教儀式 惠賜厚賜 高誼隆情 歿存均感 謹此鳴謝

孝男 潤興 媳 陳惠霞
孝女 秀萍 婿 胡應湘
愛萍 謹叩

暨眾親屬