

負資產大減46% 1.1萬宗創十季新低

專家：樓價料保持升勢 本季下試6000宗

樓市向好

受惠於樓市交投回暖及按揭息口趨向平穩，2026年首季負資產個案創近10個季度新低。金管局公布最新數據顯示，2026年首季負資產個案錄得11424宗，涉及金額550.37億元，較2025年第四季錄得宗數及金額按季分別減少46.4%、9880宗及47.8%、503.97億元。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，現時樓市屬「價量齊穩」的狀態，息口處於合理水平，銀行對住宅按揭業務趨向積極，加上經濟逐步復甦，預計用家及投資者將加快入市步伐，近期個別發展商亦將其新盤提價出售。他料今年樓價將保持升勢，負資產次季將下試6000宗水平。

大公報記者 李樂兒

曹德明引述差餉物業估價署最新資料指出，本港樓價已連升10個月，3月份私人住宅售價指數更創自2023年11月後，即逾兩年的新高。鑒於樓價持續上揚，負資產個案亦跟隨回落。

在負資產個案中，拖欠超過3個月未償還按揭貸款的比率為0.5%。曹德明認為，這是屬偏低水平，反映本港業主還款能力穩健。另一方面，近年採用高成數按揭的買家顯著減少，根據香港按揭證券的資料顯示，今年首季新取用按揭保險貸款宗數為1431宗，為近7年的季度新低。

銀行信心增 推優惠搶按揭客

曹德明表示，住宅物業整體風險相對可控下，各大銀行對按揭業務更具信心，近期已相繼推出不同類型的按揭方案，並加碼相關優惠，藉以吸引優質客戶，有利樓按市場健康發展。

中原按揭董事總經理王美鳳亦預料，年內樓價繼續穩步回升，目前市場信心全面恢復，剛需及投資需求並存，多元化客源支撐樓市。另外，近月交投不乏買家願意在溫和幅度內追價，加上新盤庫存明顯降低，新盤定價回穩向升，預期今年未來季度樓價仍處回升步伐，全年樓價料升逾一成，相信負資產數字將進一步跌穿萬宗至四位數字水平。

按揭成數降 減負資產風險

王美鳳認為，隨着樓按政策已全面放寬，買家依賴高成數按揭保險的需求明顯減少，最新按揭使用比例已維持約12%的相對低水平。高成數按揭使用率下跌，亦意味着未來業主跌入負資產行列的潛在風險亦同步減少。預期未來負資產數字將繼續回落，利好樓市健康發展。

此外，王美鳳指出，雖然第一季負資產拖欠比率由0.31%稍升至0.5%，但對比過往2003年沙士期間拖欠比率約2%，現時的拖欠比率仍屬於低水平，反映負資產個案供樓人士的持續還款能力甚佳。加上未來樓價料會繼續回升，負資產個案已大幅減少並料進一步回落，亦使負資產風險進一步降低，故此現時負資產個案的實質信貸風險仍甚低。

新盤交投旺 貨尾單位連跌四季

【大公報訊】在樓市興旺及發展商加快促銷一手貨尾單位下，房屋局公布，截至今年首季末止的未來3至4年，一手私人住宅總潛在供應，按季減少3000個至約10.1萬個，連續14個季度企穩10萬個以上。其中，已落成仍未售的貨尾單位，按季大減逾3000個至僅約1.98萬個，連跌4個季度，至7個季度新低。

▼由於樓價上升，本港負資產宗數降至近10季新低。

▶本港銀行陸續宣布，維持最優惠利率不變。

專家看好樓市

王美鳳 中原按揭董事總經理

- 全年樓價料升逾一成，相信負資產數字將進一步跌穿萬宗至四位數字水平
- 年內樓價繼續穩步回升，目前市場信心全面恢復，剛需及投資需求並存，多元化客源支撐樓市

曹德明 經絡按揭轉介首席副總裁

- 料今年樓價將保持升勢，負資產次季將下試6000宗水平
- 現時樓市屬「價量齊穩」的狀態，息口處於合理水平，銀行對住宅按揭業務趨向積極，加上經濟逐步復甦，預計用家及投資者將加快入市步伐

分析：潛在供應或跌穿10萬伙

房屋局發言人表示，總潛在供應中約9萬個單位是實用面積小於753方呎的中小型單位，佔總供應約89%，比率按季添1個百分點。局方預計未來數月將有8幅住宅用地轉為熟地，可提供約1.19萬個單位。加上隨着政府持續有序地增加房屋土地供應，相信未來3至4年的私人住宅總供應量將維持在較高水平。

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰認為，新盤銷情暢旺，一手潛在供應於下半年有機會跌穿10萬個單位。而施工量上升則反映發展商對未來新盤銷情轉趨樂觀，不再擔心供過於求的問題。

選定息按揭計劃 變相提前減息

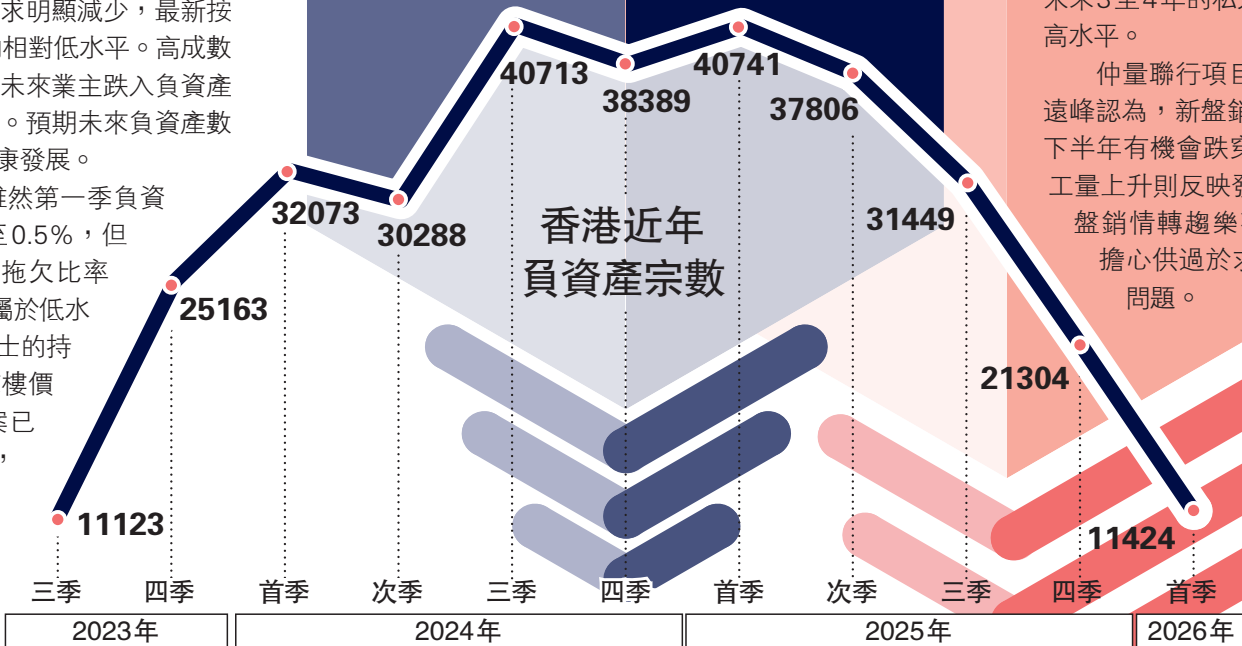
【大公報訊】美聯儲宣布維持利息不變，本港主要銀行亦按兵不動，未有調整最優惠利率（P）。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，目前新造按揭息率仍處於合理及可負擔的水平；如選用大型銀行推出的首3年2.73厘定息按揭計劃，更可節省更多利息開支，變相提早減息。他又預計，1個月銀行同業拆息（HIBOR）大幅回落的空間相對有限，上半年大致徘徊於2厘至3厘區間，H按業主短期內仍需用以封頂息率3.25厘供樓。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，美息周期仍未轉向，未來仍有下調空間，預期今年美息或可再下調一次。至於本港最優惠利率，她預期今年會維持現有水平，而1個月拆息仍主要處於2厘多水平，本港H按息仍會維持於封頂水平3.25厘一段時間。

金管局：美息不確定性仍大

香港金融管理局則表示，市場普遍認為美國未來貨幣政策走向存在較大不確定性，取決於通脹走勢和就業市場情況，特別是中東地區局勢持續緊張令油價高企，對美國通脹的影響仍有待觀察。該局提醒，市民在作出置業、投資或借貸決定時，需充分考慮及管理利率風險，金管局會繼續密切監察市場變化，維持貨幣及金融穩定。

中銀香港投資管理總經理王兆宗表示，由於外圍環境仍存在許多不確定性，美聯儲領導層的更替不太可能對政策走向構成實質影響。而恒生銀行則預計，美國經濟在今年大部分時間仍將面對雙向風險，直至年底隨着中東戰事影響減退、油價明顯回落後，才有望出現減息空間。



首岸次輪 120伙即日沽清 套10億



▲首岸昨日次輪銷售，售樓處繼續迫爆。

【大公報訊】一手新盤持續搶手。恒地（00012）牽頭發展的紅磡大型重建項目首岸，昨日次輪價單銷售120伙，再下一城又告搶清，套現約10億元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑透露，該行錄得兩組客戶分別斥資2510萬及2114萬購入3伙2房戶作長線投資之用。美聯物業高級董事布少明亦指出，該行有投資客戶約2400萬元連環購入3伙2房戶。恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，項目短短一周內售出338伙，套現逾

26.4億元，將於短期內推出新價單應市。此外，新世界（00017）牽頭的大圍站頂柏傲莊III昨日進行第3輪價單銷售45伙，有指全日沽出20伙。發展商公布，短短11個銷售日累售295伙，套現逾48億元。

首四個月一手成交增53%

一手豪宅物業頻見高價。中信泰富旗下大坑道峻峯、渣甸山，第1座19樓A室，實用面積1679方呎，4房間隔，連1個車位售9800萬元，呎價58368元，成交價及呎價同屬項目新高。

綜合市場消息及一手成交紀錄冊，4月一手錄約2300宗，連續15個月破千關，是2019年3月至5月後，近7年來最長紀錄，推動今年首4個月破8500宗，較去年同期逾5510宗按年急升53%。

另新地（00016）旗下荃灣形禧昨日正式收票。截至昨晚8時，形禧已收560個認購登記，相對首批110伙，超額4倍。該盤最快周末至下周初加推，具提價空間，料下周落實銷售安排。

渣打季績遠勝預期 稅前多賺16.5%

【大公報訊】渣打集團（02888）公布破紀錄的季度業績，在2026年第一季錄得稅前盈利24.5億（美元，下同，約191億港元），按年升16.5%，大幅跑贏市場預期（21.03億元）。在強勁季績帶動下，渣打股價昨日逆市上升逾1.9%，收報190.8港元。

在今年第一季，集團旗下的財富方案業務及環球銀行業務均錄得雙位數增長。儘管地緣政治局勢持續緊張，以及環球經濟前景仍不確定，集團行政總裁溫拓思表示，憑藉有利的市場位置及嚴謹的風險管理措施，渣打「有信心維持佳

績」，並將於5月舉行的投資者活動中「闡述下一階段的增長藍圖」。

渣打暫任集團財務總監Pete Burrill表示，集團經營收入在季內破紀錄增長9%至59億元，主要受財富方案業務及環球銀行業務皆創下季度表現紀錄所推動。經營支出按年只上升1%，意味收入與成本增長差錄得8%的正面變動，亦即positive jaws。

資產質素方面，集團在季內的信貸減值支出為2.96億元，按年增加36.4%，當中包括因應中東衝突而作出1.9億元的管理層額外撥加

（management overlays）。

中東衝突影響暫不顯著

渣打披露的資料顯示，截至今年3月底，集團涉及中東的風險資產約佔集團整體的6%，當中逾90%與企業及投資銀行業務（CIB）有關，餘下不足10%涉及財富管理及零售銀行業務（WRB）。

渣打形容中東衝突對集團的影響暫時並不顯著（no material impact），儘管如此，溫拓思在分析員會議中表示，由於衝突仍未結束，集團將持續注視事態發展。

美首季GDP增2% 差過預期

【大公報訊】美國首季國內生產總值（GDP）初值按季增長2%，雖然高於對上一季的0.5%，但卻差於市場預期的2.3%，同時，GDP物價指數升3.6%，雖然低於預期，但分析師警告，增幅超過3.2%，對經濟增長將產生負面的影響。美國去年底季度經濟增長曾放緩至0.5%，主要原因是受到歷來最長的聯邦政府停擺所影響，故即使首季增長反彈至2%，這未必表示經濟已強勁復甦，更何況增長幅度更差於預期的2.3%。

能源價格勢刺激通脹

今次經濟數據同時亦反映能源價格飛升導致通脹率急升，對經濟已產生負面的影

響。美國首季GDP物價指數上升3.6%，較上季的3.7%增幅為低，同時亦低於市場預期的3.8%，但紐約Spartan Capital Securities的首席市場經濟師Peter Cardillo警告，按年通脹率高於3.2%肯定產生負面的影響，主要都是受到能源價格飛升的影響。假如中東戰事持續，能源價格又未能從現在高水平回落，目前的過渡性通脹將變成恆常化，勢對經濟造成不良影響，同時亦會令聯儲局更頭痛。

與此同時，另一數據亦顯示，美國3月份個人消費支出（PCE）物價指數按月急升0.7%，創2022年來最大升幅，按年計算亦升3.5%；核心PCE物價指數按年和按月分別升3.2%和0.3%，均符合市場預期。