

生意難做 飯碗難保 買樓小心斷供

銀主盤年底恐倍增至300間

目前樓市不單受到疫情破壞，亦受到環球經濟影響拖累，在美國大幅加息下，每個供樓業主「人人自危」，可能要面對公司裁員、生意失敗又或者被銀行追債的局面，導致物業斷供甚至被收回淪為銀主盤。根據代理行數字所得，最新銀主盤滾存量已增至173間（包括住宅及工商舖物業）。專家們預計，歐盟能源危機、俄烏衝突以及金融體系非正常運作都有可能形成風暴，從而大大衝擊本港樓市，最壞情況有可能在年底至明年初出現，而銀主盤隨時去到300間亦不足為奇。

◆香港文匯報記者 黎梓田

拍賣場常客、資深投資者伍冠流表示，據他在拍賣場上所見，尚算熱鬧，不至於冷冷清清，都有成交，只是眾人不肯追價，跟之前拍賣場高峰時期是有差別。他又指，現在銀主盤的數字已滾存至約百多間，同兩年前不足100間來比較，的確是增加了。現在美國加息潮以及環球經濟衰退，本地二手樓市道又疲軟，幾種因素影響之下，他看銀主盤會陸續增加甚至去到300間亦不足為奇。

拍賣場有成交 追價者稀少

伍冠流指，銀主盤與業主盤比較，論到抵買的話，看表象銀主盤是比較吸引。不過留意銀主盤有些是無契或者契據不全的，去銀行好難做到按揭的。這種樓平了三四成都有，譬如個別拍賣盤，市值500多萬，開價卻200多萬，當然不入市要自己去衡量。以他來說，平了三成而又契約齊全的就會考慮入市，而自己最近也正物色個別放盤，覺得價錢吸引，準備去拍賣場「碰運氣」。

銀主盤數量增加將成為新趨勢，尤其當經濟出現負增長時，數量大增更是無可避免。浸會大學財務及決策學系副教授麥萃才表示，對比上次2008年金融海嘯危機，現在銀主盤數量比起當時少很多很多倍，故現在銀主盤數量未完全反映經濟真實情況，最壞情況可能在今年底或明年初出現。

黑天鵝陰霾 按息或見6厘

他指，現在可能的黑天鵝有很多，包括歐盟能源危機，俄烏衝突，以至金融體系能否健全正常運作，都會成為風暴點，一旦其中一種惡化，也會大大衝擊本港樓市。他提到，英國很有可能成為其中一個風暴點，作為全球第二大金融中心，如果出現風暴，衝擊將會非常巨大，本港樓市將難以倖免。一旦經濟風險升高，利率也不可避免上調，屆時供樓利息升至5至6厘也不奇怪，而且會影響到住宅買家承造按揭年期的長度，如是者就只能「迫住買平樓」，拖低整體住宅價格。

麥萃才認為，銀主盤數量可以作為一個參考數字，但存量只有百多間，只佔樓市供應一個很少的百分比。而且，銀主盤形成可以有原因，包括破產、失業及生意失敗等，基數如此之低，不一定可以完全反映到真實的經濟情況。不過，由於銀主盤基數低，只要同一時間出現多數十間，銀主盤數量也可以出現較明顯升幅，甚至升逾倍也不為奇。

「0+3」降壓測 難刺激樓市

他又表示，政府即使推出「0+3」入境檢疫措施以及降低壓力測試要求，也無助減輕樓市的跌勢。首先，「0+3」措施只是便利外地遊客到港，但海外買家佔本地物業成交量只是一個很低的水平，而且他們在港買樓要支付樓價百分之十五的買家印花稅，因此該措施不會刺激相關成交。至於降低壓力測試要求只是對手上資金剛剛好的買家有利，但他們不是整個物業交易市場的主流，中產買家才是，因此該措施亦對樓市無太大作用。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



港加息周期隨時更快更急

最新美聯儲議息會議宣布加息0.75厘，聯邦基金利率由2.25厘至2.5厘，另將持續縮減資產負債表。是次加息亦符合市場預期，早前公布美國消費物價指數(CPI)為8.3%，高於市場預期，顯示通脹放緩速度不如預期。根據聯儲局點陣圖的預測中位數，預計今年內仍會再加息1.25厘，11月再加息0.75厘的機率約72%。聯儲局將年內利率中位數預測由3.4厘上調至4.4厘，2023年及2024年分別為4.6厘及3.9厘。

美料續加息抗通脹

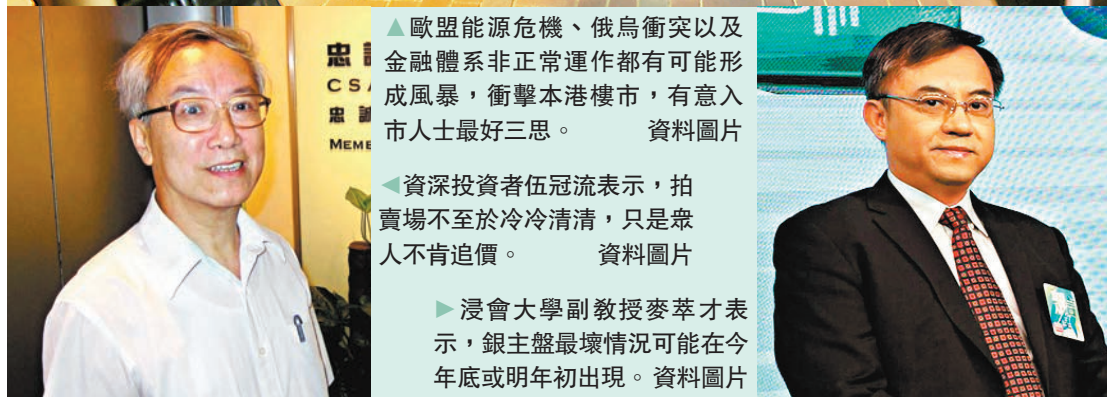
筆者早前提及，這次聯儲局加息幅度相比上一次加息周期更快更急，加上多個不確定因素影響下，相信通脹高企問題仍困擾市場，料美國年內仍會持續加息，以應對持續高企的通脹，年底前聯邦基金利率大機會升穿4厘以上水平。

在聯繫匯率制度下，港美息口差距進一步擴寬，拆息一直攀升。在資金成本壓力下，如筆者早前所料，香港多間銀行於同日宣布跟隨加息，將現時最優惠利率P上調0.125厘，為市場預期下限，亦是自2018年9月後首度加息，而銀行亦有追加加息壓力，加息周期可能來得更快更急。

參考美國上兩次加息周期紀錄，於2004年至2006年期間加息17次，本港於2005年3月正式進入加息周期，當時美國已加息1.75厘，香港一個月平均HIBOR亦升至2.07厘。另一次，美國於2015年至2018年期間加息9次，本港於2018年9月27日分別加息0.125厘及0.25厘，當時美國已加息2厘，香港一個月平均HIBOR亦升至2.27厘。

今次美聯儲加息5次已達3厘，超出上次2018年美國整個加息周期的加息幅度。另外，香港一個月HIBOR升至2.6厘並升穿H按封頂位2.5厘，現時以H按供樓的人士早已以封頂息率2.5厘作出供款，可見銀行加息壓力十分之大。在銀行息差收窄，為加強風險管理，現時絕大部分銀行已先後上調新造H按鎖息上限，以確保在息率趨升下可保持利潤空間。

下回筆者將拆解加息後供樓人士的供款變化。(節錄)



▲歐盟能源危機、俄烏衝突以及金融體系非正常運作都有可能形成風暴，衝擊本港樓市，有意入市人士最好三思。資料圖片

▲資深投資者伍冠流表示，拍賣場不至於冷冷清清，只是眾人不肯追價。資料圖片

▲浸會大學副教授麥萃才表示，銀主盤最壞情況可能在今年底或明年初出現。資料圖片

投資者告誡樓市非「牢不可破」

香港文匯報訊 資深物業投資者吳賢德向香港文匯報記者表示，樓市亦步趨跟着下跌，反映樓市不是外界所說的「牢不可破」。他強調，解釋樓市的法實如「量化寬鬆」、「息口很低」及「疫情終會過去」等，這些似是而非的說法，過去仍可講得通，但顯然已經不能夠再應用於現在的樓市。

對於買樓，吳賢德也有自己的一套看法。他指，買樓除了「講Location(地點)」，最重要的就是「講Timing(時機)」，只要對的「Timing」，買到「垃圾」也可以升，如果是錯的「Timing」，買山頂樓也會跌。

剛接貨或已「走唔甩」

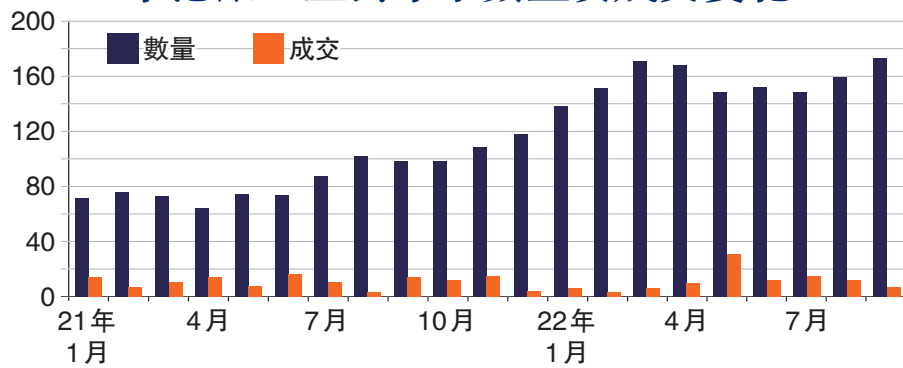
他提醒，全球多個危機正在醞釀，包括能源危機、糧食危機，甚至地緣政治危機等，距離危機爆發已餘下不多的時間。除自住物業之外，剛購入物業想投資的，可能已經「走唔甩」，即使賣出的也可能因對方撻訂被迫收回。如果是未入市的亦最好不要買樓投資，亦不要在這段時間投資增加自己的債務。



◆資深物業投資者吳賢德

銀主盤年增76% 成交上月僅6宗

本港銀主盤去年來數量及成交變化



◆居屋凱樂苑有業主1個月一度向3間財務公司借借貸款，最終估計資不抵債而被收樓。資料圖片

香港文匯報訊(記者 黎梓田)根據世紀21香港所提供數字，9月銀主盤滾存量約173間，按月上升14間或9%，按年則增75間或76.5%，反映銀主盤有明顯增加趨勢。與此同時，銀主盤成交量則在近期有所減少，由今年5月最高的30宗跌至9月的6宗，大跌八成。

業主盤走貨也難

環亞物業拍賣董事總經理區蘊聰表示，這段時間銀主盤的積存量比較多，比去年增加至少三成至四成以上，主要是最近加息預期及股市大跌，買家購買力亦或多或少受到影響，不單止銀主

盤，就連業主盤也難以走貨，因此這段時間的積存量有累積趨勢。

他提到，銀主盤物業種類來說仍然是以住宅為主，而去年同期樓市氣氛相當不俗，新盤或二手去貨速度亦相當理想，但自從年初第五波疫情令經濟停頓，後來到美國加息周期出現，加上林林總總的狀況，亦令銀主盤的數量比去年顯著增加。

區蘊聰提到，銀主最近也有因應市況而調低叫價，主要是參考銀行估價變化，而銀行估價整體比起年初下跌大約一成至一成多，但不會特別把叫價調得太低，除非是放得愈久的物業，調

整的幅度就相對愈多。

銀主盤去到太古城

事實上，樓市持續尋底，連港島指標屋苑鯉魚涌太古城都出現銀主盤拍賣，推拍價較估價少逾400萬元。單位為金楓閣低層G室，將由環亞物業拍賣推拍，面積1,015方呎，擁全維港海景，開拍叫價16,552元。據了解，該單位估價約2,100萬元，現推拍價為1,680萬元起，低約420萬元，較估價低約兩成。據悉，原業主於2019年以約2,200萬元購入，叫價21,675元，開價亦低23.6%。

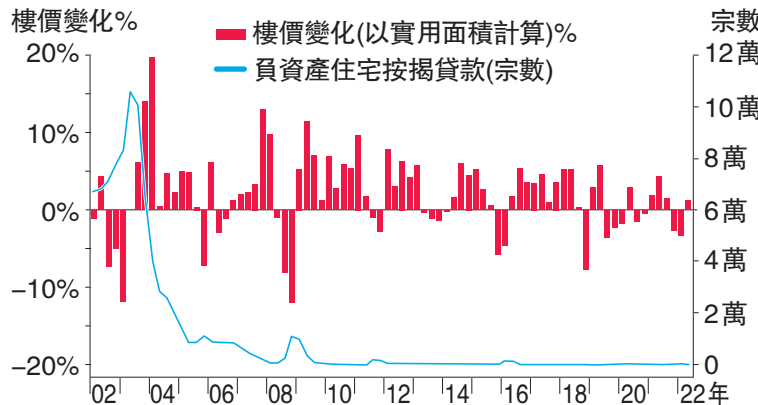
另一方面，長沙灣新居屋凱樂苑短短半年驚現2宗銀主盤個案。

A座凱閣閣低層2室，面積482方呎，最近淪為銀主盤，由一間本地大型銀行以未補地價630萬元放售，意向叫價13,071元，叫價貼近市價。據悉，原業主2019年3月以313.76萬元一手買入單位，至去年5月至6月短短約1個月一度向3間財務公司借借貸款，估計是因資不抵債而被收樓。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚提醒，經濟狀況不穩以及加息因素，估計拖欠供款的情況有機會再惡化，其中上車盤是高危類別之一，因為其買家多數是「新手」，而且入市預算只是剛剛好，加息有機會令這群業主頓失預算，斷供導致物業淪為銀主盤。

負資產料回升 市民入市宜量力

負資產住宅按揭貸款宗數及樓價變化



香港文匯報訊 金管局公布最新數據顯示，今年第二季負資產個案錄得55宗，涉及金額為3億元，來自銀行職員的住屋按揭貸款或按揭保險計劃的貸款，它們按揭成數一般較高。對比第一季錄得104宗及6.1億元，按季分別減少49宗(47.1%)及3.1億元(50.8%)。若對比去年第二季的5宗及0.21億

元，則同比增加50宗(10倍)及2.79億元(逾13倍)。專家提醒，樓價高位回落，第三季負資產數字或掉頭回升。由於本港加息周期或於今年尾來臨，建議買家要衡量能力才入市。

需防震撼加息季尾來臨

經絡按揭轉介首席副總裁曹德

明表示，疫情個案在第二季大幅減少，新盤亦密鑼緊鼓推出市面，但定價貼近二手市場，同時防疫措施仍未完全放開，加上加息陰霾影響買家入市意慾，導致私人住宅售價指數不升反跌。

在樓價輕微回落下，負資產個案未來料將窄幅上落。曹德明提醒，本港加息周期有可能於今年季尾來臨，在樓價回調、息口上升及高成數按揭盛行的情況下，較容易出現負資產個案，建議有意入市的買家要衡量清楚自身負擔能力及經濟狀況才考慮入市。

個案第三季或掉頭回升

另據美聯物業房地產數據及研究中心的樓價變化資料所見，樓價於去年第四季及今年首季分別下跌2.6%及3.3%，到今年第二季則回升1.2%，樓價上升或成負資產個案減少的原因之一。不過，差餉物業估價署最新數據可見，6月私人

住宅售價指數報380.5點，按月再跌約1.14%，連跌2個月，並為2020年12月後即半年後新低，相信負資產宗數或會輕微上落，維持於雙位至三位數的宗數。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，今年4月起樓市受惠於疫情緩和，交投彈升，推動第二季樓價平均回升約2%，導致季內負資產回落至雙位數。但由於季內樓價仍較去年8月高位平均回落約5%，故仍有小部分高成數按揭銀行職員個案以及九成按揭業主仍處負資產界線。

王美鳳指出，今年6月起拆息明顯上升，樓市受加息因素影響吹淡風，樓價出現反覆上落，最近樓價平均較6月高位回落約近2%，預期第三季負資產數字或掉頭回升。即使今年2月放寬按保令市場上高成數按揭使用率增加，但預期樓價調整幅度溫和而令負資產數字即使回升仍處低水平。