

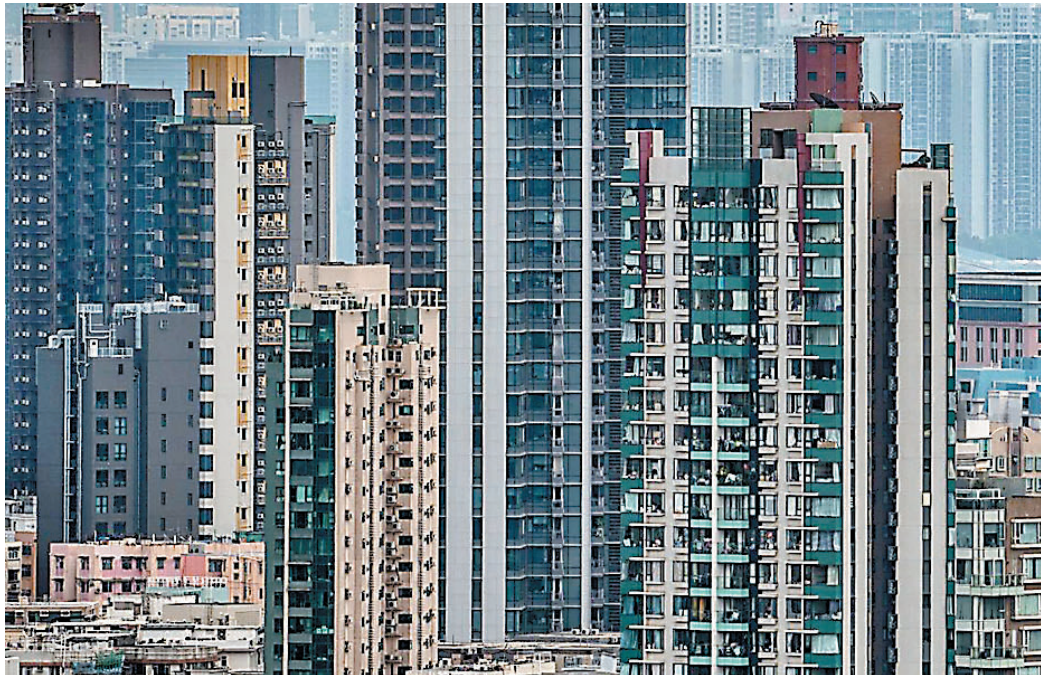


負資產逾1.2萬宗涉資662億

按揭拖欠0.01% 金管局強調風險可控 業界料第二季回落

去年本港樓市受息疫夾擊，按年跌逾15%，金管局昨日公布去年第四季末的負資產住宅按揭貸款宗數按季激增近22倍至12,164宗，為近18年最多，涉及金額亦由30.06億元按季增加21倍至662.52億元，為19年最多。局方強調，按保計劃下的貸款最新拖欠比率只有0.01%，比銀行業整體按揭貸款拖欠比率2022年12月底的0.06%更低，顯示按揭保險計劃下的貸款質素十分良好，銀行按揭業務風險可控。業界分析指，隨着本港及內地經濟復常，樓價第二季料將回穩，負資產宗數第二季將回落。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



你知唔知

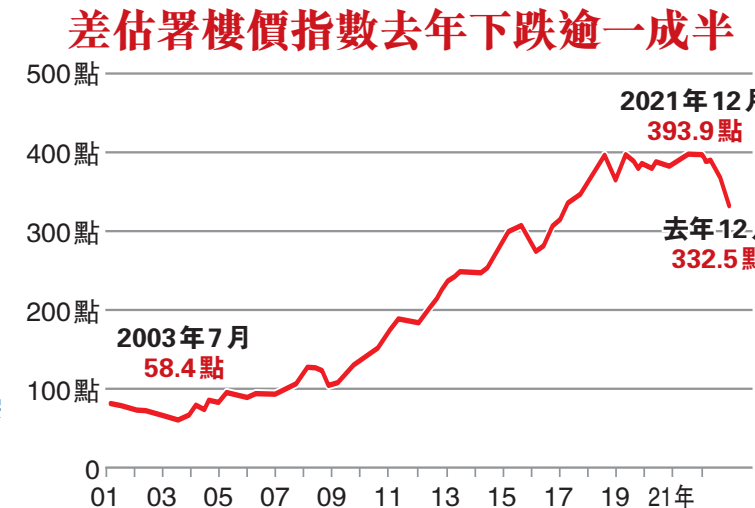
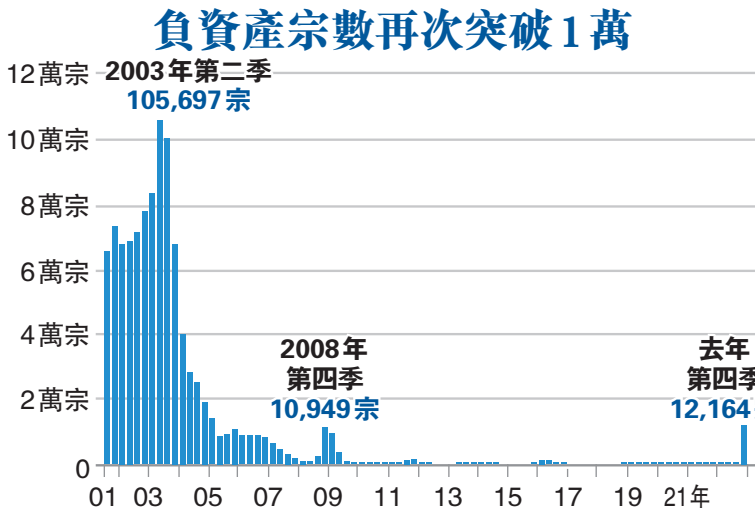
本港最新去年第四季末的負資產住宅按揭貸款宗數按季激增近22倍至12,164宗，為近18年最多。對上一次錄得破1萬宗負資產，是2008年第四季的10,949宗。在過去約10年間，除在2016年首兩季外，其餘大部分時間均為百位數甚至零個案。至於香港負資產紀錄高位為2003年沙士期間，宗數曾升至接近10.6萬宗水平。

2003年10.6萬宗最多

由於香港人買樓喜歡「借到盡」，若前數年以九成按揭入市的業主，在去年底大概率都會落入負資產範圍，原因是香港住宅市場迎來自2008年以來首次全年下跌。樓價去年第四季跌勢加劇，單季跌幅達7.7%，全年則累跌15.6%，為24年來最大跌幅。

值得一提的是，金管局負資產數字僅涉及銀行提供並已知道為負資產的一按，即欠受訪機構的未償還貸款額超過按揭物業的當前市值，當中並不包括涉及二按，而連同二按計算屬於負資產貸款的住宅按揭貸款。由於銀行沒有客戶在二按下的未償還貸款之資料，因此無法知悉其中有多少宗屬於負資產貸款。換言之，市場實際的負資產宗數，比金管局統計的要多。

◆美聯黃建業預測兔年樓價回升5%至10%
記者黎梓田 攝



受加息及新冠疫情等因素影響，本港去年住宅樓價在首三季下跌8.5%後，第四季再跌7.7%，令負資產數目急升。金管局最新調查結果顯示，負資產住宅按揭在去年第四季末再升至12,164宗，較第三季末的533宗上升近22倍，為自2005年第一季後18年新高水平，涉及金額亦由30.06億元按季增加21倍至662.52億元，為自2003年第四季後19年新高水平。

涉銀行職員按揭按保計劃

金管局副總裁阮國恒昨回應查詢時指，資產宗數大升主因是住宅樓價去年首三季跌8.5%後，第四季再跌7.7%所致。他說，這些負資產個案涉及銀行職員的樓按揭貸款和按揭保險計劃貸款，按揭成數一般較高，當中以按保計劃貸款所佔比例較大。而按揭計劃下的貸款最新拖欠比率只有0.01%，比銀行業整體按揭貸款的拖欠比率更低，顯示按揭計劃的貸款質素十

分良好，銀行按揭業務風險可控。

去年樓價跌逾15%24年最勁

根據差估署公布的私人住宅售價指數可見，去年12月指數報332.5點，連跌7個月；去年全年指數則累跌達15.6%，跌幅為1998年後最大。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，鑑於去年樓價顯著調整，再加上不少人在早年樓市暢旺時以「林鄭Plan」、「波叔Plan」入市，最高可造九成按揭，因此負資產個案亦有所急增。

曹德明續指，踏入2023年，香港樓市「小陽春」提早於農曆新年前出現，交投量已有所回升，雖然樓價未有即時明顯升勢，不過防疫政策放寬及恢復正常通關將進一步推動本港經濟復甦，加上美國加息消息已漸消化，多個利好因素對樓按市場起正面支持作用，料樓價跌勢已見頂，並將於第二季回穩，負資產宗數亦於季內見回落。

中原按揭董事總經理王美鳳亦表示，去年樓價跌幅達15%，無可避免令較新造的高成數按揭尤其九成按揭用家列入負資產行列，而由於放寬按揭幫助用家上車亦令高成數按揭佔按揭宗數比例升至約三成，故此在賬面上計算的負資產個案便明顯增加。她稱，從拖欠比率極低（並無錄得任何拖欠3個月以上的負資產按揭紀錄）、失業率跌至最低水平（最新跌至3.5%）、供款負擔比率（估算平均45%以下水平）及平均按揭成數（約57%）仍低的情況下，負資產宗數上升帶來的實質信貸風險及市場風險仍甚低。

多項數據理想實質風險低

她亦相信，復常通關及逐步解除防疫措施等利好因素將帶動樓市回暖，買家入市步伐加快，樓價已止跌回穩並出現反彈跡象，首季新盤陸續推出將進一步鞏固買家信心，料樓價今年首季重拾升軌，負資產數字將掉頭回落。

股市帶頭升 業界估計樓市將反彈

香港文匯報訊（記者 黎梓田）去年樓價跌逾15%，拖累負資產宗數激增至逾1.2萬宗，惟隨着今年初香港與內地復常通關及經濟復甦，地產業界預料今年市況將好轉。美聯集團主席黃建業昨日出席新春團拜活動表示，股市已由低位反彈7,000至8,000點，而香港市況通常都是「股市先行、樓市在後」，故料樓市可由谷底回升。至於利嘉閣則上調今年樓價預測，料全年樓價回升10%，並料2至3月很大機會出現「小陽春」。

黃建業看好元朗區走勢

展望後市，黃建業認為，恒指由低位升逾50%，樓價暫時僅升不足1%，仍有巨大潛在上升空間。如果利好因素繼續發酵，預測兔年樓價由低位回升5%至10%，全年一手成交將按年急升約七成半至1.6萬宗水平；同時帶動二手成交按年升約三成半，有望達至5萬宗水平。他個人較看好鄰近大灣區的「北部都會區」如元朗區，大灣區人才來港將為該區帶來需求。

黃建業又表示，年初首階段復常通關後，市況已有所好轉，「人流、物流、錢流」相信會陸續打通，惟樓市走勢仍需視發展商開價取態及新一份財政預算案的政策。他又指，美短期再議息，料有好消息公布，又相信「減辣」後社會更加容易復常，有利經濟改善，而集團會繼續視乎需求擴充人



美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明則補充，首季期望可增聘200名代理。

黃建業又指，近日前往澳門，發現當地市況已大致回復，「澳門做得快啲，香港可以加快少少」，希望政府可在招商方面吸引更多資金來港。

利嘉閣地產總裁廖偉強昨在團拜活動中提到，最新上調今年預測，料全年樓價升一成以上，又料農曆新年後，即2至3月很大機會出現「小陽春」。

利嘉閣或增近三成人手

廖偉強指出，目前該行前線人手約為1,800人，為應付未來樓市交投增加，期望今年可增加前線人手約500人，另積極優化分行租金，爭取減租的可能性。同時又會投資逾千萬資金於發展網上服務。

廖氏提到，今年發展商將會先測試市場承接力、有秩序推出，並將「求量又求價」，不會以「折讓價」推盤，亦不會一窩蜂推出新盤。他估計，發展商將會推出中小型單位為主，因為市場需求量大。

按時供樓 防call loan 輸層樓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）當樓價持續下跌，物業又是做高成數按揭的時候，極容易跌入負資產行列。所謂「負資產」，乃指按揭客人之欠款，比抵押物業最新之估值還要高，例如借款人尚欠銀行200萬，但抵押品的市值只有150萬元，此時就出現「資不抵債」情況，即為大眾所講的「負資產」。

「資不抵債」未必被即時收樓

成為負資產是否就會被銀行收樓呢？其實並不是。銀行最主要考慮相關負資產物

業「資不抵債」之嚴重程度，例如「按揭欠款對物業估值比率」是否已接近120%？若是接近上述界線，銀行就會開始關注該物業借款人的財政狀態，如適逢當時借款人因經濟條件轉差（例如失業或減薪）而無能力繼續供款，銀行會出律師信，而經過數個法律程序後，業主仍未能供款，銀行就向法院提告，徵求法官同意及批准收樓。收樓後，銀行會將物業拍賣，賣出後所收取的款項會用來償還業主之前買樓的借貸和律師費，這就是「銀主盤」。

但由銀行開始發信，直到完成所有收樓

程序的流程平均約需9個月，快則半年，慢則一年也有可能。而賣出銀主盤，仍有機會出現收不回按揭欠款的情況，故此銀行非不得已都不會出到收樓這招。而一般上，負資產業主只要按時供樓，銀行都不會出信、收樓。

當然，要避免成為負資產更好。置業最好量力而為，先做銀行估價避免入錯價，盡量繳付較多首期，每月依時供款，並預留充足的後備資金，以備經濟轉壞或失業時可用作應付供樓或其他日常開支，避免因斷供而被銀行要求call loan（提早還款）。

黃光耀：上半年新盤先求量



◆會德豐地產黃光耀(右二)預期，藍田KOKO ROSSO大部分單位價格低於1,000萬元。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展商爭開免年頭炮新盤。會德豐地產位於藍田KOKO HILLS第3A期正式命名KOKO ROSSO，會德豐地產常務董事黃光耀表示，項目有機會2月推售，將提供392伙，一半擁有海景，標準單位面積約300至497方呎，並料大部分

單位樓價低於1,000萬元。他又預期樓市前景持續向好，認為上半年新盤先求量，下半年才追樓價升幅。

KOKO ROSSO擬月內登場

KOKO ROSSO提供392伙，一半擁有海景，主打一房至兩房，標準單位面積約300至497方呎，設有2伙逾900方呎特色戶。黃光耀稱項目適合年輕買家以至投資者，定價將參考首兩期，東九龍及啟德盤造價，料大部分單位價格低於1,000萬元。

項目預計明年年中入伙，樓花期約17個月，而KOKO HILLS第3B期仍待批預售批文，預計下半年推出。該盤首兩期累售239伙，套現近31億元，平均呎價22,121元，成交價774.5萬至6,274.4萬元。

展望樓市前景，他指，香港走向復

常，又吸引專才來香港，如果本港全面通關，內地客重來香港置業，對樓市有正面作用。1月一手成交已倍升至逾500宗，預料2月可達1,000伙，並認為上半年新盤先求量，下半年才追樓價升幅。

畢架·金峰餘貨擬招標售

另一邊廂，遠東發展地產總裁方文昌表示，集團計劃今年第四季推售啟德4B區4號項目，以及西貢蠟涌項目。至於沙田半山畢架·金峰累售36伙，合共套現近8億元，平均呎價約2萬元，該盤將由中原地產獨家代理。

遠東發展營業及事務總經理陳富強指，畢架·金峰部分單位已陸續入伙，剩餘26伙分層單位及4個洋房將會以招標形式發售，洋房意向價會參考九龍塘及新界東一手豪宅洋房之成交。

潤發倉庫補地價 137億市區新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓市氣氛漸見回暖下，由華潤持有的長沙灣潤發倉庫轉換重建作商住用途項目上月接納政府補地價，華潤置地(1109)最新公布金額為137.3億元，屬於近年最大額補地價個案之一，僅次於新地(0016)於2017年11月西貢十四鄉項目的159億元補地價；每呎樓面補地價約8,700元，相比九龍倉上月接納九龍灣九龍倉倉庫重建住宅的每呎補價2,500元貴2.48倍。

預料提供3300伙住宅

華潤置地指，項目將由華潤集團及子公司華潤置地海外組成合資公司共同發展，分別持股55%及45%。資料顯示，項目將重建成商住項目，並提供社區福



◆潤發倉庫每呎樓面補地價約8,700元。

利設施及公眾停車場，當中住宅樓面為148.1萬方呎，商業樓面為9.9萬方呎，總樓面約158萬方呎，以此計算，每呎樓面地價約8,700元。以平均每伙450方呎計，可建約3,300伙住宅。

為撥付部分補地價，合營企業（作為借款人）、華潤置地（作為擔保人）及華潤集團（作為擔保人）與貸款人就本金總額為54.93576億元的定期貸款訂立融資協議。