



涉及金額593億元 個案料續上升

樓價高位跌17%

負資產破萬宗

本港樓價由2021年高位回落17%，負資產又急增至破萬宗。金管局昨公布負資產住宅按揭最新調查，負資產住宅按揭在第三季末增加至11,123宗，較第二季末的3,341宗增加2.32倍，涉及金額亦由173.5億元急升2.4倍至593.6億元。樓價進入第四季續下跌，業界料在高息環境及經濟復甦步伐緩慢等形勢下，樓市減辣料只可略為減緩樓價跌幅，第四季負資產數字仍將進一步增加。按揭專家提醒，供樓人士應首重保持按時供款，提防斷供至為重要，並預留不少於6至9個月供樓儲備資金，而每月總供款佔入息比率以不高於40%較為理想。 ◆香港文匯報記者 黎梓田

金管局昨公布，負資產住宅按揭貸款宗數由今年第二季末的3,341宗增至第三季末的11,123宗，這些個案涉及銀行職員的住屋按揭貸款或按揭保險計劃的貸款，而這類貸款的按揭成數一般較高。相關負資產金額由第二季末的174億元增至第三季末的593億元。負資產住宅按揭貸款中無抵押部分的金額由第二季末的3億元，增加至第三季末的20億元。截至第三季末拖欠3個月以上的負資產住宅按揭貸款比率，則由第二季末的0.09%，下降至第三季末的0.02%。

新造高成數按揭易變負資產

負資產數字時隔三季又再破萬宗，中原按揭董事總經理王美鳳昨表示，今年下半年起樓市表現明顯遜於上半年，受息率續升、租平過供幅度擴闊、新盤割價等因素影響，第三季末樓價已較今年高位累積回落約7%，年內樓價升幅全被蒸發，樓價返回去年底水平，即今年第三季末的樓價較去年高位下跌約15%，負資產數字亦重返去年底逾萬宗相若水平；由於樓價較去年高位已穿一成一線，令較新造的高成數按揭尤其九成按揭用家跌入或再次重返負資產行列。

王美鳳續指，今年樓價先升後跌，在彈升7%後截至第三季掉頭回落7%，今年內負資產數字在首兩季回落後於第三季重返上升局面。第四季樓價受政府減辣、發展商啟動新盤銷售等因素帶動樓市氣氛，料可將樓價跌勢由原本預期之5%延緩至3%，預料第四季負資產數字將進一步增加但仍維持低5位數字水平。

王美鳳解釋，負資產是指物業的當前市值跌至低於未償還之按揭餘額，故此負資產與樓價跌幅、高成數按揭使用量及尚欠按揭餘額有關；當樓價累跌一成或以上，在賬面上計算的負資產個案便無可避免增加。而且，由於按揭息率由去年約1.5%逐步升至現為4.125%，現時業主每月供樓的本金比例較以往低，歸還本金速度較以往慢，若樓價並未扭轉回升，脫離負資產的速度亦會較以往減慢。

王美鳳提醒，供樓人士應對負資產首重保持按時供款，提防斷供至為重要，故此用家入市前宜先評估自己可持續供款的能力及穩定性，並預留不少於6至9個月供樓儲備資金以應付萬一突變財政狀況，以提高按揭供款防守力；而籌劃置業預算時，每月總供款佔入息比率以不高於40%較為理想。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，今年下半年受息口上升、交投下跌以及發展商減價推售新盤等多個因素影響，本港樓價已由升轉跌。根據差餉物業估價署數據顯示，今年9月份私人住宅售價指數報332.1點，連跌5個月，與2021年9月份的歷史高位398.1相比更急挫16.57%。

另外，今年第三季私人住宅售價指數報338.1點，比第二季351.4點下跌12.5點或3.6%，連升兩季後回落，並創2017年第二季後的季度新低，鑑於第三季樓價下行，負資產個案亦有所急增。

新盤低價散貨 樓價短期難回升

對於新一份施政報告推出多項「減辣」措施，曹德明認為現時市場觀望氣氛將逐步消除，買家將加快入市決定，對現時疲弱的樓市帶來提振作用。但購買力雖要時間釋放，加上現時一手貨尾積壓，發展商傾向以低價策略推售新盤，料交投量或於第四季有所回穩，但樓價未必會即時回升，曹料第四季負資產個案仍有上升壓力，並最快於明年上半年才會高位回落。

折實平均呎價20936元

永義國際集團主席兼首席行政總裁官欣形容譽林首張價單屬「震撼價」，項目既擁豪宅地段的寧靜閒適，同時又兼具地利、交通及生活配套等多項優勢。整個項目僅提供56伙，首張價單共有30伙，實用面積260至784平方呎，價單定價598.3萬至1,913.7萬元，折實價529.7萬至1,701.81萬元，折實呎價17,909至22,612元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，何文田譽林吸價時光倒流7年，同區對上一個低過譽林平均價的新盤要追溯到2016年皓畋，當時首張價單折實最低呎價僅16,008元，可見譽林價錢極具競爭力，



消息人士：負資產仍較去年底少

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)截至上季末住宅負資產錄11,123宗，按季大增2.3倍，為去年第四季以來最高。消息人士昨表示，樓市今年首季因復常通關而反彈，但第二及三季再轉弱，而官方樓價指數今年首三季累跌0.8%，蒸發年初所有升幅，導致負資產數字反彈，但尚未及去年底的12,164宗。消息人士又指，金管局去年9月已將物業按揭貸款利率壓力測試要求，由原本「加3厘」下調至「加2厘」，普通人供款入息比率在一般情況是50%，壓力測試下，假設加息200點子(即2厘)，供款入息比率不超過60%。若將壓測情境和一般情

境的入息要求相比，入息要求差異是5%，故坊間有指壓力測試下，入息要求由4萬元增至5萬元的說法不正確。

較2008年金融海嘯時高

翻查數據，以最新11,123宗負資產個案計，已高出2008年金融海嘯時期的高位約1.095萬宗，不論是負資產宗數或未償還貸款金額，都是2004年以來的高位。但與2003年香港負資產情況最嚴重時期相比，當年本港總共有10.57萬宗負資產，佔所有按揭宗數的22%。

整體按揭拖欠比率維持0.07%

香港文匯報訊 最新第三季末負資產宗數雖然激增，不過，本港按揭貸款拖欠比率仍然穩健，最新截至9月底未償還按揭貸款總額18,568億元，按月增加0.1%，按揭貸款拖欠比率維持於0.07%，經重組貸款比率維持於接近0%。

新批按揭貸款減近三成

金管局昨公布9月份住宅按揭統計調查結果，9月份新申請貸款個案較8月份按月增加2%，至8,787宗；新批出的按揭貸款額較8月份減少28.4%，至255億元。當中，涉及一手市場交易

所批出的貸款減少32.1%，至32億元；涉及二手市場交易所批出的貸款減少35.4%，至93億元。至於涉及轉按交易所批出的貸款，則減少21.2%，至130億元。9月份新取用按揭貸款額較8月份減少3.9%，至201億元。

以香港銀行同業拆息作為定價參考的新批按揭貸款所佔比例，由8月份的95.4%下降至9月份的94.1%。以最優惠貸款利率作為定價的新批按揭貸款所佔比例，由8月份的1.5%上升至9月份的1.7%。

另外，金管局昨發表的統計數字顯示，認可

機構的存款總額在9月份上升0.2%，其中港元存款下降0.3%，外幣存款則上升0.7%。由年初截至9月底計，存款總額及港元存款分別上升2.3%及1.6%。香港人民幣存款在9月份下跌1%，於9月底為9,526億元人民幣。跨境貿易結算的人民幣匯款總額於9月份為10,025億元人民幣，而8月份為11,212億元人民幣。

9月份貸款與墊款總額下跌0.9%，由年初截至9月底計下跌2.6%。其中在香港使用的貸款(包括貿易融資)及香港境外使用的貸款在9月份分別下跌0.6%及1.8%。在香港使用的貸款(包括貿易融資)繼上季下跌0.4%後，在2023年第3季按季下跌1.9%。

銀行4情況會Call loan

特稿

負資產數字又再激增，負資產業主最驚的一件事就是銀行「Call loan」，即是銀行要求負資產業主立刻還清尚欠的按揭款。近期有屯門Novo Land業主因為買樓時僅僅通過壓力測試，突然被銀行「Call loan」500萬元，否則收回物業，事件雖最終得到解決，惟亦在社會引起極大迴響。業內指出，銀行會Call Loan一般涉及以下四大情況：

違例出租 不能申請按揭

第一是違例出租，根據金管局條例任何申請超過50%按揭貸款的單位，必須用作自住用途，如打算作出租用途，便不能申請按揭高成數按揭計劃，即貸款額需低於樓價五成，同時於出租單位前應先獲承接銀行的書面同意。

第二是向財務公司申請二按，不少新盤買家除會申請銀行按揭外，亦會申請發展商二按，這對於銀行的貸款並不會構成影響。然而如果

業主向其他財務公司申請二按，銀行於收到相關通知後，便會考慮借款人的整體情況和還款能力，有機會向業主Call loan。

第三是無按時還款，業主如非違例，一般情況下只要準時還款，銀行也不會輕易Call loan。甚至偶然一次因事延遲還款，只要解釋清楚，對按揭不會有太大影響。但如經常有遲還款紀錄，甚至欠款不還，銀行便有理由懷疑借款人沒有能力還款，執行Call loan程序。

第四是涉及其他違法行為，如相關借用人涉及犯罪行為，如洗黑錢等，只要銀行發現借用人賬戶有不尋常大額資金交易紀錄，有合理懷疑可採取Call loan行動，以保障銀行利益。

事實上，如按揭業主不幸被銀行Call loan，在磋商過後仍無法解決的話，最直接解決方法就是賣樓還錢，以賣樓所獲取的金錢還給銀行。如售價高於仍欠銀行的總額，業主更可獲得額外的流動資金。

假如業主不是因為個人不良因素導致被Call

loan的話，轉按亦是一個做法。業主可將樓宇按揭轉到其他銀行，還清原本銀行的貸款。而轉按對業主的影響最小，甚至有些銀行會為轉按業主提供優惠，令被Call loan時不蝕反賺。

不幸被Call loan可考慮轉按

如業主被Call loan時，既沒有足夠流動資金以償還貸款，又不想賣樓，又無法轉按，可以考慮申請私人貸款，以獲取一筆大金額去還錢，惟業主必須確保自己有償還能力。

向來「預防勝於治療」，供款人可以預備半年以上供款流動資金，以備不時之需。同時，如果物業可供借足九成，買家最好考慮避免借盡按揭，避免因樓價波動而成為負資產，按揭成數為八成以下，則會較為安全。

另一個預防方法是縮短按揭年期，現時按揭最長還款期為30年，但如果在25年內能夠還清款項，盡量選擇25年。即使未來出現問題，也可跟銀行商討延長供款年期。 ◆記者：黎梓田

何文田譽林首推30伙 530萬入場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)施政報告公布樓市減辣措施後，發展商提速推售新盤。永義國際旗下何文田窩打老道93號現樓項目譽林昨日突擊開價，首張價單共30伙，涵蓋開放式至三房戶，折實平均呎價20,936元，較今年5月同區由華懋及港鐵合作的瑜一、天海首批單位折實平均呎價26,718元低約22%，貼近同區二手樓呎價。

加上項目已屆現樓，吸引力十足。

啟德海灣澄天周六齊推售共303伙

另一邊廂，嘉華夥會德豐及中國海外合作啟德海灣落實於本周六推售首輪218伙，當中212伙以價單發售，另外6伙771呎三房一連連工作間及洗手間招標發售。嘉華國際營業及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示，截至昨天下午3點，該盤收逾1,500票。

英皇國際旗下香港仔澄天昨晚再加推單位，並落實於本周六發售首輪85伙。該盤昨天亦以招標形式首推3伙平台特色戶，迅即沽2伙，英皇國際集團副主席楊政龍表示，標售單位為第5樓A及D單位，實用面積分別為288及365平方呎，成交價分別為576萬元及730萬元。

新地代理總經理陳漢麟表示，屯門NOVO LAND第2A期將於24小時內公布第4號價單，不少於93伙，涵蓋開放式至三房單位，以CHARLOT為主，開放式單位則位於同期數之前已推出的座數，最快下周開售。

長實旗下油塘親海翠軒昨更新價單，推出全新「升級3房Chill Easy」付款計劃，最高可享19%折扣。

證監會支持業界自行制訂ESG行業操守準則

香港文匯報訊(記者 周紹基)證監會昨日宣布，支持和提倡為在港提供產品及服務的環境、社會及管治(ESG)評級和數據產品供應商，制訂一套操守準則供其自願遵守。該自願操守準則將經由一個業界領導的工作小組制訂，即香港ESG評級和數據產品供應商自願操守準則工作小組。

證監會亦歡迎國際資本市場協會擔任該工作小組的秘書。秘書將召集和領導該工作小組，其成員包括來自本地、內地及其他國際ESG評級和數據產品供應商的代表，以及本

地金融業的主要產品使用者。

證監會行政總裁梁鳳儀表示，自願操守準則將有助加強用於持牌機構投資決策的ESG資訊的透明度、質素和可信度。這是減輕投資產品的漂綠行為風險的一項重要倡議。

ESG評級和數據產品供應商將來可自願簽署遵守建議的自願操守準則。

證監會預期，自願操守準則將提供一個精簡而一致的基準，以便資產管理公司對ESG評級和數據產品供應商，進行盡職審查或持續評估。

證券市場無紙化再諮詢

香港文匯報訊 證監會昨就實施無紙證券市場展開進一步諮詢。證監會邀請各界就《股份登記機構操守準則》(將更名為《核准證券登記機構操守準則》)及《電子公開發售指引》的建議修訂發表意見，這些修訂涉及

在無紙證券市場環境下對核准證券登記機構的監管。

諮詢的範圍亦涵蓋對《印花稅條例》的進一步修訂。該會歡迎相關人士於今年12月15日或之前提交意見書。