交行去年賺782億增1.28%

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）交通銀行（3328）去年多賺1.28%至782.74億元（人民幣，下同），派末期息0.317元。對於市場關注新冠肺炎疫情下銀行業信貸質素水平，交行管理層昨日出席業績會時表示，雖然疫情影響仍未完全消退，預計未來資產質量管控壓力或較大，但該行會落實各項風險管控措施，相信今年不良貸款率有望穩中趨好，同時料今年淨息差基本穩定。

不良貸款率1.67%微升

交行去年淨經營收入2,467.24億元，同比增長5.96%；利息淨收入1,533.36億元，同比增長6.42%；手續費及佣金淨收入450.86億元，同比增長3.35%；息差保持基本穩定，集團淨利息收益率1.57%；期內成本收入比28.29%，同比下降1.82個百分點。資產質量方面，去年不良貸款率1.67%，按年升0.2個百分點。貸款減值損失562.69億元，同比增14.65%。

副行長殷久勇昨表示，該行去年不良貸款率按年升0.2百分點，但隨着存量風險加速初期、以及受預期影響的緩釋和衝擊的減弱下，該行資產質量逐步企穩。

他又透露，從去年第三季以來，不良貸款率上升勢頭已經初步得到遏制，而該行去年在風險管控中亦採取多方面措施，新發放貸款的資產質量情況非常好，他相信該行資產質量趨勢向好的勢頭將得到延續。

今年淨息差料基本穩定

副行長郭莽昨表示，該行去年淨利息收益率按年跌0.01百分點，不過他認為總體表現穩定，主要受惠於市場環境帶來的負債利率下降，以及該行主動壓降高成本負債。展望今年，他認為從目前來看，除非內外環境有大的變化，預計今年淨息差基本穩定，主要由於貸款市場報價利率（LPR）下降的邊際影響正在減弱，資產收益率下行情況放緩並有回升的動能。

郭莽又指，該行將做好息差管理，並繼續堅持零售轉型的導向，而由於零售貸款的收益率比較高，故將繼續提升零售貸款的佔比，同時提升資產整體收益水平，並會特別關注和把握國家重點工程、重點項目，以及醫療科技、公共衛生、新基建等領域行業的信貸機遇，來提升該行貸款的議價能力。

交行管理層在業績報告中預期，國際經濟形勢依然複雜嚴峻，全球經濟復甦勢頭仍然很不穩定，但中國經濟長期向好的基本面沒有改變。總體來看，今年及「十四五」時期，銀行業將由高速增長階段轉向高質量發展階段，機遇與挑戰並存，而該行未來將深入推進數字化轉型、深耕財富金融特色、提升金融服務質效、保持資產質量穩定。

交行昨收報4.65港元，升0.87%。

●交行副行長殷久勇表示，從去年第三季以來，不良貸款率上升勢頭已經初步得到遏制。

今年新屋落成料萬八伙跌13%

業界對達標存疑 大單位缺貨阻換樓

政府早年大增土地供應，積壓的住宅建築項目於近兩三年逐步落成。差估署昨日公布，去年私宅落成量有20,890伙，為16年以來第二多。不過高峰或一去不復返，署方估計今年落成量將大幅回落至18,230伙，按年下跌近13%。分析認為，去年能達標皆因部分項目提前獲發入伙紙「透支」未來落成量，認為今年預測落成量存在水分。此外，今明兩年大型單位不足千伙，或影響換樓需求並令資金流入中細單位，從而推高樓價，情況並不健康。

●香港文匯報記者 顏倫樂

●今年私人住宅預測落成量有18,230伙，有55%來自新界。圖為港鐵大圍站上蓋發展項目柏傲莊。 中通社

●團結香港基金葉文祺指，署方今明兩年落成預測可能「稍有水分」。 資料圖片

差估署昨公布《香港物業報告2021》初步統計數字，去年私人住宅落成量為20,890伙，按年多出53%外，更罕有地達到年度目標(20,850伙)，並且創過去16年以來第2多落成量的一年。不過今明兩年落成量將回落，署方預計今年私樓的落成量為18,230伙，按年跌12.7%。至於明年落成量則料有19,980伙。

去年「透支」今年落成量

團結香港基金土地與房屋研究主管葉文祺指出，今明兩年的預測落成量，對比2013-2020年實際落成量15,400伙屬於偏高水平。但有一點要注意，去年之所以落成量達標，原因是11月及12月有兩個主要項目提前4個月獲發「入伙紙」，導致去年落成量大幅提升。

他形容這種做法屬於「透支」來年的落成量，加上在去年受疫情影響，在私營建築地盤工作的工人數據有下跌的跡象，反映工人供應並不穩定，因此認為署方關於今明兩年的落成預測可能「稍有水分」。如私樓落成量真要達到該水平，可能相關部門又要在年底加緊審批「入伙紙」先可能達標。

今年大單位供應不足千伙

值得留意是，署方估計在未來兩年每年都只有不足於1,000伙的大單位（即面積超過1,076平方呎或以上）落成，僅僅佔整體預測落成量的5%，是繼2014年後906伙落成後，相隔6年後再次出現低於千伙的水平。葉文祺指情況極不健康，認為情況持續會窒礙市場「換樓」的需要，並導致換樓客流向中小型物業，推高細價樓樓價。

分析落成量的分布，去年2萬多伙落成單位，74%位於新界，19%位於九龍，7%位於港島，其中以屯門、大埔和元朗這3個地區提供最多新單位，合共佔整體落成量約55%。而今年落成量中，新界區佔比回落至55%，當中西貢（包括將軍澳）和屯門將分別供應25%和15%。而明年新界區供應佔比約60%，當中沙田佔21%。另外，九龍城（包括啟德）佔20%。

空置率方面，由於疫情關係，去年單位入住量大跌35%至12,550伙，導致空置率大幅攀升至4.3%，與2012及2018年的比率相同，同為近8年的高位，相當於52,370伙空置單位。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，空置率回升相信因去年落成量大升以及半數單位未能入住有關。據署方資料，去年空置單位中，約有10,350伙單位獲批入伙紙後，尚未獲發滿意紙或轉讓同意書。

去年空置率急升至4%

不過細心留意，空置問題其實集中在中小型單位，去年空置率急升至4%，為2010年4.3%後10年新高。反觀大型單位空置率為7.3%，按年還下跌0.8%，為19年來新低數字。空置率上升亦反映在租金上，署方指，隨着經濟放緩及高失業率削弱租客的負擔能力，業主普遍願意接受較大幅度的減租，去年12月的整體租金按年下跌6.1%，反觀去年樓價只按年下跌0.5%。

西營盤尚瓏復活節後開價

●富豪范統(中)表示，低息環境持續，尚瓏只有130伙，同區樓花盤供應少，相信市場可以消化。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓市氣氛持續向好，發展商積極部署4月推盤大計。富豪國際酒店旗下港島西營盤尚瓏昨日上載售樓書，富豪國際酒店集團執行董事范統表示，尚瓏計劃4月復活節後開價，最快4月底開售，售價參考物業特質及同區樓盤造價。低息環境持續，加上項目位處11區校網，相信適合於中上環一帶上班一族及追求優質生活的家庭居住。

昨上載樓書 一兩房佔81%

位於皇后大道西160號的尚瓏共119伙標準戶及11伙特色戶，涵蓋開放式至三房戶，面積由205至483方呎。項目一房及兩房戶共佔81.5%（106伙），另有10伙477至483方呎三房戶等。

尚瓏地下及一樓為商業用途，他透露，將由集團經營咖啡店，二樓為會所，三樓為園林空中花園。底座側露天通道將被設為創意藝術畫廊，配以路邊茶座或酒吧。

另一邊廂，華懋旗下觀塘安達臣安峯趁復活節假期夥香港置業推出優惠吸客，凡於4月2日至6日經香港置業選購特選單位，買家可享2日1夜至4日3夜不等的星級酒店「宅度假」體驗。

會德豐啓德盤加推26伙

新盤持續推出及錄得大額成交。會德豐地產旗下啟德GRAND MONACO昨晚加推26伙，包括低座A、B座，面積332至645方呎，售價1,068.72萬至2,124.9萬元，扣除最高20.5%，折實價849.6萬至1,689.3萬元。

此外，會德豐地產4個現樓盤包括OASIS KAI TAK、NAPA、ONE HOMANTIN、MONTEREY合共加推26伙招標，4月1起逐日截標。其中，屯門NAPA佔16伙，包括5間洋房。該盤累售33間洋房，平均成交呎價16,538元。

至於南豐集團及豐資源合作位於港島南區深水灣徑8號加推第2座15C單位招標，面積4,214呎，下周二(30日)截標。南豐發展位於筲箕灣香島亦加推1個特色單位招標，為第5座30樓C室，面積2,105方呎，下周一(29日)截標。

富豪・山峯55伙招標

百利保夥富豪酒店合作的沙田九肚富豪・山峯加推55伙招標，並於4月1日起逐日截標，包括2、7、11、15、25及28號共6幢洋房，面積2,576至3,212方呎，連778至1,007方呎花園，另外49伙為分層戶。同系元朗洪水橋富豪・悅庭亦推2幢洋房招標，分別為67B及75A號屋，面積2,824及2,386方呎，連896及796方呎花園，同樣於4月1日起逐日截標。

另外，萬科香港旗下屯門上源洋房系列The Manor by Le Pont昨以5,556萬元售出18號洋房Premium House，呎價達20,116元，成交價及呎價均為項目的Premium House新高。該洋房面積2,762方呎，連1,439方呎花園及500方呎天台。

資策夥泛海 古洞申建2593伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府積極推進新界東北新發展區計劃，不少發展商亦聞風而動。資本策略及泛海持有的粉嶺古洞地皮，近日向城規會申請規劃許可，將地積比率由原來的3.5倍放寬至4.2倍，以興建11幢20至21層高住宅大廈(建於1至2層地庫停車場上)，可建樓面約114.19萬方呎，提供2,593伙，平均單位面積約440方呎。另會有一幢會所。

申寬地積建114萬方呎

申請地點位於河上鄉西北面，雖然與擬建的古洞站有一段約700米距離，但估計日後亦會受惠於新站開通。據申請文件顯示，項目地盤面積約271,888方呎。

申請人認為，增加鄰近古洞北新發展區市中心用地的住宅密度，可望更有效使用土地資源，以滿足增長中的房屋需求。為此提出放寬地積比率，由原來的3.5倍放寬至4.2倍，增幅約兩成。

申請人強調，該區已有明確落實發展計劃，而今次申請既支持施政報告及長遠房屋策略訂定的目標，而且增加發展密度不會對已規劃的基建帶來不良影響。而項目梯級式高度外觀將會保留，所增加之發展密度亦相信不會對已規劃之基建帶來不良影響。

用家支持 CCL創34周新高

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市氣氛持續回暖，二手盤源乾涸推升樓價。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL報180.93點，升至7個月高位，創34周新高，按周上升1.31%，升幅亦是7個月最大。該行相信，樓價將繼續反覆向上，CCL目標挑戰190點，期望年中達到。

中小單位升幅15周最大

CCL最新報180.93點，創34周新高，按周升1.31%，升幅為34周以來最大。大型屋苑領先指數CCL Mass報183.49點，創31周新高，按周升1.36%，升幅為15周以來最大。CCL(中小型單位)報181.11點，創31周新高，按周升1.15%，升幅為15周以來最大。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，用家支持下，二手持續暢旺，CCL目標挑戰190點，期望2021年年中前後達到。

至於CCL(大型單位)報180.03點，創69周(即2019年11月後)新高，按周升2.16%。山頂文輝道2幅地皮高價售出，刺激豪宅樓價向升。

●港九新界四區樓價指數三升一跌，當中新界東升3%。圖為沙田一帶。 中通社

地監局釐清凶宅交易責任

香港文匯報訊 二手盤源減少令凶宅或附近單位再成為市場資金追逐對象，日前更出現「超級凶宅」樓上單位成交個案。地產代理監管局為此特別向市民釐清地產代理在相關交易中的責任。

非代理必須提供資料

地監局指，所謂「凶宅」在法律上並沒有定義，各人對「凶宅」的理解及接受程度都不同。同時，有關物業內曾否發生死亡事件，也並非《地產代理條例》下訂明地產代理必須向客戶提供的物業資料之一。

然而，倘若客戶（即準買家/租客）查詢有關「凶宅」問題，地產代理應採取合理及切實可行的步驟去查核，例如從物業的土地查冊記錄中，查核有否業主的死亡記錄，並如實告知客戶有關記錄。假如土地註冊處並無有關記錄，或從其他途徑查證後仍無法解答相關疑問，便應向客戶交代清楚，避免引起誤會。

另外，地監局提醒，消費者向代理查詢有關「凶宅」時，應使用清楚的字眼例如有否兇殺案、自殺案，而非「有冇污漕嘢」、「古靈精怪嘢」等等。